ZAŁĄCZNIK NR 1

do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WEiE-I.6220.143D.II.2025.AM

(zgodnie z wymogiem, art. 84 ust.2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania środowisko – t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670 z późn. zm.)

Planowana inwestycja polega na budowie zespołu produkcyjno-magazynowo-usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją oraz segmentami biurowo-socjalnymi, na terenie działek 405/3, 405/2, 349, 350/2 oraz 348/2 w obrębie Bysewo.

Zakres przedsięwzięcia obejmuje budowę:

- hali produkcyjno-magazynowo-usługowej wraz z częściami pomieszczeń technicznych;
- terenów utwardzonych (w tym parkingów i dróg);
- budynków pompowni wraz ze zbiornikiem wody do celów przeciwpożarowych;
- zbiorników retencyjnych wody opadowej;
- zjazdów publicznych;
- zbiorników gazu (LPG/LNG/CNG, gazu ziemnego lub azotu), zlokalizowanych poza halą, wraz ze stacją redukcyjno- pomiarową I stopnia (SRP z maksymalnym ciśnieniem 1,6 MPa);
- portierni

oraz budowę i przebudowę

- przyłączy oraz sieci i instalacji niezbędnej infrastruktury technicznej: energetycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teletechnicznej, technologicznej, wody, cieplnej, gazowej.

Na terenach utwardzonych mogą powstać, w zależności od potrzeb, także takie obiekty, jak wiaty na palety, rowery, agregaty czy dla osób palących.

<u>Parametry planowanego przedsięwzięcia:</u>

Planowane przedsięwzięcie (pow. do przekształcenia)	powierzchnia [ha]	ok. 6,56
Zabudowa łącznie		ok. 3,24
Tereny utwardzone (w tym drogi i parkingi)		ok. 2,00
Powierzchnia biologicznie czynna		min. 1,32
Parkingi - powierzchnia użytkowa		ok. 1,10
Hala	wysokość [m]	ok. 15
Zbiorniki gazu	objętość [m^3]	do 107,2

Zbiornik wody przeciwpożarowej		min. 950
Zbiorniki retencyjne		ok. 934
Zbiorniki na olej napędowy		Do 2,9
Drogi	długość [km]	poniżej 1,0
	szerokość [m]	do 8,0
Promienniki o mocy do 60 kW (łącznie do 2,04 MW)	liczba [szt.]	do 34
Kotły gazowe o mocy 90 kW (łącznie do 0,450 MW)		do 5
Centrale wentylacyjna z nagrzewnicą gazową o mocy 60 kW (łącznie do 0,900 MW)		do 31
Wentylatory przeciwwybuchowe odprowadzające zanieczyszczenia z procesu ładowania akumulatorów		do 30
Agregaty prądotwórcze o mocy 350 kW każdy (łącznie 0,700 MW)		do 2
Pompy przeciwpożarowe		do 2

Projektowana hala produkcyjno-magazynowo-usługowa przeznaczona będzie pod wynajem dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą. Infrastruktura towarzysząca zapewni jej prawidłowe i bezpieczne funkcjonowanie.

W obiekcie przewiduje się prowadzenie działalności związanej z hurtową sprzedażą artykułów przemysłowych i pakowanych produktów spożywczych, kompletacją zamówień, przeładunkiem, obsługą logistyczną, cross-dockingiem oraz usługami dodatkowymi (VAS), takimi jak etykietowanie, zgrzewanie przy użyciu zgrzewarek, budowa displayów czy przepakowywanie. Usługi te nie będą powodować emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz hałasu. Hala może być również wykorzystywana do świadczenia usług spedycyjnych i dystrybucyjnych. Zostanie wyposażona częściowo lub w całości w system wysokiego składowania. Załadunek i rozładunek będą realizowane przy użyciu elektrycznych wózków widłowych (z akumulatorami kwasowymi lub żelowymi) oraz wózków ręcznych. Dopuszcza się także stosowanie wózków gazowych, elektrycznych lub ręcznych pracujących wewnątrz obiektów, w obrębie doków załadunkowych, które nie będą stanowiły istotnego źródła emisji zanieczyszczeń ani hałasu. W przypadku wykorzystania hali jako magazynu wysokiego składowania działalność będzie polegała na przyjmowaniu, czasowym magazynowaniu i dalszej dystrybucji towarów. Produkty będą składowane na europaletach, w opakowaniach zbiorczych, zwykle zabezpieczonych folią. Nie przewiduje się ich rozpakowywania, możliwe będą jednak podziały ilościowe w oryginalnych opakowaniach. Części hali mogą pełnić funkcję chłodni lub mroźni do przechowywania hurtowych ilości artykułów spożywczych, np. warzyw, nabiału i mięsa, co będzie wiązało się z eksploatacją urządzeń chłodniczych.

