

Tomaszów Mazowiecki, dnia 15 maja 2026 r.

WAR.6220.5.2025.PJ

DECYZJA Nr 4/S/2025
o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4 i art. 84 oraz art. 85 ust. 2 pkt 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. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.), dalej jako ustawa OOS, w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), dalej jako KPA, po rozpatrzeniu wniosku, który wpłynął do tut. organu w dniu 10 czerwca 2025 r., o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach spółki z ograniczoną odpowiedzialnością NOBLE Sp. z o. o. z siedzibą w Katowicach 40-384, ul. Wańkowicza nr 3, reprezentowanej na podstawie udzielonego pełnomocnictwa przez Pana [REDAKTOWANE], Prezydent Miasta Tomaszów Mazowiecki:

- I. **Stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego 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;**
- II. **Określa warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:**
 1. Wycinkę drzew i krzewów ograniczyć do niezbędnego minimum, tj. maksymalnie 309 szt. drzew kolidujących z planowanym przedsięwzięciem. Wycinkę prowadzić poza sezonem lęgowym i rozrodczym ptaków, tj. poza okresem od 1 marca do 15 października włącznie. Dopuszcza się przeprowadzenie wycinki od 1 sierpnia do 15 października, jednakże planowaną wycinkę należy poprzedzić ekspertyzą ornitologiczną stwierdzającą brak zasiedlenia ptaków w rejonie drzewa w przestrzeni o promieniu równym wysokości drzewa planowanego do usunięcia. Nadzór ornitologiczny obecny przy procesie wycinkowym winien zbadać każde drzewo pod kątem obecności

- czynnych gniazd i wstrzymać wycinkę do czasu trwałego opuszczenia gniazda lub wystąpić o stosowną derogację do organu ochrony przyrody;
2. W celu odbudowy równowagi przyrodniczej za usunięte drzewa należy wykonać nasadzenia zastępcze w ilości minimum 728 szt. drzew, zgodnie z zasadą: za każde rozpoczęte 50 cm obwodu pierśnicy – 1 drzewo (do 50 cm – 1 drzewo, od 51 cm do 100 cm – 2 drzewa, od 101 cm do 150 cm – 3 drzewa, itd.), przy czym w przypadku wielopniowych każdy pień traktować jako odrębne drzewo, krzewy i odrosty (samosiejki): za 5 m² usuwanych odrostów i krzewów – 1 drzewo. Do nasadzeń należy wykorzystać gatunki rodzime miododajne (zalecana forma naturalna, typowa, nieodmianowa), dostosowane do warunków gruntowo-wodnych, świetlnych, glebowych i charakteru istniejącej zieleni. Materiałem nasadzeniowym powinny być drzewa w postaci wyrośniętych, wieloletnich sadzonek. Wykorzystywane do nasadzeń rośliny winny mieć prawidłowo ukształtowany system korzeniowy oraz koronę. Sadzonki nie mogą być pokaleczone oraz posiadać oznak chorobowych. Nasadzenia należy przeprowadzić z wyłączeniem miesięcy: czerwiec, lipiec i sierpień. Posadzone drzewa opalikować, a przyziemną część pnia zabezpieczyć przed uszkodzeniami wynikającymi z wykaszania terenu. Nasadzenia zastępcze wykonać w granicy działek inwestycyjnych lub/i w promieniu 2 km od terenu inwestycji;
 3. W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia zapewnić stosowną opiekę i pielęgnację drzew i krzewów znajdujących się na terenie inwestycji, a osobniki posadzone w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia, przez pierwsze trzy lata od posadzenia, w okresach bezdeszczowych podlewać, przy czym warunek ten dotyczy okresu wegetacyjnego. Terminy i częstotliwość podlewania dostosować do aktualnych warunków hydrologicznych, pogodowych i siedliskowych. Podlewanie drzew prowadzić tak, by dostarczać drzewom tygodniową minimalną dawkę wody wg wzoru: 20 litrów na osobnik + 20 litrów na każde 2,5 cm pierśnicy drzewa. Dopuszcza się także stosowanie podziemnych i naziemnych systemów nawadniania zapewniających ww. skutek;
 4. W pobliżu zadrzewień prace prowadzić ze szczególną ostrożnością, drzewa zabezpieczyć przed urazami mechanicznymi i innymi uszkodzeniami poprzez np. wygrodenie grup drzew lub oszalowanie pni deskami zamocowanymi za pomocą drutu, z zastosowaniem materiału amortyzującego (mata słomiana, juta itp.). Zminimalizować ruch pojazdów i maszyn budowlanych wokół drzew w obrębie strefy wyznaczonej przez obrys jego korony. W obrębie systemu korzeniowego drzew nie wolno składować materiałów chemicznie i fizycznie szkodliwych dla korzeni i gleby jak np. cement, wapno, oleje, środki impregnujące, paliwa ciekłe itp.;
 5. Teren budowy zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych i zwierząt;
 6. Podczas prowadzenia prac budowlanych należy przewidzieć miejsca do parkowania maszyn budowlanych (zaplecze budowy) na terenie utwardzonym i zabezpieczonym przed ewentualnym wpływem substancji ropopochodnych na środowisko gruntowo-wodne;
 7. Plac budowy wyposażać w przenośne urządzenia sanitarne;
 8. Odpady wytworzone w trakcie budowy oraz eksploatacji należy gromadzić selektywnie, w uporządkowany sposób, w pojemnikach, kontenerach lub innych odpowiednich opakowaniach, w warunkach odpowiednio zabezpieczonych przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, przed dostępem osób postronnych i zwierząt, na utwardzonym podłożu. Odpady niebezpieczne należy magazynować oddzielnie, w wydzielonym miejscu zabezpieczonym przed dostępem osób postronnych i zwierząt, w oznakowanych, szczelnych i zamykanych pojemnikach lub kontenerach, na utwardzonym i szczelnym podłożu;

9. Odpady powstające na etapie budowy i funkcjonowania przedsięwzięcia należy przekazywać firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie. Odpady zabezpieczyć przed czynnikami atmosferycznymi w sposób uniemożliwiający powstawanie odcieków;
10. Na etapie funkcjonowania inwestycji powstające odpady gromadzić selektywnie w oznakowanych pojemnikach/workach przeznaczonych do tego celu, w wyznaczonym miejscu na terenie inwestycji i regularnie przekazywane podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia. Odpady zabezpieczyć przed czynnikami atmosferycznymi w sposób uniemożliwiający powstawanie odcieków;
11. Ziemię i glebę z wykopów wykorzystać na terenie przedsięwzięcia do celów budowlanych oraz do niwelacji terenu i organizacji terenów zielonych, a jej nadmiar przekazać jako odpad uprawnionym podmiotom;
12. Stosować środki techniczne i organizacyjne mające na celu ograniczenie emisji pyłu z terenu inwestycji, powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych, jak i podczas transportu materiałów budowlanych, np. w porze suchej należy ograniczyć emisję pyłu poprzez zwilżanie nawierzchni terenu budowy, osłanianie przed działaniem wiatru składowisk kruszyw, piasku zawierających drobne frakcje pyłowe poprzez ich przykrywanie plandeką w dni suche, eliminowanie niezaplanowanego składowania piasku i kruszyw, itp. Podczas transportu materiałów budowlanych (przede wszystkim pylących) należy stosować przykrycia naczepek;
13. Zaprojektować zagospodarowanie terenu planowanego przedsięwzięcia:
 - powierzchnia zabudowy budynków usługowych – 5 budynków o pow. ok. 2 100 m² każdy + 1 budynek o pow. 1 300 m² + 2 budynki o pow. 360 m² = 12 520 m² (1,252 ha),
 - powierzchnia parkingów do 1,19 ha,
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 0,448 ha;
14. Do podlewania terenów zielonych zaprojektować szczelne zbiorniki retencyjne (zasilane wodami opadowymi jedynie z rur spustowych odprowadzających wody opadowe z dachów) o pojemności łącznej minimum 100 m³, nadmiar kierować do skrzynek rozsączających (infiltracja) z przelewem awaryjnym do kanalizacji deszczowej;
15. Zaprojektować następujące źródła emisji hałasu na terenie przedsięwzięcia:
 - wyrzutnie dachowe wentylacji - do 18 szt.; równoważny poziom mocy akustycznej pojedynczego źródła do 80 dB(A),
 - pompy ciepła na dachach projektowanych budynków - do 18 szt.; równoważny poziom mocy akustycznej pojedynczego źródła do 80 dB(A);
16. W trakcie realizacji przedsięwzięcia eksploatować wyłącznie sprawne technicznie sprzęty, maszyny, urządzenia i pojazdy, w celu maksymalnego ograniczenia wycieków substancji eksploatacyjnych do środowiska gruntowo-wodnego;
17. Teren budowy wyposażyć w sorbenty do neutralizacji wycieków substancji eksploatacyjnych. W przypadku wycieku do gruntu substancji niebezpiecznych zanieczyszczony grunt lub zużyty sorbent należy zebrać i przekazać uprawnionym odbiorcom odpadów;
18. Roboty ziemne prowadzić w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne; w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych, w technologii (np. ścianek szczelnych oraz przy użyciu pomp szlamowych/igłofiltrów), ograniczyć czas odwadniania wykopu do minimum, ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej, wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, jeśli jest prawem wymagane;

19. Wodę na etapie realizacji dowozić beczkowozami, a na etapie eksploatacji inwestycji pobierać z sieci wodociągowej na warunkach gestora sieci;
20. Ścieki bytowe na etapie realizacji inwestycji gromadzić w przenośnych sanitariatach opróżnianych przez uprawnione do tego podmioty;
21. W fazie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe oraz z utrzymania czystości odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacyjnej na warunkach określonych przez gestora sieci;
22. Ścieki z projektowanej myjni odprowadzać do systemu kanalizacji poprzez separator koalescencyjny ze zintegrowanym osadnikiem;
23. Wody opadowe oraz roztopowe na etapie budowy odprowadzać powierzchniowo na tereny biologicznie czynne;
24. Wody opadowe i roztopowe na etapie eksploatacji z dachów budynków odprowadzać do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej i/lub zagospodarować w obrębie terenów zielonych, natomiast wody opadowe z parkingów oraz terenów komunikacji wewnętrznej, tj. dróg dojazdowych, dojeżdż i dojazdów, odprowadzać do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych (z osadnikiem) o minimalnej przepustowości 57 l/s (etap II) oraz 104 l/s (etap III).

III. Realizacja przedsięwzięcia przed uzyskaniem pozwolenia na budowę obiektu:

- nie wymaga przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko,
- nie wymaga postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

IV. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik niniejszej decyzji

UZASADNIENIE

Postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia, wszczęto na wniosek, który wpłynął do tut. organu w dniu 6 czerwca 2025 r., NOBLE Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach 40-384, ul. Wańkowicza 3, reprezentowanej na podstawie udzielonego pełnomocnictwa przez Pana [REDAKTOWANE].

Planowane przedsięwzięcie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w:

- § 3 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.), dalej jako rozporządzenie ooś, tj. cyt.: *przedsięwzięcia nieosiągające progów określonych w ust. 1, jeżeli po zsumowaniu parametrów charakteryzujących przedsięwzięcie z parametrami planowanego, realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia tego samego rodzaju znajdującego się na terenie jednego zakładu lub obiektu osiągną progi określone w ust. 1;*

w związku z

- § 3 ust. 1 pkt 57 lit. b tiret drugie rozporządzenia ooś, tj. cyt.: *„zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 56, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry lub obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą: (...)*

b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

– 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze”;

oraz

- § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia ooś, tj. cyt.: „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: (...)*

b) 1,0 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a;”

dla których uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane i przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest fakultatywne. W związku z tym, do wniosku została załączona „Karta informacyjna przedsięwzięcia”.

W związku z tym, iż wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach był kompletny umożliwił wszczęcie postępowania. Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego w związku z art. 74 ust. 3 ustawy OOŚ oraz art. 49 KPA, mając na względzie, że liczba stron postępowania przekracza 10 zawiadomieniem w dniu 1 września 2025 r., znak: WAR.6220.5.2025.PJ, poinformował strony o wszczęciu postępowania oraz o możliwości składania uwag i wniosków dotyczących przedsięwzięcia, które jest przedmiotem postępowania. Publiczne obwieszczenie nastąpiło w dniu 2 września 2025 r. W toku postępowania do dnia wydania niniejszej decyzji żadne uwagi stron nie wpłynęły.

Mając na względzie, że przedmiotowe przedsięwzięcie należy do przedsięwzięć, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest fakultatywne, w świetle obowiązku wynikającego z 64 ust. 1 pkt 1, 2, 4 ustawy OOŚ Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego pismami z dnia 1 września 2025 r., znak: WAR.6220.5.2025.PJ wystąpił o opinię co do potrzeby sporządzenia raportu dla planowanego przedsięwzięcia oraz co do zakresu ewentualnego raportu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tomaszowie Mazowieckim oraz do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Zarządu Zlewni Wód Polskich w Piotrkowie Trybunalskim.

W związku z wezwaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, znak: WOOŚ.4220.560.2025.JSy z dnia 12 września 2025 r., Prezydent Miasta Tomaszów Mazowiecki przy piśmie z dnia 22 października 2025 r. wezwał Inwestora do złożenia uzupełnienia w zakresie określonym w ww. piśmie. W odpowiedzi na ww. wezwanie pełnomocnik Inwestora Pan ██████████ w dniu 5 listopada 2025 r. złożył uzupełnienie karty informacyjnej przedmiotowego przedsięwzięcia.

Przy piśmie z dnia 1 grudnia 2025 r. Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego przekazał ww. uzupełnienie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tomaszowie Mazowieckim oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Piotrkowie Trybunalskim z prośbą o ponowne wydanie opinii co do potrzeby sporządzenia raportu dla planowanego przedsięwzięcia, a w przypadku stwierdzenia takiej konieczności, co do zakresu ewentualnego raportu. Ponowne publiczne obwieszczenie nastąpiło w dniu 5 grudnia 2025 r. W toku postępowania do dnia wydania niniejszej decyzji żadne uwagi stron nie wpłynęły.

W związku z ponownym wezwaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, znak: WOOŚ.4220.560.2025.JSy.3, z dnia 29 grudnia 2025 r., Prezydent Miasta Tomaszów Mazowiecki przy piśmie z dnia 9 stycznia 2026 r., znak: WAR.6220.5.2025.PJ, wezwał Inwestora do złożenia uzupełnienia w zakresie

określonym w ww. piśmie. W odpowiedzi na ww. wezwanie w dniu 22 stycznia 2025 r. wpłynęło uzupełnienie karty informacyjnej przedmiotowego przedsięwzięcia.

Przy piśmie z dnia 23 stycznia 2026 r. Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego przekazał ww. uzupełnienie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tomaszowie Mazowieckim oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Piotrkowie Trybunalskim z prośbą o ponowne wydanie opinii co do potrzeby sporządzenia raportu dla planowanego przedsięwzięcia, a w przypadku stwierdzenia takiej konieczności, co do zakresu ewentualnego raportu. Ponowne publiczne obwieszczenie nastąpiło w dniu 27 stycznia 2026 r. W toku postępowania do dnia wydania niniejszej decyzji żadne uwagi stron nie wpłynęły.

W związku z ponownym wezwaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, znak: WOOŚ.4220.560.2025.JSy.6, z dnia 12 lutego 2026 r., Prezydent Miasta Tomaszów Mazowiecki przy piśmie z dnia 25 lutego 2026 r., znak: WAR.6220.5.2025.PJ, wezwał Inwestora do złożenia uzupełnienia w zakresie określonym w ww. piśmie. W odpowiedzi na ww. wezwanie pełnomocnik Inwestora w dniu 26 lutego 2026 r. złożył uzupełnienie karty informacyjnej przedmiotowego przedsięwzięcia. Po złożeniu uzupełnienia odbyła się rozmowa z przedstawicielem firmy Noble – Panem [REDAKTOWANE] oraz pełnomocnikiem – Panem [REDAKTOWANE], podczas której ustalono, że w przedmiotowej sprawie zostanie złożone kolejne uzupełnienie dotyczące zmiany kwalifikacji. Co za tym, idzie tut. organ wstrzymał się z przesłaniem uzupełnienia z dnia 26 lutego 2026 r., czekając na kolejne uzupełnienie, które wpłynęło do tut. organu dnia 12 marca 2026 r.

Przy piśmie z dnia 18 marca 2026 r. Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego przekazał ww. uzupełnienie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tomaszowie Mazowieckim oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Piotrkowie Trybunalskim z prośbą o ponowne wydanie opinii co do potrzeby sporządzenia raportu dla planowanego przedsięwzięcia, a w przypadku stwierdzenia takiej konieczności, co do zakresu ewentualnego raportu. Ponowne publiczne obwieszczenie nastąpiło w dniu 20 marca 2026 r. W toku postępowania do dnia wydania niniejszej decyzji żadne uwagi stron nie wpłynęły.

Wydając niniejszą decyzję, przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów, w tym szczególnie art. 63 ustawy OOŚ, organ opierał się na informacjach zawartych w ujednoliconej „Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia” oraz na opinii organów, o jakich mowa powyżej, zgodnie z którymi:

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tomaszowie Mazowieckim w opiniach z dnia 16.09.2025 r., znak: ZNS.90281.1301.2025, z dnia 22.12.2025 r., znak: ZNS.90281.1301.2025 oraz z dnia 09.02.2026 r., znak: ZNS.90281.1301.2025 oraz z dnia 07.04.2026 r., znak: ZNS.90281.1301.2025 nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko;
- Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Piotrkowie Trybunalskim w opiniach z dnia 16.10.2025 r., znak: WP.ZZŚ.4901.274.2025.MP, z dnia 29.12.2025 r., znak: WP.ZZŚ.4901.274.2025.MP.2, z dnia 10.02.2025 r., znak: WP.ZZŚ.4901.274.2025.MP.3 oraz z dnia 26.03.2026 r., znak: WP.ZZŚ.4901.274.2025.MP.4 nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi w postanowieniu z dnia 26.03.2026 r., znak: WOOŚ.4220.560.2025.JSy.9 nie, stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia.

W dniu 10 kwietnia 2025 r., poprzez obwieszczenie poinformowano strony o zebranych dowodach w przedmiotowej sprawie, o możliwości zapoznania się z dokumentacją oraz składania uwag i wniosków. Do dnia wydania niniejszej decyzji żadne uwagi nie wpłynęły.

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 m² każdy i wysokości nie większej niż 10 m,
- 1 budynek handlowo – usługowy o powierzchni ok. 1300 m² każdy i wysokości nie większej niż 10 m,
- 2 budynki handlowo – usługowe o powierzchni ok. 360 m² 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 m² każdy + 1 budynek o pow. 1 300 m² + 2 budynki o pow. 360 m² = 12 520 m² (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 m³/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, 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 zinwentaryzowano łącznie 400 szt. drzew gatunków: sosna zwyczajna *Pinus sylvestris*, brzoza brodawkowata *Betula pendula*, topola osika *Populus tremula*, czeremcha zwyczajna *Prunus padus*, wiśnia ptasia *Prunus avium*, klon zwyczajny *Acer platanoides*, klon jesionolistny *Acer negundo*, świerk zwyczajny *Picea abies*, wierzba *Salix*. Nie zinwentaryzowano 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; czeremcha 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 m³/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 niezorganizowanej 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 m² każdy dopuszcza się realizację po max. 3 sztuk (na wysokości 10 m), natomiast w przypadku budynków o pow. 1 300 m² i 360 m²

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 m² 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 m³/h natomiast średnie dobowe wytwarzanie ścieków przy obciążeniu 20% wynosić będzie 25,3 m³/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 m³, tj. łącznie min. 100 m³; 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 m² i pojemności czynnej (magazynującej) min. 220 m³.

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.

2. Usytuowanie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska w szczególności przy istniejącym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczenia się środowiska odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych – uwzględniającym:

- a) obszary wodno-błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe i ujścia rzek. Z przedłożonej dokumentacji wynika, że przedsięwzięcie realizowane będzie poza tymi obszarami;
- b) obszary górskie, leśne, morza i obszary wybrzeży, jeziora obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej. Przedsięwzięcie realizowane będzie poza tymi obszarami;
- c) obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13). Najbliżej położonymi obszarami chronionym na podstawie ww. ustawy, są:
 - Sulejowski Park Krajobrazowy - otulina w odległości ok. 3 km,
 - rezerwat Niebieskie Źródła w odległości ok. 4,27 km,
 - Rezerwat Kruszewiec w odległości ok. 4,3 km,
 - Spalski Park Krajobrazowy – otulina w odległości ok. 4,8 km;

Biorąc pod uwagę pomijalne, niewykraczające poza teren przedsięwzięcia oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia na poszczególne komponenty środowiska oraz zastosowane rozwiązania chroniące środowisko można stwierdzić, że budowa i eksploatacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie spowoduje znaczącego zagrożenia dla ww. obszarów.

