

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.)

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.*

OPINIA

Po rozpatrzeniu pisma Wójta Gminy Komorniki w sprawie wydania opinii, co do stwierdzenia obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, **Dyrektor Zarządu Zlewni w Poznaniu nie stwierdza takiej potrzeby i wskazuje na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następujących warunków i 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 powierzchni 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 przeznaczanego pod inwestycję, tj. ww. działek wynosi ok. 24 064,00 m². Istniejąca na tym terenie zabudowa zajmuje powierzchnię ok. 11 201,00 m². Powierzchnia terenów utwardzonych wyniesie ok. 5 606,56 m². Powierzchnia miejsc parkingowych dla całej inwestycji wyniesie 1412,5 m². Powierzchnia biologicznie czynna ok. 7 256,44 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 z terenu inwestycji (po uprzednim oczyszczeniu przez separator) odprowadzane będą do 9 zbiorników bezodpływowych szczelnych na deszczówkę lub zbiorników podziemnych. Wody opadowe i roztopowe będą wykorzystane w okresach suchych np. do podlewania terenów zielonych oraz rozsączania wód opadowych w gruncie.

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 złączonych 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 oraz ust. 3a 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 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.), 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/