

Wójt Gminy Komorniki
ul. Stawna 1
62-052 Komorniki

Dotyczy pisma: WOŚ.6220.29.2025 z 21.01.2026 r. (data wpływu: 23.01.2026 r.) – wniosek o opinię, WOŚ.6220.29.2025 z 27.02.2026 r. (data wpływu: 27.02.2026 r.) – uzupełnienie, 03.04.2026 r. (data wpływu: 08.04.2026 r.) – uzupełnienie drugie, WOŚ.6220.29.2025 z 06.07.2026 r. (data wpływu: 08.07.2026 r.) – uzupełnienie trzecie

Przedsięwzięcie: *Budowa obiektów magazynowo- produkcyjnych z częścią biurowo-socjalną, zlokalizowanego w miejscowości Komorniki na działkach o nr ewidencyjnych 965/2, 965/3, 965/4, obręb Komorniki, gm. Komorniki, powiat poznański, województwo wielkopolskie.*

Dyrektor Zarządu Zlewni w Poznaniu postanawia ponownie wyrazić opinię, że w odniesieniu do możliwości wpływu realizacji zamierzenia na cele środowiskowe, nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Jednocześnie wskazuje na konieczność zapisania w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następujących wymagań:

1. na etapie realizacji przedsięwzięcia zaplecze techniczne, miejsca magazynowania materiałów budowlanych i odpadów należy zorganizować na terenie utwardzonym, a miejsca postoju i serwisowania maszyn budowlanych i sprzętu transportowego dodatkowo uszczelnionym, tak aby zabezpieczyć grunt i wody przed ewentualnym przedostaniem się do nich substancji niebezpiecznych (ropopochodnych);
2. we wszystkich ww. miejscach oraz w miejscach bezpośrednich prac budowlanych należy zapewnić dostępność sorbentów, właściwych w zakresie ilości i rodzaju do potencjalnego zagrożenia, mogącego wystąpić w następstwie sytuacji awaryjnych;
3. w przypadku przedostania się zanieczyszczeń do gruntu lub wód należy podjąć natychmiastowe działania zmierzające do usunięcia skutków i przyczyn awarii;

4. w czasie prowadzenia robót budowlanych należy prowadzić stały monitoring stanu technicznego sprzętu budowlanego i transportowego;
5. odpady powstające w trakcie prowadzenia prac budowlanych przedsięwzięcia, należy gromadzić selektywnie w wyznaczonych miejscach, w odpowiednio oznakowanych, szczelnych pojemnikach lub kontenerach na utwardzonym podłożu, a następnie przekazywać zewnętrznym podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia;
6. ścieki bytowe z budynków należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej;
7. zaopatrzenie budynku w wodę należy zapewnić z sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
8. zachować możliwość infiltracji wód opadowych do gruntu przynajmniej na 30% łącznej powierzchni działek inwestycyjnych (tereny zielone, utwardzenia z możliwością wsiąkania, nawierzchnie wodoprzepuszczalne, płyty ażurowe itp.);
9. wodę opadową należy retencjonować i wykorzystywać do podlewania terenów zielonych, aby ograniczyć użycie na ten cel wody przeznaczonej do spożycia.

UZASADNIENIE

Wójt Gminy Komorniki zakwalifikował przedsięwzięcie do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia 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.).

Wnioskodawcą o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest: SBU PARK Sp. z o.o.

Zgodnie z dołączoną do sprawy „kartą informacyjną” przedsięwzięcie będzie polegać na budowie obiektów magazynowo- produkcyjnych z częścią biurowo- socjalną, zlokalizowanego w miejscowości Komorniki na działkach o nr ewidencyjnych 965/2, 965/3, 965/4, obręb Komorniki, gm. Komorniki, powiat poznański, województwo wielkopolskie. W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się budowę łącznie 7 budynków produkcyjno- magazynowych wraz z częściami biurowo- socjalnymi. Inwestor po wybudowaniu przedsięwzięcia ma zamiar przeznaczyć je na sprzedaż lub pod wynajem w zakresie: magazynowania, handlu hurtowego, usług lub produkcji (z wyłączeniem

przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko) oraz biur. Powierzchnia terenu przeznaczonego pod inwestycję, tj. ww. działek wynosi ok. 24 064 m². Istniejąca na tym terenie zabudowa zajmuje powierzchnię ok. 11 201 m². Powierzchnia terenów utwardzonych wyniesie ok. 5 607 m². Powierzchnia miejsc parkingowych dla całej inwestycji wyniesie ok. 1 413 m². Powierzchnia biologicznie czynna zajmie ok. 7 256 m². Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z sieci wodociągowej. Woda będzie przeznaczona tylko na cele socjalno- bytowe. Ścieki bytowe odprowadzane będą do sieci kanalizacji sanitarnej. Na omawianym terenie nie będą powstawać ścieki technologiczne. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z terenów narażonych na zanieczyszczenia tj. tereny dróg, place manewrowe, parkingi inwestycji (po uprzednim oczyszczeniu przez separatory) odprowadzane będą do zbiorników. Natomiast wody opadowe i roztopowe spływające z dachów będą odprowadzane do innych zbiorników na deszczówkę. Wody te następnie planuje się wykorzystywać w okresach suchych do podlewania terenów zieleni.

W związku z art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. k oraz lit. f ustawy ooś ustalono, że inwestycja zlokalizowana będzie w granicach:

- jednolitej części wód podziemnych JCWPd o kodzie GW600060, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym oraz chemicznym; jest ona monitorowana, a w odniesieniu do ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych została uznana za **zagrożoną ilościowo i chemicznie**; celem środowiskowym jest dobry stan ilościowy i dobry stan chemiczny;
- zlewni jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych JCWP o kodzie RW600010185729 – Wirynka, która jest naturalną częścią wód, monitorowaną, o aktualnym **złym stanie**, a zgodnie z oceną ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego została określona jako **zagrożona**; celem środowiskowym jest dobry stan ekologiczny, zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny (przy monitorowanym wskaźniku diadromicznym D), oraz stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry; termin osiągnięcia celu środowiskowego wyznaczono na 2027 rok;

oraz w granicach obszarów chronionych (w rozumieniu ustawy Prawo wodne):

- jednolitej części wód podziemnych GW600060, przeznaczonej do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi;
- obszaru wrażliwego na eutrofizację wywołaną zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł komunalnych rozumianą jako wzbogacanie wód biogenami, w szczególności związkami

azotu lub fosforu, powodującymi przyspieszony wzrost glonów oraz wyższych form życia roślinnego, w wyniku którego następują niepożądane zakłócenia biologicznych stosunków w środowisku wodnym oraz pogorszenie jakości tych wód, w granicach zlewni jednolitych części wód RW600010185729 – Wirynka.

Po przeanalizowaniu charakteru przedsięwzięcia, uwarunkowań i skali oddziaływania, a także planowanych do zastosowania rozwiązań i technologii, ustalono, że (przy zachowaniu określonych wyżej warunków) nie wystąpi negatywne oddziaływanie na stan wyżej wymienionych części wód ani na realizację określonych w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” celów środowiskowych dla jednolitych części wód i obszarów chronionych.

Podstawa prawna:

- 1) art. 64 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670), zwanej ustawą ooś;
- 2) art. 56, 57, 59, 61 oraz w związku z art. 397 ust. 3 pkt 2 lit. b ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960, z późn. zm.);
- 3) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2023 r. poz. 335).

ZASTĘPCA DYREKTORA

Renata Skiba-Nowotka

/podpisano elektronicznie/