Planowane przedsięwzięcie położone jest poza obszarami Natura 2000. Najbliżej położonym obszarem należącym do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest specjalny obszar ochrony siedlisk Niebieskie Źródła PLH100005 w odległości ok. 4,2 km oraz specjalny obszar ochrony siedlisk Łąki Ciebłownicze PLH100035 w odległości ok. 4,7 km.

Obszar Natura 2000 Niebieskie Źródła PLH100005 został wyznaczony rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 14 października 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Niebieskie Źródła (PLH100005) (Dz. U. poz. 2051). Ww. obszar wyznaczono w celu: trwałej ochrony siedlisk przyrodniczych lub odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych – w stosunku do przedmiotów ochrony. Przedmiotami ochrony na specjalnym obszarze ochrony siedlisk Niebieskie Źródła PLH100005, według ww. rozporządzenia, są następujące typy siedlisk przyrodniczych:

1. 3150 Starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z *Nymphaeion*, *Potamion*,
2. *91E0 Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albae*, *Populetum albae*, *Alnenion glutinoso-incanae*) i olsy źródłiskowe.

Dla specjalnego obszaru ochrony siedlisk Niebieskie Źródła PLH100005 obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 15 lutego 2019 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Niebieskie Źródła PLH100005 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2019 r. poz. 1005 ze zm.), który określa m.in. cele działań ochronnych oraz istniejące i potencjalne zagrożenia dla zachowania właściwego stanu ochrony poszczególnych przedmiotów ochrony.

Obszar Natura 2000 Łąki Ciebłownicke PLH100035 został wyznaczony rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 11 października 2022 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Łąki Ciebłownicke (PLH100035) (Dz. U. poz. 2421). Ww. obszar wyznaczono w celu: trwałej ochrony siedlisk przyrodniczych, populacji zagrożonych wyginięciem gatunków zwierząt innych niż ptaki lub odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych lub właściwego stanu ochrony gatunków, o których mowa powyżej - w stosunku do przedmiotów ochrony. Przedmiotami ochrony na specjalnym obszarze ochrony siedlisk Łąki Ciebłownicke PLH100035, według ww. rozporządzenia, są następujące typy siedlisk przyrodniczych oraz gatunki zwierząt:

1. 3150 Starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z *Nympheion, Potamion*,
2. 6430 Ziołorośla górskie (*Adenostylion alliariae*) i ziołorośla nadrzeczne (*Convolvuletalia sepium*),
3. 6510 Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*),
4. *91E0 Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albo-fragilis, Populetum albae, Alnenion glutinoso-incanae*) i olsy źródliskowe,
5. 9170 Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (*Galio-Carpinetum, Tilio-Carpinetum*),
6. 1037 trzepla zielona *Ophiogomphus cecilia*,
7. 1060 czerwończyk nieparek *Lycaena dispar*,
8. 1166 traszka grzebieniasta *Triturus cristatus (Triturus cristatus cristatus)*,
9. 1188 kumak nizinny *Bombina bombina*,
10. 1355 wydra *Lutra lutra*,
11. 1337 bóbr europejski *Castor fiber*,
12. 5339 różanka *Rhodeus sericeus amarus*.

Dla specjalnego obszaru ochrony siedlisk Łąki Ciebłownicke PLH100035 obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 6 lutego 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Łąki Ciebłownicke PLH100035 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz. 550 ze zm.), który szczegółowo określa m.in. cele działań ochronnych oraz istniejące i potencjalne zagrożenia dla zachowania właściwego stanu ochrony poszczególnych przedmiotów ochrony.

Na podstawie informacji zawartych w kip oceniono, że ww. formy ochrony przyrody nie będą narażone na oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia z uwagi na odległość od terenu planowanego przedsięwzięcia. Biorąc pod uwagę rodzaj i skalę przedsięwzięcia, znaczną odległość terenu przedsięwzięcia od najbliższych obszarów Natura 2000, ich cele ochrony, gatunki i typy siedlisk przyrodniczych będące przedmiotami ochrony, a także zagrożenia zidentyfikowane dla przedmiotów ochrony, należy uznać, że nie występuje powiązanie przedsięwzięcia z ww. obszarami i skala przedsięwzięcia jest za mała, by stwierdzić jakiegokolwiek znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony ww. obszarów Natura 2000. Analizując zagrożenia zidentyfikowane zarówno w standardowych formularzach danych jak i w planie zadań ochronnych, w planie ochrony i w projekcie planu zadań ochronnych, należy stwierdzić, że przedsięwzięcie nie jest związane bezpośrednio z tymi zagrożeniami i nie spowoduje takich zmian w środowisku, by stanowiło jakiegokolwiek zagrożenie dla zachowania właściwego stanu ochrony przedmiotów ochrony ww. obszarów Natura 2000.

