Prezydent Miasta Gdańska

Gdańsk, 3 listopada 2026 r.

WEiE-I.6220.143D.II.2025.AM

DECYZJA
o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. 2025 r. poz. 1691), art. 71, art. 72, art. 75, art. 84, art. 85 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2026 r. poz.670 z późn. zm.), a także § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b, § 3 ust. 1 pkt 31, § 3 ust. 1 pkt 35 lit. b, § 3 ust. 1 pkt 35 lit. d, § 3 ust. 1 pkt 37 lit. b, § 3 ust. 1 pkt 37 lit. d, § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku MLP Bieruń I sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie, reprezentowanej przez pełnomocnika, z dnia 11 grudnia 2025 r. (wpływ: 12.12.2025 r., wpływ uzupełnień: 06.03.2026 r. 26.05.2026 r., 01.06.2026 r.) w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.:

„Budowa zespołu produkcyjno-magazynowo-usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją oraz segmentami biurowo-socjalnymi, na terenie działek 405/3, 405/2, 349, 350/2, 348/2 obręb 0024 Bysewo, Gdańsk, województwo pomorskie”

ORZEKAM

1. **nie stwierdzać potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,**
2. **określić następujące warunki i wymagania:**

Etap realizacji

a) **Zadbać, by urządzenia emitujące hałas o dużym natężeniu, w miarę możliwości, nie pracowały jednocześnie, a w czasie przerw w pracy, urządzenia i maszyny nie pracowały na tzw. biegu jałowym.**

b) **Prace budowlane należy prowadzić wyłącznie w porze dziennej, w godzinach od 6:00 do 22:00, natomiast szczególnie hałaśliwe i uciążliwe**

w godzinach od 07:00 do 21:00, z wyłączeniem niedziel oraz dni świątecznych, chyba że ze względów technologicznych lub organizacyjnych konieczne jest zapewnienie nieprzerwanej ciągłości robót.

c) Dostosować przewidywane godziny wzmożonego ruchu samochodowego, związanego z transportem materiałów budowlanych oraz innych materiałów i towarów związanych z budową, do bieżących warunków drogowych na trasie dojazdowej tak, aby nie powodować dodatkowych utrudnień dla innych podmiotów działających w otoczeniu inwestycji.
d) Zaplanować i wdrożyć system dojazdu pojazdów na teren budowy w sposób ograniczający do minimum powstawanie sytuacji wymuszonych przestojów i zatorów na drogach dojazdowych do placu budowy.
e) Unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby stać się tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych.
f) Unikać odkładania ziemi z wykopów na drodze spływu powierzchniowego wód, co może doprowadzić do wymywania zanieczyszczeń z hałd lub gromadzenia się wód i powstawania podtopień.
g) Plac budowy wyposażyć w sorbenty, maty lub biopreparaty neutralizujące ewentualne wycieki i rozlewy substancji szkodliwych, w tym ropopochodnych.
h) W celu neutralizacji ewentualnych wycieków substancji, na bieżąco usuwać je z wykorzystaniem sorbentów, a w przypadku znacznego zanieczyszczenia zapewnić jego sprawne zebranie i usunięcie przez uprawniony podmiot.
i) W przypadku maszyn operujących w pobliżu występującego w sąsiedztwie cieku, zapewnić środki i procedury na wypadek wystąpienia sytuacji awaryjnych.
j) Realizację inwestycji przeprowadzić tak, aby w wyniku jej wykonania oraz eksploatacji nie doszło do zmiany stosunków wodnych, mogących spowodować szkody na gruntach sąsiednich.
k) Wszelkie roboty ziemne prowadzić w sposób nienaruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w wody płynące.
l) Prace budowlane w obrębie wód płynących (ciek Dopływ spod Kokoszek – wg mapy www.isok.gov.pl)/ciek Strzelniczka – wg mapy www.polska.e-mapa.net) prowadzić w sposób minimalizujący ryzyko zanieczyszczenia wód substancjami ropopochodnymi oraz materiałami budowlanymi.
m) W przypadku kolizji elementów planowanego zamierzenia inwestycyjnego z niezinwentaryzowanymi urządzeniami melioracji wodnych zrealizować

stosowne prace inżynieryjne mające zapewnić ciągłość tych urządzeń. W razie uszkodzenia infrastruktury melioracyjnej w trakcie trwania prac, inwestor zobowiązany jest dokonać zgłoszenia tego faktu do odpowiednich organów a następnie do naprawy uszkodzonego odcinka.

n) Wyposażyć plac budowy w zaplecza z miejscami postoju maszyn budowlanych, sprzętu i pojazdów, a także magazynowania substancji chemicznych, odpadów niebezpiecznych bądź innych materiałów mogących negatywnie oddziaływać na środowisko gruntowo- wodne na terenie utwardzonym lub posiadającym uszczelnioną powierzchnię w odległości min. 15 m z dala od cieku w północnej granicy działek.

o) Zaplecze budowy należy zorganizować w sposób eliminujący ryzyko przedostania się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego poprzez zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczeń oraz zakrycie materiałów budowlanych, takich jak żwir, kruszywo i cement.

p) Prace ziemne i budowlane prowadzić poza okresem rozrodu i migracji płazów, tj. poza okresem od 1 marca do 15 października oraz poza okresem lęgowym ptaków, tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia; dopuszcza się prowadzenie prac w ww. okresach po wykluczeniu przez specjalistę herpetologa migracji i rozrodu płazów oraz przez specjalistę ornitologa lęgów ptaków, co należy potwierdzić wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego.

q) Kontrolować plac budowy (w tym wykopy pod fundamenty, studnie i kanały techniczne) pod kątem obecności w nich płazów i małych zwierząt, a w przypadku odnalezienia ww. okazów, przenieść je w bezpieczne miejsce. Przenoszenie prowadzić pod nadzorem przyrodnika oraz przy użyciu rękawiczek ochronnych. Używany do tego sprzęt dezynfekować. Wyniki nadzoru odpowiednio udokumentować wpisem w dokumentacji np. wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego.

r) Przed rozpoczęciem prac budowlanych wygrodzić płotkiem z siatki herpetologicznej ciek znajdujący się przy północnej granicy w celu uniemożliwienia migracji płazów na teren budowy.

s) Prace związane z wycinką drzew i krzewów prowadzić poza okresem lęgowym ptaków tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia. Dopuszcza się prowadzenie ich w okresie lęgowym po stwierdzeniu przez specjalistę ornitologa braku gniazd i udokumentowanie tego faktu poprzez adnotację w protokole z nadzoru przyrodniczego. W przypadku stwierdzenia występowania lęgów prace wykonać po wyprowadzeniu lęgu przez ptaki.

t) Wykonać nasadzenia zastępcze drzew i krzewów w proporcji

nie mniejszej niż 1:1.

u) Do nasadzeń stosować nektaro- i pyłkodajne gatunki drzew i roślin, rodzimych geograficznie i siedliskowo.

v) Do nasadzeń nie stosować inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, jak również drzew i krzewów ozdobnych lub miniaturowych.

w) Należy zrezygnować z sadzenia drzew owocowych, aby nie wabić zwierząt, w tym dużych ssaków, w bezpośrednie sąsiedztwo terenów zurbanizowanych.

x) Prowadzać konserwację i naprawę maszyn pracujących na placu budowy na terenach specjalnie do tego przygotowanych – podłożu uszczelnionym sorbentami.

y) Prace budowlane prowadzić z należytą ostrożnością z wykorzystaniem nowoczesnego, sprawnego technicznie sprzętu, w celu minimalizacji ryzyka zaistnienia awarii i potencjalnego przedostania się do środowiska jakichkolwiek zanieczyszczeń.

z) Wodę do celów socjalno-bytowych pracowników pobierać z sieci wodociągowej.

aa) Powstające ścieki bytowe odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej lub, w przypadku braku takiej możliwości, do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

bb) Gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, z zachowaniem zasady bliskiego transportu oraz pierwszeństwa odzysku odpadów przed ich unieszkodliwianiem, zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji przedsięwzięcia.

cc) Substancje niebezpieczne, ich mieszaniny oraz odpady niebezpieczne magazynować w wydzielonych pomieszczeniach, wyposażonych w szczelne powierzchnie, w sposób zabezpieczający przed ich negatywnym oddziaływaniem na glebę, wody oraz powietrze.

dd) Odpady magazynować w wyznaczonym miejscu, na utwardzonym i szczelnym podłożu, uniemożliwiającym przenikanie substancji do gruntu oraz zlokalizowanym poza drogą spływu powierzchniowego wód. Odpady gromadzić w sposób selektywny w odpowiednich pojemnikach lub kontenerach, a następnie przekazywać uprawnionym podmiotom w celu ich dalszego zagospodarowania.

ee) W celu ograniczenia niezorganizowanej emisji pyłów w trakcie realizacji inwestycji:

- na placu budowy stosować środki minimalizujące pylenie np. zraszanie w warunkach niskiej wilgotności powietrza;

- place magazynowania materiałów sypkich zamiatać na mokro, hałdy materiałów sypkich zraszać wodą oraz stosować plandeki ograniczające pylenie;
- zapewnić optymalną wilgotność transportowanego czy przemieszczanego materiału sypkiego lub gruntu;
- podczas transportu materiałów pylących stosować plandeki, osłony lub inne zabezpieczenia minimalizujące pylenie;
- obsługę placu budowy prowadzić jedynie drogami uzgodnionymi z Gdańskim Zarządem Dróg;
- drogi dojazdowe do miejsca realizacji inwestycji utwardzić w taki sposób, aby zminimalizować pylenie;
- drogi dojazdowe do miejsca realizacji inwestycji czyścić, a w przypadku oczyszczania w warunkach niskiej wilgotności powietrza konieczne jest zraszanie nawierzchni drogi wodą;
- pojazdy opuszczające plac budowy oraz okolice wyjazdu z budowy czyścić z ziemi/piasku naniesionych na kołach pojazdów.

ff) Teren robót po zakończeniu prac budowlanych uporządkować.

Etap eksploatacji

a) Odpady wytwarzane na etapie eksploatacji inwestycji gromadzić w sposób selektywny, w miejscach i pojemnikach/kontenerach przystosowanych do gromadzenia danego rodzaju odpadu, a następnie przekazywać podmiotom posiadającym stosowne uprawnienia w zakresie gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami. Substancje niebezpieczne i ich mieszaniny oraz odpady niebezpieczne magazynować w wydzielonych pomieszczeniach, wyposażonych w szczelne powierzchnie w celu zabezpieczenia przed ich negatywnym wpływem na grunty, wody i powietrze.
b) Dokonywać systematycznych przeglądów i utrzymywać w dobrym stanie technicznym urządzenia chroniące środowisko.
c) Tereny zieleni z nasadzonymi krzewami ozdobnymi i zielenią wysoką (drzewa i krzewy) pielęgnować, a utracone rośliny na bieżąco odtwarzać.
d) Podjąć działania prowadzące do zmniejszenia poziomu zanieczyszczenia światłem pochodzącym od projektowanych obiektów, w szczególności:
   - w porze wieczornej, nocnej lub przy warunkach pogorszonej widoczności stosować oświetlenie zewnętrzne całego kompleksu zabudowy oraz układu komunikacyjnego, kierując snop światła w dół, tylko na powierzchnie robocze (np. na drogi czy chodniki);

- nie stosować światła stroboskopowego;
- przełączać oświetlenie zewnętrzne w tryb oszczędny emitujący mniej światła lub wyłączać część tego oświetlenia;
- zastosować oprawy oświetleniowe z płaskimi szybami zamontowanymi wewnątrz obudów;
- używać źródeł światła o jasności nie większej niż jest potrzebna do bezpiecznego korzystania np. z ulic czy chodników;
- zastosować w miarę możliwości systemy inteligentnego sterowania, które zmniejszają ilość emitowanego światła w zależności od intensywności użytkowania przestrzeni wokół projektowanych obiektów;
- zaprojektować oświetlenie w taki sposób, aby zminimalizować efekt odbicia światła przez elewację sąsiednich budynków oraz nawierzchnie utwardzone (np. jezdnie).

Warunki dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w projekcie budowlanym:

a) Zaprojektować urządzenia chłodnicze, agregaty, centrale wentylacyjne oraz wentylatory dachowe o niskiej mocy akustycznej oraz przewidzieć ich wyciszenie poprzez stosowanie np. obudów, mat wibroakustycznych, żaluzji lub ekranów akustycznych.

b) Zaprojektować lokalizację i usytuowanie urządzeń tak, by ich wyloty były zorientowane w kierunku przeciwnym do zabudowań mieszkalnych na terenach znajdujących się w kierunku północno-wschodnim i wschodnim od inwestycji.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 11 grudnia 2025 r. (wpływ: 12.12.2025 r., wpływ uzupełnień: 06.03.2026 r. 26.05.2026 r., 01.06.2026 r.) pełnomocnik MLP Bieruń I sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie wystąpił o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowanych dla inwestycji pn.: „Budowa zespołu produkcyjno-magazynowo-usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją oraz segmentami biurowo-socjalnymi, na terenie działek 405/3, 405/2, 349, 350/2, 348/2 obręb 0024 Bysewo, Gdańsk, województwo pomorskie”.

Do podania Wnioskodawca załączył:

1. kartę informacyjną przedsięwzięcia,

2. wyrys z ewidencji gruntów obejmujący teren przewidziany pod inwestycję oraz teren, na który planowane przedsięwzięcie będzie oddziaływać,
3. załącznik graficzny przedstawiający zasięg oddziaływania przedsięwzięcia.

Stosownie do brzmienia art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko organem właściwym do rozpoznania sprawy jest Prezydent Miasta Gdańska.

Pismem nr WEiE-I.6220.II.143p1.2025.MJ z dnia 8 stycznia 2026 r. tut. organ zawiadomił Wnioskodawcę o braku możliwości załatwienia sprawy w terminie określonym w art. 35 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego, wskazując jednocześnie nowy termin zakończenia postępowania administracyjnego, tj. do dnia 31 grudnia 2026 r.

Po przeanalizowaniu wniesionej dokumentacji tut. organ, pismem nr WEiE-I.6220.II. 143p1.2025.AM z dnia 6 lutego 2026 r., wezwał do uzupełnienia wniosku. Stosowne uzupełnienie wpłynęło w dniu 6 marca 2026 r. Wnioskodawca złożył także dodatkowe wyjaśnienia, które wpłynęły do tut. urzędu w dniach 26 maja 2026 r. oraz 1 czerwca 2026 r.

Z uwagi na liczbę stron postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przekraczającą 10, tut. organ obwieszczeniem z dnia 3 czerwca 2026 r. powiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie, informując jednocześnie o możliwości zapoznania się z dokumentami oraz złożenia ewentualnych uwag i wniosków (obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń oraz BIP Urzędu Miejskiego w Gdańsku, a także w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia). Uwagi i wnioski nie wpłynęły.

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną przedsięwzięcia wraz z uzupełnieniami, 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.

Parametry planowanego przedsięwzięcia:

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.

Przedsięwzięcie zalicza się do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach można stwierdzić obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. W ramach przedmiotowego postępowania (zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2, 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko) tut. organ pismami z dnia 3 czerwca 2026 r. nr WEiE-I.6220.II.143R_1.2025.AM, WEiE-I.6220.II.143R_2.2025.AM oraz WEiE-I.6220.II.143R_3.2025.AM wystąpił o wydanie opinii, odpowiednio do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS) w Gdańsku oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Gdańsku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (DZZ), co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

W odpowiedzi na powyższe, RDOŚ pismem nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.319.2026.PM.1 z dnia 19 czerwca 2026 r. poinformował, że zajmie stanowisko w sprawie w terminie do dnia 17 lipca 2026 r.

DZZ, pismem z dnia 22 czerwca 2026 r. nr GG.ZZŚ.4130.253.1.2026.KK wezwał Wnioskodawcę do złożenia wyjaśnień. Tut. organ, pismem nr WEiE-I.6220.II.143p4.2025.AM z dnia 23 czerwca 2026 r. przekazał ww. wezwanie Wnioskodawcy. Stosowne uzupełnienie wpłynęło do tut. organu w dniu 1 lipca 2026 r., a następnie pismem nr WEiE-I.6220.II.143p5.2025.AM z dnia 3 lipca 2026 r. zostało przekazane przez tut. organ do DZZ, RDOŚ oraz PPIS.

DZZ, w opinii nr GG.ZZŚ.4130.253.2.2026.KK z dnia 17 lipca 2026 r. nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko oraz wskazał na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań określonych w ww. opinii. Tut. organ uwzględnił ww. wymagania i warunki w niniejszej decyzji.

RDOŚ, postanowieniem nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.319.2026.PM.2 z dnia 28 sierpnia 2026 r. wyraził opinię o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia oraz wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków dotyczących ochrony środowiska, co tut. organ uwzględnił w niniejszej decyzji.

PPIS w Gdańsku nie zajął stanowiska w ustawowym terminie, co traktuje się jako brak zastrzeżeń na podstawie art. 78 ust. 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W toku kwalifikacji planowanego przedsięwzięcia do obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko na podstawie art. 63 ust. 1 ww. ustawy, opierając się na informacjach zawartych w karcie informacyjnej planowanego przedsięwzięcia z uzupełnieniami, ustalono co następuje:

- Planowane przedsięwzięcie polegające na budowie zespołu produkcyjno-magazynowo-usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą oraz segmentami biurowo-socjalnymi jest kwalifikowane, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), jako:
  - **§ 3 ust. 1 pkt 54** lit. **b** - zabudowa przemysłowa, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a;
  - **§ 3 ust. 1 pkt 31** - instalacje do przesyłu gazu inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 20 oraz towarzyszące im tłocznie lub stacje redukcyjne, z wyłączeniem gazociągów o ciśnieniu nie większym niż 0,5 MPa i przyłączy do budynków; przy czym tłocznie lub stacje redukcyjne budowane, montowane lub

przebudowywane przy istniejących instalacjach przesyłowych nie są przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko;
- **§ 3 ust. 1 pkt. 35** lit. **b** - instalacje do podziemnego magazynowania produktów naftowych;
- **§ 3 ust. 1 pkt. 35** lit. **d** - instalacje do podziemnego magazynowania gazów łatwopalnych;
- **§ 3 ust. 1 pkt. 37** lit. **b** - instalacje do naziemnego magazynowania produktów naftowych;
- **§ 3 ust. 1 pkt. 37** lit. **d** - instalacje do naziemnego magazynowania gazów łatwopalnych;
- **§ 3 ust 1 pkt 58** lit. **b** - garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55–57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.

W związku z powyższym inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

- Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla niniejszego przedsięwzięcia jest niezbędna m.in. do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.
- Inwestycja będzie realizowana na terenie działek nr 405/3, 405/2, 349, 350/2 oraz 348/2, w obrębie Bysewo, w zachodniej części miasta Gdańska, w dzielnicy Kokoszki.
- Teren planowanego przedsięwzięcia stanowi nieużytek porośnięty wysokimi bylinami, z dużym udziałem gatunków inwazyjnych, a także roślinnością trawiastą z dominacją trzcinnika. Północno-zachodnią część terenu zajmują pryzmy ziemi. W południowo-wschodniej części obszaru występują drzewa i krzewy, głównie różnych gatunków wierzb. Na terenie inwestycji znajduje się również zagłębienie niewypełnione wodą oraz odcinki suchych rowów, porośniętych roślinnością zielną i krzewami.
- Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze przekształconym działalnością człowieka. Od północy i zachodu przylega do zabudowy przemysłowo-magazynowej, od południa graniczy z polami uprawnymi, od wschodu z terenami nieużytków oraz pól uprawnych, a dalej z zabudową zagrodową. Wzdłuż północnej granicy, poza terenem inwestycji, przepływa ciek Strzelenka.

- W ramach prac projektowych analizowano następujące warianty realizacji przedsięwzięcia:
  - wariant polegający na niepodejmowaniu realizacji inwestycji;
  - wariant realizacyjny, będący przedmiotem złożonego wniosku oraz niniejszej decyzji;
  - wariant alternatywny, zakładający wykorzystanie lekkiego oleju opałowego jako paliwa dla planowanych kotłowni.

  Niepodjęcie realizacji inwestycji spowoduje utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania terenu. Wariant ten nie będzie wiązał się z emisją substancji do powietrza ani z generowaniem dodatkowego hałasu.
  Realizacja przedsięwzięcia w wariancie alternatywnym prowadziłaby do zwiększenia emisji do powietrza. Wynika to z faktu, że olej opałowy lekki charakteryzuje się wyższymi wskaźnikami emisji niż gaz ziemny, a jego spalanie generuje szersze spektrum zanieczyszczeń atmosferycznych. Do emitowanych substancji należy m.in. benzo(a)piren – jeden z najbardziej toksycznych składników smogu, zdolny do kumulacji w organizmie i wywoływania chorób nowotworowych.
  Ponadto spalanie lekkiego oleju opałowego wiąże się z większą emisją pyłu całkowitego (TSP) w porównaniu do spalania gazu ziemnego wysokometanowego. W kontekście często występujących epizodów smogowych konieczne jest ograniczanie zużycia paliw powodujących wzrost emisji pyłów.
  W wariancie alternatywnym występowałoby również dodatkowe zużycie surowca – oleju opałowego w ilości 6,4 m³/h na każdy kocioł.
  Przeprowadzona ocena ilościowa jednoznacznie wskazuje, że wariant proponowany przez wnioskodawcę jest korzystniejszy od racjonalnego wariantu alternatywnego.
- Oddziaływanie przedsięwzięcia na etapie realizacji

  Uciążliwość planowanego przedsięwzięcia w okresie budowy będzie związana z wystąpieniem niezorganizowanej i ograniczonej przestrzennie, głównie do obszaru prowadzonych prac, wzmożonej emisji pyłów i gazów.
  Źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza w fazie realizacji będą różnego rodzaju maszyny budowlane oraz środki transportu – pojazdy ciężarowe dostarczające na teren budowy maszyny budowlane, surowce oraz materiały do budowy kolejnych elementów przedsięwzięcia, a także samochody osobowe pracowników.
  Do atmosfery będą emitowane typowe zanieczyszczenia komunikacyjne: tlenek węgla, tlenki azotu, węglowodory, dwutlenek siarki oraz pyły.

Największym źródłem emisji pyłowych podczas fazy realizacji przedsięwzięcia będą prace budowlane, montażowe oraz konstrukcyjne, a także przewozy samochodowe (pylenie z powierzchni dróg dojazdowych). Oddziaływanie na etapie budowy będzie miało charakter chwilowy, krótkotrwały i lokalny, ograniczony do terenu prowadzenia prac. Nie przewiduje się zatem, aby realizacja przedsięwzięcia spowodowała znaczące uciążliwości, kumulację zanieczyszczeń i trwałe zmiany w jakości powietrza atmosferycznego w rejonie inwestycji.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia wpływ na klimat akustyczny będzie wywierany poprzez środki transportu dostarczające materiały i elementy instalacji oraz sprzęt wykorzystywany do prac montażowych. Prace budowlane, adaptacyjne i montażowe będą miały charakter nieciągłej emisji, a poziom emitowanego hałasu będzie wykazywał zmienność z uwagi na przebieg prac (zarówno w poszczególnych etapach budowy, jak i w ciągu zmiany roboczej) i związany z tym udział konkretnych maszyn roboczych. Ewentualne uciążliwości będą miały charakter krótkotrwały i lokalny.
Prace będą prowadzone za pomocą sprzętu, który odpowiada wymaganiom wyszczególnionym w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska.
Nie przewiduje się na etapie realizacji istotnego oddziaływania na najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej.

Na etapie realizacji planowanego przedsięwzięcia będą powstawać ścieki socjalno-bytowe. Wielkość zatrudnienia na placu budowy wyniesie ok. 100 osób. Zaplecze budowy będzie wyposażone w przenośne urządzenia sanitarne ze szczelnymi zbiornikami, regularnie opróżnianymi przez specjalistyczne firmy.

Przy pracach fundamentowych hali oraz obiektów dodatkowych może wystąpić konieczność odwodnienia dna wykopów. W razie potrzeby na terenie nieruchomości zostanie wykonany drenaż zapewniający stabilizację poziomu wód gruntowych oraz ograniczający oddziaływanie przedsięwzięcia na tereny sąsiednie. Wody gruntowe będą wówczas odpompowywane z wykopów budowlanych i wywożone wozami asenizacyjnymi do najbliższej zlewni po uprzednim ich podczyszczeniu z piasku i zawiesiny. Do wykonania odwodnienia będzie zastosowana metoda miejscowa bezpośrednia np. igłofiltrami. Potencjalne miejscowe odwodnienie nie będzie przekraczać 1 m^3/h.

W trakcie realizacji przedsięwzięcia powstaną odpady zaliczane głównie do grupy 17 - odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych). Ponadto, wytwarzane będą odpady z grupy 15 - odpady opakowaniowe, sorbenty, tkaniny do wycierania, materiały filtracyjne i ubrania ochronne nieujęte w innych grupach oraz, w niewielkiej ilości, odpady związane z zapleczem socjalno-bytowym wykonawcy zaliczane do grupy 20 - odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie.
Na terenie inwestycji nie będą prowadzone procesy odzysku ani unieszkodliwiania odpadów. Wytworzone odpady będą przekazywane podmiotom zewnętrznym posiadającym stosowne zezwolenia.
Postępowanie z odpadami będzie realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przy uwzględnieniu ich selektywnego magazynowania w sposób dostosowany do ich właściwości fizycznych i chemicznych. Gospodarka odpadami prowadzona będzie wyłącznie na terenie inwestycji. Nie przewiduje się rozwiewania odpadów ani powstawania odcieków czy ścieków z odpadów.
Odpady nie będą przenikać do środowiska wodno-gruntowego.
Przekazywanie odpadów kolejnym podmiotom odbywać się będzie na terenie inwestycji. Powierzchnia terenu zapewnia odpowiednie warunki do manewrowania i postoju pojazdów. Pojazdy nie będą zatrzymywać się poza terenem inwestycji ani powodować utrudnień w dostępie do sąsiednich działek oraz wjazdów na posesje mieszkańców.
Nie przewiduje się, aby prawidłowo prowadzona gospodarka wytwarzanymi odpadami powodowała istotne oddziaływanie na środowisko oraz zdrowie ludzi.

W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania na środowisko na etapie realizacji przedsięwzięcia, Inwestor przewidział zastosowane m.in. następujących rozwiązań chroniących środowisko:

- posadowienie obiektów zostanie zaprojektowane w oparciu o opinię geotechniczną;
- wykorzystywany będzie sprzęt budowlany sprawny technicznie, spełniający obowiązujące normy w zakresie emisji hałasu oraz zanieczyszczeń;
- zaplecze budowy zostanie zorganizowane na powierzchniach uszczelnionych, zabezpieczonych przed możliwością zanieczyszczenia gruntu i wód;
- maszyny i urządzenia będą wyłączane w czasie przerw w pracy;
- materiały sypkie będą odpowiednio zabezpieczane (np. poprzez przykrywanie lub zwilżanie) w celu ograniczenia emisji pyłów;
- zostaną wyznaczone i odpowiednio przygotowane miejsca magazynowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych, zapewniające bezpieczeństwo

dla środowiska. Miejscem magazynowania odpadów będzie wyznaczony, zadaszony i ogrodzony boks, zlokalizowany na wydzielonym, izolowanym terenie (np. matami gumowymi);
- odpady będą magazynowane selektywnie, w szczelnych, oznakowanych pojemnikach, a następnie przekazywane uprawnionym odbiorcom;
- miejsca postoju sprzętu oraz składowania materiałów będą zlokalizowane na powierzchniach utwardzonych i wyposażone w środki do neutralizacji ewentualnych wycieków (np. sorbenty);
- instalacje podziemne zostaną wykonane z materiałów trwałych, szczelnych i bezpiecznych dla środowiska;
- zaplecze budowy zostanie wyposażone w odpowiednie urządzenia sanitarne;
- realizacja prac prowadzona będzie zgodnie z instrukcjami obsługi urządzeń oraz obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności prawa budowlanego;
- w przypadku konieczności tankowania sprzętu na terenie budowy czynności te będą prowadzone na powierzchni szczelnej i izolowanej, przy wykorzystaniu odpowiednich zbiorników oraz z zastosowaniem sorbentów umożliwiających szybkie usunięcie ewentualnych wycieków;
- w ramach utrzymania czystości na terenie budowy przewiduje się mycie kół pojazdów opuszczających teren budowy, ograniczanie pylenia poprzez zwilżanie nawierzchni, zabezpieczanie transportowanych materiałów przed rozwiewaniem oraz bieżące utrzymanie porządku na placu budowy.

- Oddziaływanie przedsięwzięcia na etapie eksploatacji

  Etap eksploatacji inwestycji będzie powodować emisję zanieczyszczeń do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie odpadów i ścieków.

  Źródłami emisji zanieczyszczeń do powietrza będzie praca urządzeń grzewczych, agregatów prądotwórczych, pomp przeciwpożarowych oraz ładowania akumulatorów – jako emisja zorganizowana, odprowadzana poprzez wyloty wyrzutni zlokalizowanych na dachach budynków, a także, stanowiąca emisję niezorganizowaną, praca silników spalinowych pojazdów poruszających się po wewnętrznych drogach i parkingach.
  Agregaty prądotwórcze będą pracować wyłącznie w sytuacjach awaryjnych, natomiast pompy przeciwpożarowe będą uruchamiane jedynie w celu zapobiegania zatarciu mechanizmów, sprawdzenia ich sprawności działania, ograniczenia osadzania się zanieczyszczeń, jak również w sytuacjach awaryjnych. Zarówno pompy, jak i agregaty będą uruchamiane w celach konserwacyjnych i serwisowych raz w miesiącu na czas 15 minut w porze dnia. Łączna moc źródeł

energetycznego spalania gazu ziemnego wysokometanowego, przewidzianych do zainstalowania w związku z analizowanym przedsięwzięciem, będzie wynosiła 4,35 MW.
Dla planowanego przedsięwzięcia wykonano modelowanie rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń w powietrzu atmosferycznym na etapie eksploatacji. Wyniki modelowania poziomów substancji w powietrzu wykazały, że funkcjonowanie projektowanej hali, przy zastosowaniu opisanych rozwiązań techniczno-technologicznych, nie będzie powodować przekroczeń wartości odniesienia lub częstości przekraczania wartości odniesienia substancji w powietrzu określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu.
Z wykonanych obliczeń wynika, że emisje nie spowodują przekroczenia poziomów dopuszczalnych określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu, zatem nie przewiduje się istotnego oddziaływania przedsięwzięcia na etapie jego normalnej eksploatacji.
Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 2 lipca 2010 r. w sprawie rodzajów instalacji, których eksploatacja wymaga zgłoszenia oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 2 lipca 2010 r. w sprawie przypadków, w których wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza z instalacji nie wymaga pozwolenia, planowana instalacja energetycznego spalania paliw wymaga zgłoszenia właściwemu organowi ochrony środowiska.

Projektowana zabudowa zespołu produkcyjno-magazynowo-usługowego będzie stanowić źródło punktowego hałasu instalacyjnego, związanego z pracą urządzeń wentylacyjnych wyciągowych oraz urządzeń grzewczych i chłodniczych obsługujących halę, a także – w sytuacjach awaryjnych – pomp przeciwpożarowych i agregatów prądotwórczych, jak również hałasu komunikacyjnego wynikającego z ruchu pojazdów na terenie inwestycji. Ponadto hala i pompownia p.poż. są kubaturowymi wtórnymi źródłami hałasu, które pośredniczą we wprowadzaniu do środowiska energii akustycznej wytworzonej wewnątrz. Dojazd do planowanego przedsięwzięcia odbywać się będzie z drogi krajowej S6, poprzez ul. Budowlanych, wzdłuż której zlokalizowane są tereny przemysłowo-magazynowe, zabudowane istniejącymi halami (brak zwartej zabudowy mieszkaniowej).
Dla planowanego przedsięwzięcia wykonano modelowanie propagacji hałasu na etapie eksploatacji. Najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej to tereny zabudowy jednorodzinnej oddalone o ponad 500 m, położone na działce ewidencyjnej nr 485 w obrębie Bysewo. Na wschód i północ od granic

planowanego przedsięwzięcia, na terenach o funkcji przemysłowo-usługowej, wyznaczonej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, znajduje się zabudowa mieszkaniowa, która podlega ochronie zgodnie z art. 114 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska, tj. jeżeli na terenach zamkniętych oraz na terenach przeznaczonych do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania znajduje się zabudowa mieszkaniowa, szpitale, domy pomocy społecznej lub budynki związane ze stałym albo czasowym pobytem dzieci i młodzieży, ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.
Zgodnie z normą PN-B-02151-02, przywołaną w § 325 Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dopuszczalny równoważny poziom dźwięku A hałasu przenikającego do pomieszczenia, pochodzącego od wszystkich źródeł łącznie, dla pomieszczeń mieszkalnych w budynkach mieszkalnych wynosi 35 dB. Natomiast norma PN-B-02151-3:2015-10 wskazuje, że izolacyjność akustyczna przegrody zewnętrznej nie powinna być mniejsza niż 30 dB. Stąd przyjmuje się, że izolacyjność akustyczna dla budynku mieszkalnego wynosi 30 dB.
Analiza wyników obliczeń modelowania emisji hałasu w środowisku, przedstawiona w siatce obliczeniowej oraz na mapach akustycznych, wskazuje, że planowane przedsięwzięcie nie będzie powodować ponadnormatywnego oddziaływania na najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej. Prognozowany poziom dźwięku po realizacji inwestycji na tych terenach będzie niższy od wartości dopuszczalnych zarówno w porze dnia, jak i w porze nocy, nawet w wariancie najmniej korzystnym, zakładającym ciągłą pracę wszystkich źródeł hałasu przy maksymalnym obciążeniu oraz maksymalne przewidywane natężenie ruchu na terenie przedsięwzięcia. W rzeczywistości takie warunki nie będą występować, a faktyczne oddziaływanie przedsięwzięcia będzie niższe niż wynika to z przedstawionych wyników obliczeń.
W związku z powyższym jednoznacznie stwierdzono brak negatywnego wpływu na klimat akustyczny terenów chronionych oraz brak ponadnormatywnego oddziaływania przedsięwzięcia w jego kształtowaniu.

Ścieki sanitarne powstające w związku z funkcjonowaniem projektowanej zabudowy będą odprowadzane do kanalizacji sanitarnej. Szacowana ilość ścieków bytowych wyniesie około 6022,5 m³/rok.
Nie przewiduje się powstawania ścieków technologicznych. W przypadku pojawienia się najemcy, którego profil działalności będzie wiązał się z ich wytwarzaniem, ewentualne ścieki przemysłowe/technologiczne będą

odprowadzane do kanalizacji należącej do innego podmiotu - poprzez przyłącze do kanalizacji sanitarnej lub usuwane poprzez wywóz ścieków zgromadzonych w szczelnych, bezodpływowych zbiornikach, dostosowanych do ich rodzaju, z wykorzystaniem specjalistycznych wozów asenizacyjnych.

W trakcie opadów atmosferycznych i podczas roztopów na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia powstawać będą wody spływające z powierzchni dachów i terenów utwardzonych (np. parkingów i infrastruktury drogowej). Wszystkie wody opadowe i roztopowe występujące na terenie inwestycji zostaną na jej obszarze zebrane i zagospodarowane, tzn. będą retencjonowane w zbiornikach szczelnych, a ich nadmiar stopniowo uwalniany do miejskiej kanalizacji deszczowej. Średnioroczna ilość odprowadzanych wód wyniesie 27492 m^3/rok, w tym z terenów szczelnych 27096 m^3/rok.

W fazie eksploatacji projektowanej zabudowy będą powstawać głównie odpady komunalne oraz odpady związane z utrzymaniem infrastruktury, jak również odpady wynikające z realizacji funkcji magazynowej, usługowej i produkcyjnej. Będą to odpady zaliczane do grup: 20 - odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie, 15 - odpady opakowaniowe; sorbenty, tkaniny do wycierania, materiały filtracyjne i ubrania ochronne nieujęte w innych grupach, 16 - odpady nieujęte w innych grupach oraz 18 - odpady medyczne i weterynaryjne (z wyłączeniem odpadów kuchennych i restauracyjnych niezwiązanych z opieką zdrowotną lub weterynaryjną).
Czyszczenie hali będzie prowadzone przy użyciu specjalistycznych maszyn czyszczących, takich jak zamiatarki czy odkurzacze przemysłowe. Ewentualna woda wykorzystywana do mycia będzie pobierana w niewielkich ilościach, a powstające zanieczyszczenia gromadzone w szczelnych zbiornikach tych urządzeń. Następnie będą one przekazywane do odpowiednich pojemników (np. typu mauzer lub paletopojemników) i kwalifikowane jako odpady płynne o kodzie 16 10 02. Odpady te będą następnie przekazywane podmiotom zajmującym się ich unieszkodliwianiem (np. w instalacji do oczyszczania odpadów płynnych).
Prace konserwacyjne i naprawcze będą realizowane przez serwisy zewnętrzne, które – jako wykonawcy tych prac – będą wytwórcami powstających w ich trakcie odpadów należących do następujących grup: 13 - oleje odpadowe i odpady ciekłych paliw (z wyłączeniem olejów jadalnych oraz grup 05, 12 i 19), 15 - odpady opakowaniowe; sorbenty, tkaniny do wycierania, materiały filtracyjne i ubrania ochronne nieujęte w innych grupach oraz 16 - odpady nieujęte w innych grupach.
Odpady powstające w czasie eksploatacji będą magazynowane w odpowiednio oznakowanych i przystosowanych do tego celu pojemnikach usytuowanych

w pomieszczeniach zlokalizowanych w budynkach. Następnie odpady będą odbierane przez firmy posiadające stosowne uprawnienia w zakresie ich odbioru i dalszego zagospodarowania.

W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania na środowisko na etapie eksploatacji przedsięwzięcia, Inwestor przewidział zastosowane m.in. następujących rozwiązań chroniących środowisko:

- właściwa konserwacja oraz regularne wykonywanie przeglądów eksploatacyjnych wszelkiej infrastruktury, urządzeń i maszyn zgodnie z instrukcją obsługi i konserwacji;
- niezwłoczne usuwanie usterek technicznych;
- zastosowanie źródeł zorganizowanej emisji do powietrza oraz hałasu w liczbie i o mocy pozwalającej dotrzymać standardy imisyjne;
- zasilanie urządzeń grzewczych gazem;
- tankowanie zbiorników z gazem z cysterny samochodowej zgodnie z procedurami;
- wyłączanie silników pojazdów na czas postoju związanego z załadowaniem i rozładowaniem towaru;
- kontrolowanie i planowanie ruchu samochodów po terenie zakładu z ograniczeniem prędkości pojazdów do 30km/h w celu ochrony przed hałasem;
- zastosowanie ścian zewnętrznych, dachu hali oraz pompowni o izolacyjności akustycznej min. 23 dB;
- odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- stosowanie zamkniętych szczelnych układów odbioru ścieków;
- zastosowanie utwardzonych i szczelnych posadzek w miejscach magazynowania i wykorzystywania substancji, w tym niebezpiecznych;
- magazynowanie substancji ciekłych w szczelnych pojemnikach jednostkowych, a substancji i materiałów w miejscach zabezpieczonych przed wpływem warunków atmosferycznych;
- bieżący nadzór personelu nad prawidłowym funkcjonowaniem zakładu, w tym miejsc wykorzystywania, magazynowania i transportu substancji;
- selektywne gromadzenie odpadów:
  - ✓ w zależności od właściwości fizyko-chemicznych, w pojemnikach i kontenerach dostosowanych do właściwości odpadów – wykonanych z materiałów odpornych na działanie składników odpadów,
  - ✓ medycznych w szczelnie zamkniętych workach polietylenowych jednorazowego użytku oraz w specjalistycznych pojemnikach jednorazowego użycia;