W poszczególnych częściach hali może być prowadzona nieuciążliwa produkcja lekka, tj. działalność, która nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.). Dopuszcza się również prowadzenie usług niepowodujących oddziaływania na środowisko, takich jak działalność wystawiennicza i pokazowa (np. prezentacja skuterów, rowerów, trampolin czy sprzętu AGD), a także drobne naprawy i serwis sprzętu sportowego, elektronicznego, AGD lub telefonów komórkowych. Przewiduje się również możliwość wynajęcia części lub całości hali podmiotom zajmującym się sprzedażą farmaceutyków. W takim przypadku mogą powstać wydzielone strefy z małymi chłodniami. Funkcjonowanie magazynu farmaceutycznego będzie podobne do standardowego magazynu, z tą różnicą, że przewiduje się stanowiska do kompletacji i dzielenia produktów farmaceutycznych na zestawy odpowiadające zamówieniom, co będzie skutkowało powstawaniem odpadów opakowaniowych. W hali przewiduje się budowę zespołów socjalno-biurowych obejmujących węzły sanitarne, pomieszczenia do przygotowywania i spożywania posiłków, szatnie dla pracowników, pomieszczenia administracyjne, a także pomieszczenia porządkowe i techniczne.

Praca zakładu będzie ciągła – w systemie trzyzmianowym, przez 7 dni w tygodniu, przez cały rok. Wielkość zatrudnienia będzie wynosić do 500 osób, w tym do 100 pracowników biurowych oraz do 400 pracowników fizycznych.

Projektowana inwestycja stanowi obiekt o charakterze typowym, powszechnie realizowanym w tego rodzaju zabudowie. Nie przewiduje się stosowania szczególnych, indywidualnych rozwiązań konstrukcyjnych. Hala nie będzie podpiwniczona, a także nie przewiduje się realizacji garaży podziemnych. Konstrukcję nośną stanowią ramy utworzone z żelbetowych słupów oraz stalowych - alternatywnie żelbetowych lub żelazobetonowych - kratownic dachu. Ściany zewnętrzne zaprojektowano jako lekką obudowę, wykonaną z kaset stalowych lub płyt warstwowych oraz prefabrykowanych elementów betonowych, pełniących funkcję osłonową. Przewiduje się zastosowanie stropów prefabrykowanych żelbetowych, w szczególności typu kanałowego lub innych równoważnych rozwiązań prefabrykowanych. W obiekcie zaprojektowano doki przeładunkowe, w tym bramy przeładunkowe oraz bramy wjazdowe. Ponadto przewidziano wejścia do budynku oraz stolarkę okienną w obrębie części socjalno-biurowych.

Obiekt zostanie wyposażony w wentylatory dachowe i boczne, centrale wentylacyjne, urządzenia grzewcze i chłodnicze (w tym agregaty wody lodowej) oraz urządzenia gazowe, takie jak kotły i nagrzewnice.

Zakłada się możliwość ładowania wózków widłowych (kwasowych) oraz budowę stanowisk ładowania samochodów elektrycznych.

Hala będzie wyposażona w instalacje techniczne, obejmujące w szczególności:
- instalację wentylacyjną,
- instalacje chłodnicze (w tym klimatyzację części socjalno-biurowych oraz instalacje dla ewentualnych przestrzeni chłodni i mroźni),
- instalację grzewczą zasilaną gazem i/lub systemem VRF (z odzyskiem ciepła) i/lub pompami ciepła,
- instalację wodociągową na potrzeby socjalne,
- instalację wody dla celów przeciwpożarowych,
- kanalizację sanitarną i deszczową,
- instalacje elektrotechniczne oraz teletechniczne,
- opcjonalnie instalacje odnawialnych źródeł energii, w szczególności panele fotowoltaiczne lokalizowane na dachu obiektów.

Infrastruktura towarzysząca będzie wykonywana w obrębie działek ewidencyjnych wskazanych we wniosku, tj. 405/3, 405/2, 349, 350/2, 348/2 obręb 0024.

Źródłem wody dla projektowanej hali będzie sieć wodociągowa, do której zostaną wykonane przyłącza. Doprowadzona woda będzie wykorzystywana na potrzeby gospodarczo-socjalne oraz do celów przeciwpożarowych.

Ścieki sanitarne będą odprowadzane do miejskiej kanalizacji sanitarnej za pośrednictwem przyłącza, a do czasu otrzymania warunków technicznych przyłączenia do sieci lub w przypadku braku takiej możliwości - ścieki odprowadzane będą do szczelnych, atestowanych bezodpływowych zbiorników na nieczystości. Do kanalizacji sanitarnej odprowadzany będzie również kondensat powstający w wyniku pracy pomp ciepła.

Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą do sieci kanalizacji deszczowej. Przewiduje się retencję szczelną. Wody z terenów utwardzonych, narażonych na zanieczyszczenia (np. dróg, parkingów, doków), będą podczyszczane w separatorach substancji ropopochodnych wyposażonych w osadniki.

Źródłem ciepła będą urządzenia gazowe (kotły, nagrzewnice, promienniki) zasilane gazem z sieci gazowej oraz – do czasu jej realizacji i jako rezerwa – z własnych zbiorników, w zależności od uzyskanych warunków technicznych oraz na wypadek awarii.

Instalacja zbiornikowa gazu (opcjonalnie) będzie stanowić zabezpieczenie awaryjnego ogrzewania budynków i zostanie przystosowana do przechowywania schłodzonego, skroplonego gazu ziemnego. Gaz płynny będzie przechowywany w podziemnych lub naziemnych hermetycznych zbiornikach, co uniemożliwi jego przedostawanie się

do środowiska. Cała instalacja zostanie wyposażona we wszystkie niezbędne elementy do kontroli stanu gazu i jego ilości, uzupełniania zbiornika, aparaturę zabezpieczająco-pomiarową oraz reduktory ciśnienia. Zbiorniki gazowe spełniają wymagania techniczne UDT DT-UC-90/ZC. Zbiorniki zostaną wyposażone w certyfikowane zawory bezpieczeństwa typu EU24 z zaworem odcinającym ST24. Liczba zbiorników uzależniona jest od wyboru ich pojemności oraz technologii (LPG, LNG, CNG lub azot). Możliwe warianty obejmują np. do 15 zbiorników o pojemności do 6,4 m³ każdy, jeden zbiornik o pojemności do 107,2 m³ lub trzy zbiorniki o pojemności do 32 m³. W każdym przypadku zbiorniki będą lokalizowane na terenach utwardzonych przy halach, a wybór wariantu nie wpłynie na zmianę powierzchni utwardzeń.
Rozwiązanie to zostanie zastosowane w przypadku braku możliwości przyłączenia instalacji do sieci gazowej lub niewystarczających zasobów tej sieci.
Kontenerowa stacja redukcyjno-pomiarowa obejmuje zbiorniki gazu oraz stację redukcyjno-pomiarową podwyższonego średniego ciśnienia. W jej skład wchodzą również instalacje technologiczne złożone z rurociągów fazy ciekłej i gazowej gazu ziemnego wraz z armaturą zabezpieczającą i odcinającą, a także stacja redukcyjno-pomiarowa średniego ciśnienia. Ponadto przewidziano instalacje aparatury kontrolno-pomiarowej, automatyki i pneumatyki, instalację elektryczną, odgromową i uziemiającą, oświetlenie oraz system telemetrii, a także infrastrukturę towarzyszącą, w tym ogrodzenie, wannę bezpieczeństwa, nawierzchnie utwardzone i plac manewrowy do rozładunku cysterny.

Dodatkowo przewiduje się zastosowanie powietrznych pomp ciepła (z funkcją chłodu) oraz opcjonalnie instalacji paneli fotowoltaicznych, które zostaną zlokalizowane na dachach budynków. Panele fotowoltaiczne przeznaczone do budowy instalacji zostaną wyposażone w powłokę samoczyszczącą, która umożliwi usuwanie zanieczyszczeń pod wpływem opadów atmosferycznych oraz działania wiatru. Jednocześnie, z uwagi na możliwość gromadzenia się na ich powierzchni osadów nieusuwanych w pełni w sposób naturalny, przewiduje się dodatkowe, coroczne czyszczenie paneli. W tym celu stosowana będzie woda demineralizowana, skutecznie rozpuszczająca jony zanieczyszczeń, co pozwoli na utrzymanie powierzchni paneli w czystości bez konieczności stosowania środków chemicznych.

Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie realizowane poprzez przyłącze do sieci elektroenergetycznej, uzupełnione instalacją paneli fotowoltaicznych, a w sytuacjach awaryjnych – agregatami prądotwórczymi.

Planowany układ komunikacyjny obejmuje drogi dojazdowe, które nie stanowią bezpośrednich dojazdów do stanowisk postojowych, odcinki o nawierzchni twardej – wykonanej z kostki betonowej, mieszanki mineralno-bitumicznej lub betonu – o długości przekraczającej 20 metrów, a także obiekty budowlane wraz

z towarzyszącymi im obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, tworzącymi spójną całość techniczno-użytkową przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego w pasie drogowym.

Drogi, parkingi oraz place będą realizowane w technologii dostosowanej do przewidywanych obciążeń oraz warunków gruntowych.
Drogi zaprojektowano w standardzie odpowiadającym kategorii ruchu KR3.
Konstrukcja nawierzchni obejmować będzie zastosowanie kostki betonowej, nawierzchni bitumicznej lub betonowej, układanych na odpowiednio przygotowanej podsypce piaskowej. Podbudowę stanowić będzie chudy beton. Grunt zostanie poddany stabilizacji cementem.

