PREZYDENT MIASTA
Tomaszowa Mazowieckiego

Tomaszów Mazowiecki, dnia 30 września 2026 r.

WAR.6220.18.2025.ABŁ

DECYZJA Nr 9/S/2026
o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, 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 2026 r. poz. 670 z późn. zm.), dalej jako ustawa *OOŚ*, 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 5 grudnia 2025r., o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla spółki BAXES sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Gdańskiej 16a, 83-304 Przodkowo, reprezentowanej na podstawie udzielonego pełnomocnictwa przez Pana [redacted], Prezydent Miasta Tomaszów Mazowiecki:

I. Stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia pod nazwą *„Budowa zespołu budynków handlowo-usługowych wraz z infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu oraz pylonem reklamowym”*, przewidzianego do realizacji na działce ewidencyjnej nr 263/1, w obrębie 2 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. 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.
2. Zastosować 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 naczep.
3. Prace budowlane z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu budowlanego prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godzinach 6:00 – 22:00. W przypadku uzasadnionym koniecznością ciągłej pracy technologii robót dopuszcza się prowadzenie prac w porze nocy. Dopuszcza się również prowadzenie w porze nocy prac wykończeniowych wewnątrz obiektów.
4. Teren zaplecza budowy zorganizować w możliwie największej odległości od zabudowań mieszkalnych.
5. Tankowanie sprzętu, jeśli zajdzie taka potrzeba, prowadzić na izolowanej szczelnej powierzchni (np. mata gumowa, płyty betonowe). Miejsce tankowania dodatkowo wyposażyć w sorbent celem neutralizacji ewentualnego wycieku paliwa.

6. Odpady wytworzone w trakcie budowy oraz eksploatacji 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 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. Odpady powstające na etapie budowy i funkcjonowania przedsięwzięcia przekazywać firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie.
7. Zabezpieczyć narażone na uszkodzenia zadrzewienia znajdujące się w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia. Zabezpieczenie musi dotyczyć wszystkich części drzewa, tj. pnia, korony oraz korzeni. W pobliżu zadrzewień prace należy prowadzić ze szczególną ostrożnością. Zadrzewienia należy zabezpieczyć przed urazami mechanicznymi i innymi uszkodzeniami poprzez np. ich wygrodzenie lub oszalowanie pni deskami zamocowanymi za pomocą drutu, z zastosowaniem materiału amortyzującego (mata słomiana, juta itp.). Prace w obrębie strefy korzeniowej wykonywać ręcznie, ograniczając wykorzystanie sprzętu mechanicznego. Unikać ruchu pojazdów i maszyn budowlanych wokół drzew, co najmniej w obrębie strefy wyznaczonej przez obrys jego korony. W obrębie systemu korzeniowego pozostawionych drzew nie należy składować materiałów chemicznie i fizycznie szkodliwych dla korzeni i gleby jak np. cement, wapno, oleje, środki impregnujące, paliwa ciekłe itp.
8. Wycinkę drzew ograniczyć wyłącznie do egzemplarzy, które kolidują z planowanym przedsięwzięciem, tj. maksymalnie 221 sztuk drzew.
9. Wycinkę prowadzić poza sezonem lęgowym i rozrodczym ptaków, tj. poza okresem od 1 marca do 15 października włącznie. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przeprowadzenie wycinki w innym terminie, jednak nie wcześniej niż 1 sierpnia, jednakże planowaną wycinkę należy wtedy poprzedzić bezpośrednio 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.
10. W celu odbudowy równowagi przyrodniczej za usunięte drzewa należy wykonać nasadzenia zastępcze zgodnie z poniższym wskaźnikiem: 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 drzew wielopniowych, każdy pień traktować jako odrębne drzewo; dotyczy to także drzew owocowych i drzew niewymagających pozwolenia na wycinkę; krzewy i odrosty: za 1m^2 usuwanych odrostów i krzewów – 1m^2 nowych krzewów.
11. Do nasadzeń zastępczych należy wykorzystać w pierwszej kolejności gatunki rodzime, dostosowane do warunków gruntowo-wodnych, świetlnych, glebowych i charakteru istniejącej zieleni. Zabrania się nasadzeń inwazyjnych gatunków roślin. Jako materiał nasadzeniowy stosować rośliny w postaci wyrośniętych, wieloletnich sadzonek. Wykorzystywane do nasadzeń rośliny muszą mieć prawidłowo ukształtowany system korzeniowy oraz koronę. Sadzonki nie mogą być pokaleczone oraz posiadać oznak chorobowych.