Działania minimalizujące zaproponowane w karcie informacyjnej wydają się wystarczające do uniknięcia i ograniczenia potencjalnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze i nie ma potrzeby podejmowania specjalnych dodatkowych działań minimalizujących w stosunku do obszarów Natura 2000. Nie ma również potrzeby monitorowania skuteczności środków łagodzących i pozostałych oddziaływań, które mogą wystąpić w związku z realizacją, funkcjonowaniem i likwidacją przedsięwzięcia.

- d) obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, archeologiczne i kulturowe. Z dokumentacji wynika, że teren inwestycji położony jest poza tymi obszarami;
- e) obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone. Z karty informacyjnej przedsięwzięcia nie wynika, aby przedsięwzięcie było położone na obszarze, na którym standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub aby istniało prawdopodobieństwo ich przekroczenia.

3. Rodzaj i skala możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do uwarunkowań wymienionych powyżej, wynikającymi z:

- a) zasięgu oddziaływania, obszaru geograficznego i liczby ludności, na którą przedsięwzięcie może oddziaływać – jak wynika z treści karty informacyjnej przedsięwzięcia oddziaływanie przedmiotowego przedsięwzięcia będzie miało zasięg lokalny;
- b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze – położenie, rodzaj oraz skala przedsięwzięcia pozwalają wykluczyć jego transgraniczne oddziaływanie na środowisko;
- c) wielkości i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej – informacje zawarte w KIP pozwalają wykluczyć możliwość wystąpienia oddziaływań o znacznej wielkości lub złożoności i nie przewiduje się, że eksploatacja spowoduje znaczne obciążenia infrastruktury technicznej;
- d) prawdopodobieństwa oddziaływania – Na podstawie informacji zawartych w zgromadzonej dokumentacji należy stwierdzić, że na etapie realizacji, eksploatacji i ewentualnej likwidacji przedsięwzięcia przy przyjętych założeniach technicznych nie będą występowały oddziaływania o znacznej wielkości, intensywności lub złożoności. Nie wystąpi prawdopodobieństwo znacząco negatywnego oddziaływania na żaden z komponentów środowiska. Przyjęte działania minimalizujące będą wystarczające do zapewnienia właściwego przebiegu prac podczas realizacji przedsięwzięcia i późniejszej eksploatacji przedsięwzięcia, pod względem minimalizacji oddziaływania na środowisko.

Teren przedsięwzięcia zlokalizowany jest w granicy jednolitej części wód podziemnych o europejskim kodzie PLGW200084, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym oraz dobrym stanem chemicznym, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrażone.

Przedmiotowa inwestycja znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 Zbiornik Kolutzki - Tomaszów, w granicach proponowanego obszaru ochronnego. Realizacja przedmiotowej inwestycji w przedstawionym zakresie oraz z zastosowaniem rozwiązań technicznych w odniesieniu do gospodarki wodno - ściekowej nie będzie miała wplywu na skład ilościowy i jakościowy wód ww. zbiornika.

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie w dorzeczu Środkowej Wisły, w granicach Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) „Wolbórka od Dopływu spod Będzelina do ujścia” o kodzie RW20001125469 jest to naturalna część wód, monitorowana, o ogólnym złym stanie, obszar zlewni przeważnie użytkowany jako tereny rolnicze. Zły stan JCWP uwarunkowany jest słabym umiarkowanym stanem/potencjałem ekologicznym i stanem chemicznym poniżej dobrego.

Presje determinujące stan wód w obrębie danej JCWP to presja troficzna, której głównym źródłem są: nawożenie i depozycja oraz odpływ miejski (wody opadowe), presja hydromorfologiczna, której głównym źródłem są: budowle piętrzące - rzeki główne, presje chemiczne: Rozproszone - rozwój obszarów zurbanizowanych: transport, turystyka, odpływ miejski; nieznane (substancje zakazane).