  - ✓ niebezpiecznych w szczelnych pojemnikach;
  - ✓ w wyznaczonych i oznakowanych (opisanych) miejscach, na szczelnej nawierzchni, zabezpieczonych przed oddziaływaniem warunków atmosferycznych i dostępem osób postronnych;
- magazynowanie odpadów wyłącznie w celu zebrania ilości odpowiedniej do transportu, nie dłużej niż przez rok i przekazywane specjalistycznym firmom posiadającym wymagane przepisami zezwolenia właściwego organu na gospodarowanie odpadami;
- zabezpieczenie miejsc ewentualnie narażonych na zanieczyszczenia poprzez szczelne nawierzchnie oraz kierowanie spływów do zakładowej instalacji deszczowej lub sanitarnej;
- odprowadzanie potencjalnych ścieków przemysłowych/technologicznych, zgromadzonych w szczelnych bezodpływowych zbiornikach/pojemnikach, do kanalizacji innego podmiotu lub poprzez wywóz wozami asenizacyjnymi;
- wykonanie nawierzchni utwardzonej na terenach narażonych na zanieczyszczenia (np. drogi, parkingi, doki itp.)
- retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach, a następnie odprowadzanie do kanalizacji deszczowej;
- podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych w separatorach substancji ropopochodnych (zintegrowany z osadnikiem);
- opomiarowanie poszczególnych ciągów instalacji wodociągowej;
- zapobieganie wystąpienia wycieku oleju napędowego poprzez zastosowanie dwupłaszczowych zbiorników, wykonanie wanny szczelnej pod zbiornikami w pompowni oraz utwardzonej powierzchni szczelnej pod agregatami prądotwórczymi;
- zapobieganie wystąpienia wycieków z układów chłodniczych poprzez zastosowanie hermetycznych zbiorników i instalacji, zaworów odcinających poszczególne obiegi chłodnicze, odcięć w rozdzielniach obsługujących poszczególne pomieszczenia i urządzenia chłodnicze, a także kontrole urządzeń.

Ponadto przewiduje się uzyskanie certyfikatu BREEAM na poziomie co najmniej „Very Good”. W celu spełnienia wymagań certyfikacji zostaną zastosowane wybrane spośród następujących rozwiązań:

- zagospodarowanie zielenią stref wejściowych do części biurowej, w tym nasadzenia wysokich krzewów ograniczających nagrzewanie elewacji;
- zastosowanie elementów małej architektury wykonanych z materiałów pochodzących z upcyklingu, m.in. ławek z siedziskami wykonanymi z

pozostałości drewna poprodukcyjnego oraz koszy do selektywnej zbiórki odpadów;
- montaż dużych, panoramicznych, trzyszybowych okien rozwierno-uchylnych w elewacji części biurowej, zapewniających ograniczenie nadmiernego nasłonecznienia przy jednoczesnym utrzymaniu odpowiedniego poziomu dostępu światła dziennego do pomieszczeń;
- zagospodarowanie terenu wokół budynku trawnikiem krajobrazowym z udziałem roślin zielnych, wymagającym ograniczonej częstotliwości koszenia;
- wyznaczenie odrębnej powierzchni przeznaczonej pod łąkę kwietną;
- zagospodarowanie terenów zielonych zgodnie z wytycznymi certyfikacji BREEAM, w szczególności poprzez:
  - ✓ zastosowanie co najmniej 5 gatunków rodzimych drzew lub krzewów atrakcyjnych dla ptaków,
  - ✓ zastosowanie co najmniej 5 gatunków rodzimych drzew, krzewów lub bylin atrakcyjnych dla owadów,
  - ✓ montaż budek dla owadów pożytecznych, zlokalizowanych w miejscach osłoniętych i otoczonych roślinnością atrakcyjną dla owadów, w tym z miejscami dla pszczół murarek,
  - ✓ montaż budek lęgowych dla ptaków, w przypadku zachowania istniejących drzew na terenie inwestycji,
  - ✓ stosowanie szczepionek mikoryzowych przy nowych nasadzeniach drzew;
- lokalizację wiaty rowerowej na terenie zielonym, w pobliżu wejścia do części biurowej, wraz z obsadzeniem jej roślinnością;
- zastosowanie jasnej membrany dachowej ograniczającej nagrzewanie powierzchni dachu;
- instalację stacji ładowania pojazdów elektrycznych;
- zastosowanie liczników energii z możliwością zdalnego odczytu;
- opomiarowanie mediów z podziałem na poszczególne obszary funkcjonalne i instalacje, w tym odrębnie dla części magazynowej i biurowej oraz dla systemów oświetlenia, klimatyzacji i wentylacji;
- wyposażenie sanitariatów w urządzenia ograniczające zużycie wody, w szczególności stelaże podtynkowe z funkcją podwójnego spłukiwania oraz baterie wyposażone w perlatory.

- W sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia znajdują się obiekty o zbliżonym charakterze. Na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji terenu oraz wyników analiz dotyczących przedmiotowej inwestycji stwierdzono, że nie będzie dochodzić do ponadnormatywnego oddziaływania skumulowanego.

Wyniki analizy oddziaływania hałasu dla projektowanego przedsięwzięcia na etapie eksploatacji nie wskazują na występowanie istotnych efektów kumulacji z obiektami znajdującymi się w sąsiedztwie, które mogłyby zostać uznane za ponadnormatywne (brak norm odnoszących się do takich oddziaływań na terenach przemysłowych).
W zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, zasięg oddziaływania planowanego przedsięwzięcia nie będzie wykraczał poza teren inwestycji w sposób ponadnormatywny. Zgodnie z wynikami przedstawionymi w karcie informacyjnej, stężenia substancji emitowanych przez analizowaną inwestycję na terenach sąsiednich należy uznać za nieznaczące w ujęciu ogólnym. Głównymi źródłami emisji do powietrza będą instalacje energetycznego spalania paliw oraz ruch pojazdów samochodowych.
Analiza aktualnego stanu jakości powietrza wskazuje, że eksploatacja planowanych źródeł nie spowoduje istotnych zmian w poziomach stężeń średniorocznych i będzie mieścić się w zakresie dopuszczalnego tła określonego przez GIOŚ. Przedstawione dane wskazują na dotrzymywanie poziomów dopuszczalnych dla NO_2, SO_2, pyłu zawieszonego PM10 i PM2,5, benzenu oraz ołowiu. W związku z powyższym eksploatacja planowanego zespołu produkcyjno-magazynowo-usługowego wraz z infrastrukturą techniczną oraz zapleczem biurowo-socjalnym nie będzie miała znaczącego udziału w emisji substancji do powietrza.
W zakresie gospodarki wodno-ściekowej działalność planowanej inwestycji nie wiąże się z wprowadzaniem biogenów do wód powierzchniowych ani podziemnych. Ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnych, zamkniętych systemach i odprowadzane do oczyszczalni ścieków. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, po których będą poruszać się pojazdy, będą odprowadzane kanalizacją deszczową poprzez system podczyszczania (separatory substancji ropopochodnych). Odprowadzenie wód opadowych z terenu planowanego przedsięwzięcia do miejskiej kanalizacji deszczowej nie spowoduje zwiększenia przepływów w odbiorniku, ze względu na planowane zastosowanie rozwiązań retencyjnych.
Zakładając, że realizacja inwestycji sąsiednich została lub będzie przeprowadzona zgodnie z warunkami określonymi w wydanych dla nich decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach, skumulowany wpływ emisji na środowisko nie będzie znaczący.
Dojazd do planowanego przedsięwzięcia odbywać się będzie z drogi krajowej S6 poprzez ul. Budowlanych. Nie przewiduje się dojazdu od ul. Bysewskiej.
Na tym obszarze przepustowość dróg jest bardzo dobra. Uruchomienie

planowanego przedsięwzięcia, jak również dalsze zagospodarowanie terenów sąsiednich, nie wpłynie negatywnie na przepustowość infrastruktury drogowej. Postęp technologiczny prowadzi do systematycznego ograniczania emisji zanieczyszczeń z pojazdów, m.in. poprzez zaostrzanie norm emisyjnych, poprawę jakości paliw oraz rosnący udział pojazdów hybrydowych i elektrycznych, co będzie skutkować dalszym zmniejszaniem emisji bezpośrednich związanych z ruchem drogowym.