12. Nasadzenia należy przeprowadzić z wyłączeniem miesięcy: czerwiec, lipiec i sierpień. Posadzone drzewa opalikować, a przyziemną część pnia zabezpieczyć przed uszkodzeniami wynikającymi z wykaszania terenu.
13. Zapewnić opiekę i pielęgnację drzew pochodzących z nasadzeń zastępczych, a osobniki posadzone w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia, przez co najmniej pięć lat 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 zaleca się 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.
14. Wodę na potrzeby eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia pobierać z sieci wodociągowej.
15. Ścieki socjalno-bytowe odprowadzać z budynków poprzez projektowane przyłącze do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
16. Wody opadowe i roztopowe odprowadzać do zbiorników retencyjnych oraz miejskiej kanalizacji deszczowej.
17. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów odprowadzać bezpośrednio do zbiorników retencyjnych.
18. Do podczyszczania wód opadowych i roztopowych z powierzchni terenów utwardzonych, przed ich odprowadzeniem do zbiornika retencyjnego, zaprojektować separator substancji ropopochodnych o przepustowości minimalnej 29,62 l/s.
19. Zaprojektować zagospodarowanie terenu przedmiotowego przedsięwzięcia o całkowitej powierzchni 5,5341 ha, w następujący sposób:
    - powierzchnia projektowanych budynków do 20 612,41 m^2,
    - powierzchnia projektowanych ogrodów przylokalnych do 870,0 m^2,
    - powierzchnia projektowana utwardzona, w tym:
        - miejsca postojowe / place do 7 287,0 m^2,
        - drogi do 11 055,0 m^2,
        - chodniki do 4 318,0 m^2.
20. Zaprojektować maksymalnie następujące źródła emisji hałasu:

Źródło hałasu	**Liczba [szt.]**	**Maksymalny poziom mocy akustycznej pojedynczego źródła w porze dnia L_{WA} [dB]**	**Maksymalny poziom mocy akustycznej pojedynczego źródła w porze nocy L_{WA} [dB]**
Urządzenie wentylacyjno-klimatyzacyjne	2	90.0	60.0
Urządzenie wentylacyjno-klimatyzacyjne	3	70.0	50.0
Urządzenie wentylacyjno-klimatyzacyjne	6	80.0	55.0
Urządzenie wentylacyjno-klimatyzacyjne	17	65.0	50.0
Urządzenie wentylacyjno-klimatyzacyjne	2	90.0	60.0
Zewnętrzna jednostka klimatyzacyjna	2	60.0	40.0

21. Do ogrzewania budynków wykorzystywać bezemisyjne lub niskoemisyjne indywidualne źródła ciepła.
22. Emisja hałasu na etapie realizacji i eksploatacji przedmiotowej inwestycji nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r. poz. 112) oraz powodować uciążliwości dla okolicznych mieszkańców.
23. Uciążliwości dla zdrowia ludzi związane z prowadzonymi pracami budowlanymi, montażowymi i instalacyjnymi należy minimalizować poprzez sprawną organizację ruchu transportu ciężkiego i prowadzonych prac (w tym zapewnić sorbenty), zapewnienie nadzoru nad pracą maszyn i urządzeń oraz utrzymanie ich w należytym stanie technicznym, a także odpowiednie zorganizowanie miejsc postoju maszyn roboczych; prace budowlane prowadzić w porze dziennej.
24. Oddziaływanie inwestycji w fazie budowy i eksploatacji nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. *w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu* (Dz.U. z 2021 r. poz. 845) oraz odniesienia substancji w powietrzu, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. *w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu* (Dz.U. z 2010 r., nr 16, poz. 87).
25. Zapewnienia zaplecza sanitarno-higienicznego dla pracowników odpowiadającym obowiązującym w tym zakresie przepisom BHP.
26. Przestrzegania przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.
27. Przed realizacją inwestycji sprawdzić czy planowane przedsięwzięcie znajduje się w kolizji z urządzeniami melioracji wodnych, takimi jak m. in. ciągi drenarskie, rowy czy rurociągi, których przerwanie mogłoby wywołać negatywny wpływ na stosunki wodne w rejonie inwestycji, a w przypadku gdy zaistnieje konieczność ingerencji w urządzenia melioracyjne dokonać rozwiązania kolizji z ww. urządzeniami zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zapewniając dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych;
28. W trakcie realizacji przedsięwzięcia eksploatować wyłącznie sprawny technicznie sprzęt, maszyny, urządzenia i pojazdy, w celu maksymalnego ograniczenia wycieków substancji eksploatacyjnych do środowiska gruntowo-wodnego;
29. Tankowanie maszyn i sprzętu prowadzić poza terenem inwestycji w specjalnie wyznaczonych miejscach. Dopuszcza się tankowanie sprzętu budowlanego na terenie inwestycji przy wykorzystaniu mat absorbujących oraz z zachowaniem należytej ostrożności.
30. 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.
31. Wodę na etapie realizacji przedsięwzięcia pobierać z miejskiej sieci wodociągowej.
32. Ścieki socjalno-bytowe na etapie budowy gromadzić w szczelnym bezodpływowym zbiorniku w sanitariacie przenośnym i systematycznie usuwać transportem asenizacyjnym do oczyszczalni ścieków.
33. Ścieki z lokali gastronomicznych odprowadzać, po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednio dobranych separatorach tłuszczów, do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
34. Wody opadowe i roztopowe powstające w trakcie eksploatacji inwestycji gromadzić w planowanych, szczelnych zbiornikach retencyjnych o łącznej pojemności co najmniej 875 m^3, obejmujących

podziemne zbiorniki retencyjne oraz otwarty zbiornik retencyjny, a następnie odprowadzać do miejskiej kanalizacji deszczowej za pośrednictwem regulatora przepływu ograniczającego odpływ do 4 l/s.