Realizacja budynku pompowni rozpocznie się od wykonania fundamentów i podwalin, a następnie montażu głównej konstrukcji nośnej (słupów, kratownic, belek itp.).
Obiekt może być wykonany w technologii murowanej (ściany z bloczków silikatowych) lub jako pompownia z płyt warstwowych na konstrukcji stalowej bądź innej lekkiej konstrukcji.
W dalszej kolejności przewiduje się montaż instalacji elektrycznych, gazowych, deszczowych oraz innych niezbędnych instalacji, a także montaż urządzeń wewnętrznych, w tym pomp wysokoprężnych (diesla), dwupłaszczowych zbiorników na olej napędowy do zasilania silnika spalinowego oraz infrastruktury towarzyszącej. Pod zbiornikami zostaną wykonane szczelne wanny zabezpieczające na wypadek ewentualnej nieszczelności zbiornika stalowego. Wszystkie elementy będą wykonane z materiałów odpornych na działanie paliwa.

Założono zastosowanie naziemnego, stalowego zbiornika wody przeciwpożarowej będącego wyrobem gotowym, z izolacją termiczną oraz membraną, obudowanego blachą i wyposażonego w elementy właściwe dla tego typu konstrukcji. Zbiornik zostanie posadowiony na fundamencie żelbetowym w postaci płyty.

Budynek portierni (opcjonalnie) stanowi obiekt wolnostojący, wykonany z prefabrykatów lub w technologii kontenerowej, pełniący funkcję portierni samochodowej.

Rurociągi instalacji i przyłączy sieci układane będą na podsypce piaskowej oraz obsypane piaskiem ponad wierzchem rury. Na trasach rurociągów, w zależności od ich przeznaczenia, wykonane zostaną studnie rewizyjne, a wszystkie przejścia przez studnie zabezpieczone w sposób szczelny. W zależności od potrzeb niektóre odcinki sieci będą zrealizowane metodą bezwykopową (przewiert sterowany).

W celu realizacji inwestycji konieczne będzie wykonanie następujących prac:
- Roboty ziemne:
  - ✓ zdjęcie warstwy próchniczej gleby

- ✓ wykonanie wykopów pod fundamenty oraz pod sieci uzbrojenia terenu (wykopy pod fundamenty do głębokości ok. 1,2 m, a w części dokowej do ok. 2,5 m; wykopy pod sieci uzbrojenia do ok. 4,0 m),
- ✓ przemieszczanie mas ziemnych oraz formowanie odkładów (spryzmowanie humusu),
- ✓ opcjonalnie wykonanie szczelnego zbiornika otwartego, które obejmuje: wykonanie wykopu wraz z równoczesnym kształtowaniem skarp, zagęszczenie gruntu pod dno i skarpy, uszczelnienie dna i skarp za pomocą membrany PEHD o grubości min. 1,5 mm (lub równoważnej) oraz warstw geowłókniny separacyjnej, umocnienie dna i skarp zbiornika płytami betonowymi, wykonanie zbiornika o głębokości min. 1,5 m.

Po zdjęciu warstwy humusu oraz usunięciu gruntów słabonośnych i zastąpieniu ich gruntami nośnymi przewiduje się wykonanie utwardzenia terenu do rzędnej umożliwiającej posadowienie stoposłupów powyżej poziomu wód gruntowych.

- Roboty budowlane:
  - ✓ wykonanie fundamentów pod projektowane obiekty oraz utwardzeń,
  - ✓ wykonanie sieci uzbrojenia terenu oraz infrastruktury technicznej objętej projektem,
  - ✓ prace montażowe,
  - ✓ montaż elementów instalacji wewnętrznych,
  - ✓ prace końcowe.
- Prace końcowe:
  - ✓ wykonanie zieleni urządzonej,
  - ✓ uporządkowanie terenu inwestycji.

Inwestycja może być realizowana etapami, tzn. możliwe jest wykonanie części hali oraz parkingów wraz z niezbędną infrastrukturą. Obiekt mogą zostać podzielony na niezależne części (w zależności od zapotrzebowania powierzchniowego poszczególnych klientów). Ostateczny podział zostanie dokonany po wynajęciu całej powierzchni planowanej hali.

Realizacja całego przedsięwzięcia potrwa ok. 1 roku.

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z up.
Dagmara Nagórka-Kmiecik
ZASTĘPCA DYREKTORA WYDZIAŁU EKOLOGII I ENERGETYKI
KIEROWNIK REFERATU POLITYKI EKOLOGICZNEJ
/-/ podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym