

## **CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA**

pod nazwą

**„Budowa budynków handlowo-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą (m.in. parkingami, drogami wewnętrznymi, infrastrukturą techniczną i innymi niezbędnymi obiektami inżynierskimi)” przewidzianego do realizacji w etapie I na działkach o numerach ewidencyjnych 222/12, 231/5, 232/5, 233/5, 234/5, 235/6, 223/10, 223/8 w obrębie 10 położonych w Tomaszowie Mazowieckim oraz działki o numerach ewidencyjnych 126/10, 126/12 w obrębie 2 położone w Tomaszowie Mazowieckim, w etapie II na działkach o numerach ewidencyjnych 237/1, 236/1, 232/6, 235/7, 234/7, 233/6, 223/11, 223/9, 234/6 w obrębie 10 położonych w Tomaszowie Mazowieckim, w etapie III na działkach o numerach ewidencyjnych 217/4, 218/4, 219/7, 219/9, 219/4, 220/4, 221/4, 222/13, 231/6, 232/6 w obrębie 10 położonych w Tomaszowie Mazowieckim.**

sporządzona na podstawie art. 82 ust. 3 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 (j.t. Dz. U. 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.), tj.: *charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.*

Planowane przedsięwzięcie zostanie zlokalizowane w województwie łódzkim, powiecie tomaszowskim. Teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W kierunku wschodnim od terenu planowanego przedsięwzięcia, znajduje się budynek usługowy (Mc Donald) oraz istniejąca myjnia; w kierunku południowym tereny zabudowy mieszkaniowej przy ul. Zawadzkiej. Od strony zachodniej znajdują się tereny rolnicze oraz nieużytki. W kierunku północnym od terenu przedsięwzięcia – droga S8 wraz z węzłem Tomaszów – Centrum.

Przedmiotowe przedsięwzięcie (etap III) stanowi rozbudowę projektowanego i istniejącego obiektu handlowo - usługowego (etap I i II) tj.:

- etap I - powierzchnia zabudowy usługowej wynosi ok. 0,4574 ha, powierzchnia parkingu ok. 0,2 ha, jest to zrealizowany i funkcjonujący obiekt restauracji McDonald wraz z parkingiem; dla ww. obiektu nie została wydana decyzja środowiska. Etap I obejmuje działki o numerach ewidencyjnych 222/12, 231/5, 232/5, 233/5, 234/5, 235/6, 223/10, 223/8 w obrębie 10 położonych w Tomaszowie Mazowieckim oraz działki o numerach ewidencyjnych 126/10, 126/12 w obrębie 2 położone w Tomaszowie Mazowieckim;
- etap II - powierzchnia zabudowy usługowej wynosi ok. 1,517 ha, powierzchnia parkingu ok. 0,69 ha, jest to inwestycja w trakcie realizacji (na etapie prac projektowych; inwestycja uzyskała decyzję o warunkach zabudowy nr 74/W/2025 z dnia 18.07.2025 r. wydaną przez Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego) obejmująca wybudowanie obiektu handlowo-usługowego oraz obiektu gastronomicznego wraz z parkingiem; dla ww. obiektów nie została wydana decyzja środowiska. W obrębie terenu inwestycji przeznaczonego pod etap II znajduje się istniejąca myjnia bezobsługowa, którą przeznaczono do rozbiórki. Etap II obejmuje działki o numerach ewidencyjnych 237/1, 236/1, 232/6, 235/7, 234/7, 233/6, 223/11, 223/9, 234/6 w obrębie 10 położonych w Tomaszowie Mazowieckim;
- etap III - powierzchnia zabudowy usługowej wynosić będzie do 2,89 ha, powierzchnia parkingu do 1,19 ha. Etap III obejmuje działki o numerach ewidencyjnych 217/4, 218/4, 219/7, 219/9, 219/4, 220/4, 221/4, 222/13, 231/6, 232/6 w obrębie 10 położonych w Tomaszowie Mazowieckim.

Całkowita powierzchnia terenu działek inwestycyjnych to ok. 5,1911 ha.

Sumaryczny teren przeznaczony pod realizację parkingów dla wszystkich etapów wynosić będzie do 2,08 ha.

Projekt III etapu obejmuje budowę 8 budynków o charakterze budynków handlowo – usługowych. Ich odległości od granic terenu inwestycji będą większe niż 4,0 m. Do obsługi ww. budynków handlowo – usługowych zaprojektowana zostanie infrastruktura komunikacyjna oraz miejsca parkingowe. Całkowita długość projektowanych dróg wewnętrznych zarówno dla etapu I, II jak i III nie będzie przekraczać 1 km. W ramach etapu III przewiduje się również budowę myjni samochodowej samoobsługowej. Parametry projektowanych obiektów to:

- 5 budynków handlowo – usługowych o powierzchni ok. 2100 m<sup>2</sup> każdy i wysokości nie większej niż 10 m,
- 1 budynek handlowo – usługowy o powierzchni ok. 1300 m<sup>2</sup> każdy i wysokości nie większej niż 10 m,
- 2 budynki handlowo – usługowe o powierzchni ok. 360 m<sup>2</sup> każdy i wysokości nie większej niż 10 m.

Planuje się również realizację myjni samochodowej samoobsługowej (obecnie ww. myjnia znajduje się tuż przy ulicy Orzeszkowej; w związku z realizacją etapu II przewiduje się jej rozbiórkę i montaż w obrębie etapu III). Myjnia składać się będzie z 8 stanowisk. W ramach ww. obiektu projektuje się wykonanie urządzeń służących do podczyszczania powstających ścieków przemysłowych w postaci separatora koalescencyjnego wraz z zintegrowanym osadnikiem.

Bilans powierzchni dla etapu objętego wnioskiem wygląda następująco:

- pow. zabudowy budynków usługowych – 5 budynków o pow. ok. 2 100 m<sup>2</sup> każdy + 1 budynek o pow. 1 300 m<sup>2</sup> + 2 budynki o pow. 360 m<sup>2</sup> = 12 520 m<sup>2</sup> (1,252 ha),
- pow. parkingów do 1,19 ha,
- pow. biologicznie czynna min. 0,448 ha.

W ramach przedmiotowej inwestycji przewiduje się także wykonanie infrastruktury technicznej w postaci: dróg wewnętrznych, miejsc parkingowych, chodników, instalacji zewnętrznych podziemnych jak wodociągowej, elektrycznych, teletechnicznych, oświetlenia terenu.

Zakłada się zatrudnienie na poziomie do 40 osób (po 5 osób w każdym z projektowanych obiektów). Szacunkowe zapotrzebowanie na media dla każdego z obiektów na etapie eksploatacji przedstawia się następująco: woda w ilości ok. 0,15 m<sup>3</sup>/dobę na każdy obiekt; woda na potrzeby instalacji przeciwpożarowej wewnętrznej ok. 20 l/s; energia użytkowa (ogrzewanie + wentylacja) ok. 220 000 kWh/rok; przygotowanie ciepłej wody użytkowej ok. 145 000 kWh/rok.

W związku z eksploatacją przedsięwzięcia będą powstawać wyłącznie ścieki bytowe, nie będą powstawać ścieki przemysłowe.

W pierwszej kolejności wykonane zostaną niwelacje terenu pod lokalizację projektowanych budynków, a następnie wykopy pod ławy i stopy fundamentowe budynku. Kolejny etap prac dotyczyć będzie wylewania fundamentów, a po ich związaniu (utwardzeniu) wymurowane zostaną ściany. Na obszarze bezpośredniej lokalizacji budowy każdego z budynków zostanie zlikwidowana pokrywa glebowa. Warstwa urodzajna gruntu zostanie zdjęta przed przystąpieniem do prac i składowana będzie w sposób uporządkowany w przyzmac, jednocześnie uniemożliwiając mieszanie z gruntem macierzystym. Zdjęta warstwa wykorzystana będzie do odbudowy zajętych na czas budowy terenów biologicznie czynnych przy zachowaniu pierwotnego ukształtowania terenu oraz bez zmian rzędnych terenu. Nadmiar humusu zostanie przekazany podmiotom zewnętrznym do zagospodarowania zgodnie z obowiązującym prawem. Zgodnie z rozpoznaniem wstępnym warunków gruntowych woda gruntowa nie znajduje się w poziomie posadowienia projektowanych budynków – z uwagi na powyższe nie przewiduje się konieczności prowadzenia odwodnienia wykopów.

Źródłem ogrzewania będą indywidualne źródła ciepła – pompy ciepła. Pobór wody odbywał się będzie za pomocą przyłącza do sieci wodociągowej, ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą do miejskiej kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe z terenów parkingów, dróg dojazdowych, dojeżdż i dojazdów (zlewnie potencjalnie zanieczyszczone) będą podczyszczane w separatorach (z osadnikiem) i następnie odprowadzane do kanalizacji deszczowej. Wody opadowe z dachów projektowanych obiektów (wody „umownie czyste”) będą retencjonowane w granicach terenu inwestycji (z przeznaczeniem na cele gospodarcze – podlewanie zieleni) oraz częściowo zagospodarowane poprzez infiltrację w gruncie.