W JCWP występuje ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego. Dla ww. obszarów JCWP wyznaczono derogację na podstawie art. 4 ust. 4 i 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej, tj. Dyrektywy 2000/60/WE. Odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte

(lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: azot ogólny, azot azotanowy, fosforany; fluoranten(w), bromowane difenyletery(b), heptachlor(b). Jest to spowodowane warunkami naturalnymi, a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE – brakiem możliwości technicznych (w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań. Odstępstwo polegające na złagodzeniu celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: MMI, benzo(a)piren(w). Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań.

Realizacja inwestycji na warunkach przedstawionych powyżej nie wpłynie negatywnie na osiągnięcie celów środowiskowych dla wymienionych części wód, w tym będzie odbywała się w sposób zapewniający nienaruszalność przepisów prawnych dotyczących ochrony wód, określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z dnia 16 lutego 2023 r., poz. 300). Ponadto nie przewiduje się bezpośredniego wpływu przedsięwzięcia na stan jakościowy i ilościowy wód powierzchniowych.

Analizując treść wniosku i załączników ustalono, że planowana inwestycja nie obejmuje działań na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wynikającym z map zagrożenia powodziowego oraz ze Studiów Ochrony Przeciwpowodziowej określonych w art. 549 ustawy *Prawo wodne*.

Na podstawie informacji zawartych w KIP można stwierdzić brak możliwości wystąpienia oddziaływania o znacznej wielkości lub złożoności. Przedmiotowe przedsięwzięcie, zarówno w fazie eksploatacji, jak i w fazie realizacji, przy zachowaniu odpowiednich środków i technik, nie powinno znacząco oddziaływać na środowisko.

W związku z realizacją i eksploatacją przedsięwzięcia nie przewiduje się wystąpienia zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji. Wszelkie prace związane z planowanym przedsięwzięciem zostaną wykonane tak, aby spowodować jak najmniejsze uciążliwości dla okolicznych mieszkańców i otaczającego środowiska naturalnego.

W przypadku realizacji i eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia należy wykluczyć duże ryzyko wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych. Właściwe zaprojektowanie i eksploatacja urządzeń zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym oraz przepisami i wymaganiami sanitarno-higienicznymi, przeciwpożarowymi oraz BHP, wyeliminuje wystąpienie poważnej awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz kryteria określone w art. 63 ust. 1 ustawy *OŚ*, dotyczące rodzaju, charakteru, usytuowania i skali oddziaływania inwestycji na środowisko, w ocenie organu prowadzącego postępowanie, realizacja przedmiotowej inwestycji nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie rodzi praw do terenu i nie przesądza o realizacji obiektu. Zgodnie z art. 72 ust. 3 i ust. 4 ustawy *OŚ* decyzję dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w ust. 1, oraz zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1a. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia powinno nastąpić w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, a w przypadku etapowania przedsięwzięcia, po upływie 10 lat od dnia, w którym stała się ostateczna. W przypadku etapowania przedsięwzięcia strona, która złożyła wniosek, lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja zobowiązana jest uzyskać, przed upływem 6 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna, postanowienie organu, który wydał decyzję, stwierdzające, że realizacja planowanego

przedsięwzięcia przebiega etapowo oraz, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane.

Niniejsza decyzja nie uprawnia do podjęcia jakichkolwiek czynności wpływających na środowisko. Podejmowanie działań ingerujących w środowisko winno nastąpić dopiero po uzyskaniu wymaganych decyzji inwestycyjnych i zezwoleń. Uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie zwalnia od obowiązku stosowania przepisów ochrony środowiska i innych, zawartych w aktach powszechnie obowiązujących, m.in. ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.), ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.). Realizacja przedsięwzięcia i jego funkcjonowanie poza warunkami określonymi w niniejszej decyzji muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

Pouczenie

- *Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim, w terminie 14 dni od doręczenia decyzji za pośrednictwem Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego;*
- *W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona na podstawie art. 127a KPA 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.*



Z up. PREZYDENTA MIASTA
Dyrektor Wydziału Architektury

mgr inż. arch. Dariusz Żeleźny

Otrzymują:

1. NOBLE SP. Z O.O., ul. Wańkowicza 340-384 Katowice, Pełnomocnik: [REDACTED], [REDACTED]
ul. [REDACTED], [REDACTED]
2. Liczba stron postępowania przekracza 10 - zastosowanie mają przepisy art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego;
a/a