- Teren planowanej inwestycji charakteryzuje się stosunkowo ubogą szatą roślinną oraz występowaniem pospolitych gatunków zwierząt. Nie stwierdzono gatunków chronionych roślin, grzybów oraz siedlisk przyrodniczych. Na terenie przeznaczonym pod inwestycję zinwentaryzowano 42 drzewa oraz skupiska krzewów o łącznej powierzchni 1678 m², wymagające uzyskania zezwolenia na wycinkę, a także młode drzewa i samosiewy niewymagające zezwoleń.
  W trakcie inwentaryzacji nie stwierdzono chronionych gatunków owadów, innych chronionych bezkręgowców oraz potencjalnych siedlisk chronionej entomofauny. Przeprowadzono także kontrolę drzew pod kątem występowania saproksylofagów, w szczególności pachnicy dębowej (*Osmoderma eremita*). Nie odnaleziono odpowiednich siedlisk ani oznak obecności tego gatunku.
  W trakcie wizji terenowej nie odnotowano gniazd ptasich, miejsc lęgowych oraz kolonii rozrodczych. Podczas obserwacji odnotowano 10 gatunków ptaków, w tym gatunki objęte ochroną ścisłą: gil *Pyrrhula pyrrhula*, modraszka *Cyanistes caeruleus*, bogatka *Parus major*, sójka *Garrulus glandarius* i kawka *Coloeus monedula*; ochroną częściową: kruk *Corvus corax*, sroka *Pica pica*, gawron *Corvus frugilegus* i mewa srebrzysta *Larus argentatus* oraz gatunek łowny: bażant zwyczajny *Phasianus colchicus*. Większość gatunków obserwowano jako żerujące, odpoczywające lub przelatujące nad terenem inwestycji.
  W czasie badań nie stwierdzono obecności chronionych gatunków ssaków ani śladów ich bytowania na terenie inwestycji.
- Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza granicami obszarów Natura 2000. Najbliżej położone obszary sieci Natura 2000, to:
  - Obszar Bunkier w Oliwie PLH220055 - ok. 7 km na wchód,
  - Obszar Jar Rzeki Raduni PLH220011 - ok. 10 km na południowy zachód,
  - Obszar Zatoka Pucka PLB220005 - ok 10,8 km na północny wschód.

  W opinii RDOŚ planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na ww. obszary Natura 2000. Z uwagi na usytuowanie przedsięwzięcia oraz jego charakter i zakres planowanej inwestycji nie spowoduje ono utraty powierzchni, ani fragmentacji siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt chronionych w granicach ww. obszarów Natura 2000. Lokalizacja przedsięwzięcia

wyklucza również jego wpływ na warunki ekologiczne ostoi. Tym samym nie pogorszy stanu ochrony siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków chronionych w granicach ww. obszarów Natura 2000, nie zaburzy integralności poszczególnych obszarów Natura 2000, ani sieci Natura 2000 jako całości. Inwestycja nie utrudni ani nie wpłynie na realizację celów działań ochronnych oraz tymczasowych celów ochrony. Dlatego też nie jest konieczne przeprowadzenie oceny w trybie art. 6.3 Dyrektywy Rady 92/43/EWG.
Przedmiotowy teren planowanego przedsięwzięcia znajduje się poza obszarami podlegającym ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U z 2026 r., poz. 1315). Najbliżej położone (do 10 km) obszary objęte ochroną na podstawie przepisów ww. ustawy, to:

- Rezerwat przyrody Dolina Strzyży - ok. 4,15 km,
- Rezerwat przyrody Wąwóz Huzarów - ok. 5,25 km,
- Rezerwat przyrody Źródliska w Dolinie Ewy - ok. 5,25 km,
- Rezerwat przyrody Bursztynowa Góra - ok, 9,0 km,
- Rezerwat przyrody Zajęcze Wzgórze - ok. 9,15 km,
- Trójmiejski Park Krajobrazowy - ok. 3,2 km,
- Otomiński Obszar Chronionego Krajobrazu - ok. 3,05 km,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni - ok. 3,95 km,
- Przywidzki Obszar Chronionego Krajobrazu - ok. 8,25 km,
- Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Dolina Potoków Strzyża i Jasień - ok. 4,16 km.

Przedsięwzięcie znajduje się poza obszarami korytarzy ekologicznych. Najbliższym korytarzem ekologicznym jest korytarz Lasy Powiśla KPn-16A, zlokalizowany ok. 10,0 km na południe. W związku z powyższym przewiduje się, że ciąg korytarzy migracyjnych zostanie zachowany, a planowana inwestycja nie wpłynie na ciągłość i drożność ww. korytarza ekologicznego.
W ocenie RDOŚ realizacja inwestycji w sposób przedstawiony w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia nie narusza przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Jednocześnie RDOŚ podkreślił, że na ewentualne zniszczenie siedlisk gatunków, okazów gatunków, gniazd gatunków ich płoszenie lub przenoszenie gatunków znajdujących się pod ochroną należy uzyskać zezwolenie w trybie art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 1315).

Ponadto RDOŚ zwrócił uwagę, zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o gatunkach obcych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1589 z późn. zm.) obecność inwazyjnych gatunków obcych, dalej IGO, podlega zgłoszeniu wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta, właściwemu ze względu na miejsce

stwierdzenia obecności tego IGO w środowisku.

Z uwagi na powyższe, RDOŚ w Gdańsku w wydanym postanowieniu, po dokonaniu analizy powyższych uwarunkowań, w tym miejsca usytuowania przedsięwzięcia, a także jego możliwego oddziaływania na środowisko wyraził opinię, że nie będzie konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia ww. organ uwzględnił skalę przedsięwzięcia, wielkość zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także rodzaj i skalę możliwego oddziaływania tej inwestycji.

- Zgodnie z „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły" przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 300), planowane przedsięwzięcie znajduje się w regionie wodnym Dolnej Wisły, na obszarze:
  - zlewni jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych o kodzie PLRW200010486849 i nazwie Strzelenka. Stanowi ona naturalną część wód o złym stanie ogólnym wód. Ocena stanu na podstawie oceny stanu GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej (wg klasyfikacji obowiązującej od 1 stycznia 2022 r.): słaby stan ekologiczny; brak danych o stanie chemicznym. Zlewnia jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego - zagrożona. Cel środowiskowy dla JCWP: umiarkowany stan ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [MMI]; pozostałe wskaźniki - II klasa jakości); zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D; dobry stan chemiczny. Dla JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej.
  - jednolitej części wód podziemnych o kodzie PLGW200013. JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem (stan ilościowy dobry, stan chemiczny dobry). JCWPd jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego – niezagrożona. Cele środowiskowe dla JCWPd to utrzymanie dobrego stanu ilościowego i dobrego stanu chemicznego.

  W JCWP znajdują się również obszary chronione przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 1315), dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie dla którego cele środowiskowe zostały określone w akcie będącym podstawą prawną obszaru. Planowane przedsięwzięcie nie znajduje na terenie obszarów chronionych. Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarami objętymi strefą ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wód oraz obszarami ochronnymi

zbiorników wód śródlądowych. Na podstawie danych z map zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego (www.isok.gov.pl) opracowanych w ramach Projektu Planu Zarządzania Ryzykiem Powodziowym wynika, że planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960). Teren inwestycji znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 – Subniecka Gdańska.
Jak wynika z opinii Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gdańsku, po przeanalizowaniu załączonej do wniosku Karty informacyjnej przedsięwzięcia, uwzględniając charakter, skalę i lokalizację przedsięwzięcia oraz planowane rozwiązania techniczne chroniące środowisko, zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na stan jednolitych części wód oraz na realizację celów środowiskowych, określonych dla nich w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły", przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 300).

- Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w oddaleniu od obszarów wodno-błotnych, górskich, leśnych, wybrzeży, ujść rzek i przylegających do jezior oraz od uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej. Ocenia się, że z uwagi na charakter inwestycji i w związku z jej znacznym oddaleniem od ww. obszarów realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie będzie na nie oddziaływać.
- W granicach planowanego przedsięwzięcia oraz w zasięgu oddziaływania nie występują obiekty wymienione w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków. Najbliżej położony obiekt zabytkowy, ujęty w rejestrze zabytków województwa pomorskiego pod nr 1137, to zespół dworsko-parkowy z folwarkiem, oddalony o około 2,7 km w kierunku południowym.
W odległości ok. 440 m na południe, znajduje się stanowisko archeologiczne wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych (PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_22_AR.2687663), oznaczone jako stanowisko nr 3 (AZP 11-042). Stanowisko obejmuje ślad osadnictwa z okresu średniowiecza. Jego lokalizacja ma charakter przybliżony i została wskazana na działce nr 492/24 obręb 0024.
- Z załączonej karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że zaproponowane rozwiązania, przy uwzględnieniu rodzaju i skali przedsięwzięcia sprawią, że zasięg jego oddziaływania zostanie ograniczony do objętych wnioskiem działek, nie powodując przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie czystości

powietrza oraz norm akustycznych na terenie chronionym zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi.

- Z analizy karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że rodzaj planowanego przedsięwzięcia, jego skala oraz planowana lokalizacja, przy zastosowaniu warunków i ograniczeń nałożonych przez tut. organ, nie przyczyni się do powstania istotnego, czy też znaczącego oddziaływania na środowisko oraz zdrowie i życie ludzi, w tym nie przewiduje się możliwości wywoływania uciążliwości powodowanych przez: hałas, zanieczyszczenia powietrza i gleby.
- W celu zminimalizowania możliwego negatywnego oddziaływania prac budowlanych na warunki gruntowo-wodne panujące na przedmiotowym terenie nałożono na Inwestora warunki dotyczące sposobu prowadzenia prac ziemnych oraz budowlanych konieczne do uwzględnienia na etapie realizacji przedsięwzięcia.
- W zakresie oddziaływań na krajobraz inwestycja wiąże się z powstaniem nowej zabudowy w rejonie przemysłowym miasta, w który wpasowuje się poprzez skalę oraz charakter architektoniczny. Projektowana hala stanowić będzie kontynuację występującej w bliskim otoczeniu zabudowy jako kolejny wielkoobszarowy obiekt kubaturowy. W związku z powyższym nie zachodzą przesłanki wskazujące na negatywne oddziaływania inwestycji na walory krajobrazowe i nie ma konieczności stosowania szczególnych rozwiązań ograniczających oddziaływanie w tym zakresie.
- Eksploatacja przedmiotowej inwestycji nie będzie przyczyniała się do zmian lub nasilania zmian klimatu, które mogłyby powodować: ulewne deszcze i gwałtowne powodzie, długie okresy bezdeszczowe (susze hydrologiczne), upały (susze atmosferyczne), wyższe temperatury zimą, późne przymrozki, porywiste wiatry itp. Ze względu na funkcję przedsięwzięcia, lokalizację oraz jego niewielką skalę, nie przewiduje się wystąpienia negatywnego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na klimat i jego zmiany. Nie przewiduje się również, aby konieczna była adaptacja przedsięwzięcia do zmian klimatu, ze względu na minimalny wpływ klimatu i jego zmian na przedsięwzięcie.
- W związku z rodzajem i lokalizacją przedsięwzięcia, oddaloną o bezpieczną odległość od granic państwa, wykluczona jest możliwość oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszary położone poza granicami Polski zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji. Nie zachodzą więc przesłanki do przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym.

- Z uwagi na specyfikę inwestycji nie przewiduje się, aby jej realizacja czy eksploatacja przyczyniły się do wystąpienia znaczących awarii mogących oddziaływać na zdrowie ludzi bądź środowisko.
- Planowane przedsięwzięcie, będące przedmiotem wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, realizowane będzie na terenie objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kokoszek Przemysłowych w rejonie ulicy Przyrodników w mieście Gdańsku, zatwierdzonego uchwałą nr XXVIII/904/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 września 2004 r. Inwestycja zlokalizowana jest na obszarze oznaczonym symbolem 025-41, dla którego obowiązujące ustalenia planistyczne przewidują funkcję strefy produkcyjno-usługowej. Lokalizacja przedsięwzięcia jest zgodna z ustaleniami ww. mpzp. Zgodnie z art. 80 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 na środowisko (t.j. Dz. U. 2026 r. poz. 670 z późn. zm.), organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na etapie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach należy dokonać analizy zgodności lokalizacji inwestycji z ustaleniami mpzp, szczegółowa analiza poszczególnych elementów inwestycji z zapisami mpzp dokonywana jest na etapie pozwolenia na budowę na podstawie projektu budowlanego inwestycji.

Po przeanalizowaniu szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz po zapoznaniu się ze stanowiskami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Dyrektora Zarządu Zlewni w Gdańsku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie nie stwierdzono potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Zdaniem tut. organu przy zastosowaniu rozwiązań chroniących środowisko opisanych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, wariant przyjęty do realizacji nie będzie źródłem istotnego, niekorzystnego oddziaływania na środowisko, a przedsięwzięcie będzie spełniało wymagania w zakresie ochrony środowiska.

W dniu 24 września 2019 r. weszła w życie ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. poz.1712). Na podstawie wprowadzonych ww. zmian, w przypadku stwierdzenia braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia

na środowisko, organ prowadzący postępowanie administracyjne nie wydaje postanowienia.

Zgodnie z art. 84 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w przypadku, gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach organ stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Informacje o złożonym wniosku zostały zamieszczone w publicznie dostępnym wykazie danych, prowadzonym w ramach Portalu EkoGdańsk (PEG), pod numerem 839/2026. Informacje o wydanej decyzji zostaną ujęte w przedmiotowym wykazie po jej wydaniu.

Zgodnie z art. 10 kpa tut. organ obwieszczeniem z dnia 4 września 2026 r. powiadomił Strony postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia, co do zebranych dowodów i materiałów (obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń i BIP urzędu oraz w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia). Uwagi nie wpłynęły.

Tut. organ po przeanalizowaniu dokumentacji sprawy uznał, że przy zastosowaniu środków technicznych opisanych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia oraz prowadzeniu robót budowlanych w sposób zaproponowany przez Inwestora, oddziaływanie przedsięwzięcia na etapie jego realizacji oraz eksploatacji zostanie zminimalizowane i nie będzie uciążliwe dla otoczenia inwestycji.

Mając powyższe na uwadze, po przeprowadzeniu postępowania, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIA

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku (Gdańsk, ul. Podwale Przedmiejskie 30) za pośrednictwem Prezydenta Miasta Gdańska (adres korespondencyjny: Urząd Miejski w Gdańsku - Wydział Ekologii i Energetyki ul. Nowe Ogrody 8/12 80-803 Gdańsk, adres do e-Doręczeń: AE:PL-69589-14466-DIDGS-28) w terminie 14 dni od daty jej otrzymania, zgodnie z art. 127 i 129 kpa.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje

się ostateczna i prawomocna. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Za wydanie niniejszej decyzji dokonano opłaty skarbowej w wysokości 205 zł, na podstawie art. 8 ust. 1 Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej oraz na podstawie części 1.I.45 załącznika do ww. ustawy.

Załączniki:
Nr 1 – Charakterystyka przedsięwzięcia

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

Otrzymują:
1. MLP Bieruń I Sp. z o.o. przez Pełnomocnika
   ul. 3-go Maja 8. 05-800 Pruszków
2. Strony przez obwieszczenie
3. aa

Do wiadomości:
1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku
2. Dyrektor Zarządu Zlewni w Gdańsku Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gdańsku
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gdańsku