W ramach badań terenowych zinventaryzowano łącznie 400 szt. drzew gatunków: sosna zwyczajna *Pinus sylvestris*, brzoza brodawkowata *Betula pendula*, topola osika *Populus tremula*, czerecha zwyczajna *Prunus padus*, wiśnia ptasia *Prunus avium*, klon zwyczajny *Acer platanoides*, klon jesionolistny *Acer negundo*, świerk zwyczajny *Picea abies*, wierzba *Salix*. Nie zinventaryzowano żadnych krzewów na terenie działek inwestycyjnych. Analiza układu funkcjonalno-przestrzennego wykazała, że konieczność usunięcia części drzew wynika z ich bezpośredniej kolizji z obrysem planowanych budynków usługowych, przebiegiem dróg wewnętrznych oraz infrastrukturą techniczną (m.in. sieć kanalizacyjna, wodociągowa, energetyczna). Do usunięcia przeznaczono do 309 szt. drzew. Wycinka drzew zostanie przeprowadzona poza okresem lęgowym. W ramach działań kompensacyjnych Wnioskodawca dokona nasadzeń zastępczych w następującej postaci: sosna zwyczajna – 223 sztuki; brzoza brodawkowata – 397 sztuk; wiśnia ptasia – 21 sztuk; czerecha zwyczajna – 14 sztuk; wierzba – 15 sztuk; topola osika – 36 sztuk; świerk pospolity – 22 sztuki (w ramach kompensacji w zamian za wycinkę 309 sztuk drzew przewidziano nasadzenia łącznie 728 sztuk drzew). Nasadzenia zastępcze będą miały miejsce w granicy działek inwestycyjnych lub/i w promieniu 2 km od terenu inwestycji.

Materiał szkółkarski powinien być zgodny z gatunkiem i odmianą, wyrównany pod względem wysokości, kształtów koron i obwodów pni, o prostych pniach, symetrycznych koronach i dobrze ukształtowanych bryłach korzeniowych; w dobrej kondycji zdrowotnej, bez otarć kory, z zabliźnionymi ranami, bez oznak chorób grzybowych i szkodników. Po dokonaniu nasadzeń należy zadbać o ich prawidłowe podlewanie.

W ramach działań minimalizujących przewidziano również montaż budek lęgowych w ilości 5 sztuk.

Na potrzeby przedsięwzięcia prognozuje się wykorzystanie normatywnych wielkości w zakresie zużycia wody, materiałów, paliwa oraz energii. Materiałochłonność planowanego przedsięwzięcia nie powinna odbiegać od przedsięwzięć o podobnym profilu. Na etapie realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia przewiduje się wykorzystanie m.in. elementów konstrukcyjnych oraz materiałów budowlanych, takich jak bloczki, piasek, żwir, beton cementowy, podsypka piaskowo cementowa.

#### **Kryteria i uwarunkowania określone w art. 63 ust. 1 ustawy OOŚ, tj.:**

##### **1. Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia**

Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia związana jest z oddziaływaniem na środowisko w trzech etapach: budowy, eksploatacji oraz ewentualnej likwidacji. Poszczególne fazy charakteryzują się odmiennym rodzajem i natężeniem oddziaływań, przy czym faza eksploatacji przedsięwzięcia jest etapem najdłuższym w czasie.

##### **a) Faza realizacji**

W fazie realizacji woda dostarczana będzie beczkowitzem. Woda pobierana będzie w niewielkich ilościach dla zaspokojenia potrzeb socjalno-bytowych ekip budowlanych oraz do niezbędnych prac budowlanych. Ścieki socjalno-bytowe powstające na etapie realizacji inwestycji gromadzone będą w szczelnych toaletach przenośnych, które będą obsługiwane i regularnie opróżniane przez firmę specjalistyczną odpowiedzialną za ich serwis.

Na etapie budowy wystąpią głównie emisje niezorganizowane, związane przede wszystkim z pracą sprzętu oraz maszyn budowlanych przygotowujących teren pod budowę oraz pracami budowlanymi, a także ruchem pojazdów ciężarowych. Oddziaływanie w związku z prowadzonymi pracami budowlanymi będzie miało charakter lokalny, charakteryzować się będzie dużą zmiennością w czasie i przestrzeni. Oddziaływanie to będzie pomijalnie małe. Należy mieć na uwadze stan techniczny urządzeń pracujących na analizowanym terenie. Maszyny i pojazdy powinny być sprawne z ważnymi przeglądami technicznymi, a ich eksploatacja powinna odbywać się zgodnie z zasadami określonymi przez producenta stosownie do ich przeznaczenia.

Emisja hałasu na etapie realizacji związana będzie z wykonywaniem prac montażowych, pracą sprzętu budowlanego oraz transportem materiałów i surowców. Hałas powstający na etapie budowy inwestycji jest hałasem zmiennym w czasie, okresowym, krótkotrwałym i ustąpi po zakończeniu robót. Prace przy użyciu budowlanego sprzętu ciężkiego prowadzone będą w godzinach 6:00-22:00. Na etapie budowy będą podejmowane stosowne działania w celu ograniczenia emisji hałasu, tj.: wykorzystywanie maszyn i urządzeń sprawnych i spełniających stosowne wymagania. Uciążliwość akustyczna dla środowiska na etapie realizacji będzie zmienna w czasie, co zależy

głównie od rodzaju wykonywanych robót budowlanych. Przy prawidłowo prowadzonych pracach budowlano-montażowych oddziaływanie na klimat akustyczny będzie krótkotrwałe i nie będzie powodować trwałych zmian w środowisku.

W czasie realizacji planowanego przedsięwzięcia z uwagi na jego specyfikę powstawać będą odpady z grupy 15, 16 17 i 20. Odpady na etapie budowy będą magazynowane w miejscu do tego wyznaczonym, wyposażonym w stosowne kontenery i pojemniki, beczki, worki typu big bag itp., np. w kontenerach stalowych z pokrywą metalową lub brezentem zabezpieczającym przed wtórnym zanieczyszczeniem środowiska np. rozwiewaniem – w zależności od rodzaju odpadu. Miejsce do selektywnego magazynowania odpadów wyznaczone będą na utwardzonym placu, w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne. Wytworzone odpady przekazywane będą specjalistycznym firmom posiadającym zezwolenie w zakresie gospodarowania odpadami.

Zastosowanie nowoczesnych rozwiązań technologicznych i materiałów w większości obojętnych dla środowiska pozwala uznać, iż wpływ realizacji przedsięwzięcia na środowisko naturalne będzie niewielki i całkowicie odwracalny.

Faza likwidacji przedsięwzięcia będzie charakteryzowała się podobnymi oddziaływaniami jak faza budowy. Oddziaływania te, podobnie jak na etapie realizacji, będą miały charakter krótkotrwały i ustaną po zakończeniu prowadzonych prac. Ewentualna likwidacja przedsięwzięcia, prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko oraz zdrowie i życie ludzi.

#### **b) Faza eksploatacji**

Eksploatacja przedmiotowego przedsięwzięcia powodować będzie oddziaływanie na środowisko w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza atmosferycznego, emisji hałasu, powstawania ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych oraz wytwarzania odpadów.

Zakłada się zatrudnienie na poziomie do 40 osób (po 5 osób w każdym z projektowanych obiektów). Szacunkowe zapotrzebowanie na media dla każdego z obiektów na etapie eksploatacji przedstawia się następująco: woda w ilości ok. 0,15 m<sup>3</sup>/dobę na każdy obiekt; woda na potrzeby instalacji przeciwpożarowej wewnętrznej ok. 20 l/s; energia użytkowa (ogrzewanie + wentylacja) ok. 220 000 kWh/rok; przygotowanie ciepłej wody użytkowej ok. 145 000 kWh/rok. Źródłami emisji nieorganizowanej będą pojazdy poruszające się po terenie obiektu. Projektowane obiekty usługowe będą zasilane w ciepło pompami ciepła. W oparciu o przeprowadzoną analizę rozprzestrzeniania substancji w powietrzu stwierdza się, że realizacja planowanego przedsięwzięcia nie będzie skutkować ponadnormatywnym oddziaływaniem na jakość powietrza atmosferycznego.

Źródłami hałasu na terenie planowanego przedsięwzięcia będą wyrzutnie dachowe wentylacji – założono, iż na każdym z projektowanych 5 budynków o pow. ok. 2 100 m<sup>2</sup> każdy dopuszcza się realizację po max. 3 sztuk (na wysokości 10 m), natomiast w przypadku budynków o pow. 1 300 m<sup>2</sup> i 360 m<sup>2</sup> dopuszczono realizację po max. 1 sztuki ww. urządzeń (na wysokości 10 m). Dopuszcza się także iż na dachach projektowanych budynków mogą zostać zamontowane pompy ciepła w następujących konfiguracjach: dla budynków o pow. ok. 2 100 m<sup>2</sup> dopuszcza się realizację po max. 3 sztuk (na wysokości 10 m), natomiast w przypadku pozostałych budynków dopuszczono realizację po max. 1 sztuki ww. urządzeń (na wysokości 10 m). Źródłem hałasu będą również pojazdy poruszające się po terenie przedsięwzięcia. Zakłada się ok. 100 przejazdów w porze dziennej oraz 10 w porze nocnej w ciągu 1 h. Ruch pojazdów ciężarowych założono wyłącznie w porze dziennej – 5 przejazdów. Przeprowadzona w karcie informacyjnej przedsięwzięcia na środowisko analiza wyników obliczeń modelowania emisji poziomów hałasu w środowisku wskazuje, że planowane przedsięwzięcie nie będzie wpływać ponadnormatywnie na najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej. Z uwagi na rodzaj i skalę przedsięwzięcia, nie przewiduje się ponadnormatywnych oddziaływań akustycznych na etapie eksploatacji.

W trakcie funkcjonowania przedsięwzięcia woda pobierana będzie z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci. W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki socjalno – bytowe odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacyjnej.

W przypadku projektowanej myjni samochodowej powstawać będą ścieki przemysłowe. Maksymalna ilość powstających ścieków wynosić będzie 5,3 m<sup>3</sup>/h natomiast średnie dobowe wytwarzanie ścieków przy obciążeniu

20% wynosić będzie 25,3 m<sup>3</sup>/dobę. Odprowadzanie ścieków z projektowanej myjni następować będzie poprzez separator koalescencyjny ze zintegrowanym osadnikiem typu ECO IING 6/1,0 lub podobnym (o przepustowości nie mniejszej niż 6 l/s i pojemności osadnika nie mniejszej niż 1000 l) do kanalizacji miejskiej.

Wody opadowe i roztopowe z terenów parkingów, dróg dojazdowych, dojazdów i dojazdów (zlewnie potencjalnie zanieczyszczone) będą podczyszczane w separatorach (z osadnikiem) i następnie odprowadzane do kanalizacji deszczowej. Wody opadowe z dachów projektowanych obiektów (wody „umownie czyste”) będą retencjonowane w granicach terenu inwestycji (z przeznaczeniem na cele gospodarcze – podlewanie zieleni) oraz częściowo zagospodarowane poprzez infiltrację w gruncie.

Planowane urządzenia retencyjne dla „wód umownie czystych” z pow. dachowych:

- do 10 szt. szczelnych zbiorników retencyjnych (podziemnych), każdy o pojemności min. 10 m<sup>3</sup>, tj. łącznie min. 100 m<sup>3</sup>; zbiorniki będą zasilane z instalacji odwodnienia dachów, a zgromadzona woda będzie wykorzystywana do podlewania zieleni na terenie inwestycji;
- układ skrzynek rozsączających (pod powierzchnią parkingów lub w pasach technologicznych), o powierzchni w rzucie min. 112 m<sup>2</sup> i pojemności czynnej (magazynującej) min. 220 m<sup>3</sup>.

Układ będzie stanowił drugi stopień zagospodarowania wód dachowych (po zbiornikach gospodarczych): w pierwszej kolejności zasilane będą zbiorniki szczelne, nadmiar (przelew) będzie kierowany do skrzynek rozsączających (infiltracja), a w przypadku przekroczenia pojemności/warunków pracy – przewiduje się przelew awaryjny do kanalizacji deszczowej.

Na etapie eksploatacji inwestycji powstawać będą odpady głównie z grupy 13, 15, 16 i 20. Odpady będą magazynowane w sposób selektywny, w specjalistycznych, opisanych pojemnikach/lub kontenerach, w wydzielonych częściach budynków oraz w wyznaczonych miejscach poza nimi. Po uzbieraniu ilości transportowej będą przekazywane do uprawnionego w tym celu odbiorcy - wywożone bezpośrednio do odzysku lub do unieszkodliwiania. Powstające na terenie planowanej inwestycji odpady niebezpieczne oraz inne niż niebezpieczne, będą podlegały ewidencji ilościowej i jakościowej, zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi w tym zakresie. Sposób postępowania z odpadami będzie zgodny z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

Jak wskazano w dokumentacji skala i rodzaj planowanego przedsięwzięcia wiąże się z niewielkim oddziaływaniem na środowisko, które swoim zasięgiem nie będzie oddziaływać ponadnormatywnie na tereny sąsiednie.

Z up. PREZYDENTA MIASTA  
Dyrektor Wydziału Architektury

mgr inż. arch. Dariusz Żeleźny