35. Prace ziemne prowadzić bez konieczności prowadzenia prac odwodnieniowych; w przypadku stwierdzenia konieczności odwadniania dna wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych; wody z ewentualnego odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami.
36. Prace ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne.
37. Masy ziemne powstałe w wyniku prac budowlanych zagospodarować na terenie inwestycji, a ich nadmiar przekazać podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia.
38. Przed rozpoczęciem prac oraz bezpośrednio przed zasypaniem wykopów przeprowadzać kontrolę w celu ewentualnej ewakuacji poza teren budowy uwięzionych zwierząt.

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 5 grudnia 2025r., BAXES Sp. z o.o. z siedzibą w Przodkowie 83-304, ul. Gdańska 16a, reprezentowanej na podstawie udzielonego pełnomocnictwa przez Pana [redacted].

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

- § 3 ust. 1 pkt 57 ppkt b tiret drugi 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.: *„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”*.

Pismem z dnia 22 grudnia 2025r. wnioskodawca reprezentowany przez pełnomocnika [redacted] wniósł do tut. urzędu autokorektę karty informacyjnej przedsięwzięcia.

W związku z tym, iż wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach był kompletny umożliwiał on wszczęcie postępowania. Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego w związku z art. 74 ust. 3 ustawy OOŚ oraz art. 49 *KPA*, mając na względzie, iż liczba stron postępowania przekracza 10, zawiadomieniem znak: WAR.6220.18.2025.ABŁ z dnia 3 lutego 2026r. poinformował o wszczęciu postępowania oraz o możliwości składania uwag i wniosków dotyczących przedsięwzięcia, które jest przedmiotem postępowania. Publiczne obwieszczenie o wszczęciu postępowaniu do pozostałych Stron nastąpiło w dniu 6 lutego 2026 r.

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 3 lutego 2026r., znak: WAR.6220.18.2025.ABŁ 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 – Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Piotrkowie Trybunalskim.

W związku z wezwaniem Dyrektora Zarządu Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim, znak WP.ZZŚ.4130.4.33.2026.WC z dnia 16 lutego 2026r., wezwaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, znak WOOŚ.4220.70.2026.JKu z dnia 20 lutego 2026 r. oraz wezwaniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tomaszowie Mazowieckim, znak ZNS.90281.117.2026 z dnia 24 lutego 2026 r., Prezydent Miasta Tomaszów Mazowiecki przy piśmie z dnia 23 marca 2026 r. wezwał Inwestora do złożenia uzupełnienia w zakresie określonym w ww. pismach. W odpowiedzi na ww. wezwanie pełnomocnik Inwestora Pan [redacted] w dniu 27 kwietnia 2026r. złożył uzupełnienie karty informacyjnej przedmiotowego przedsięwzięcia.

Przy piśmie z dnia 20 maja 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 22 maja 2026 r.

W dniu 3 czerwca 2026 r. do tutejszego urzędu wpłynęła opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tomaszowie Mazowieckim stwierdzająca brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

W dniu 3 czerwca 2026 r. do tutejszego urzędu wpłynęła również opinia Dyrektora Zarządu Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim stwierdzająca brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

W związku z ponownym wezwaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, znak: WOOŚ.4220.70.2026.JKu.3, z dnia 10 czerwca 2026 r., Prezydent Miasta Tomaszów Mazowiecki przy piśmie

z dnia 11 czerwca 2026r., znak: WAR.6220.18.2025.ABŁ, wezwał Inwestora do złożenia uzupełnienia w zakresie określonym w ww. piśmie.

W dniu 11 czerwca 2026r. do tutejszego organu wpłynęło pismo strony postępowania – firmy [redacted], reprezentowanej przez pełnomocnika - Pana [redacted], z wnioskiem o udostępnienie zgormadzonych akt dotyczących niniejszego postępowania. W odpowiedzi na ww. pismo w dniu 12 czerwca 2026 r. udostępniono stronie postępowania akta sprawy.

W odpowiedzi na ww. wezwanie w dniu 25 czerwca 2026 r. wpłynęło uzupełnienie karty informacyjnej przedmiotowego przedsięwzięcia. Przy piśmie z dnia 25 czerwca 2026r. 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 26 czerwca 2026 r.

W dniu 29 czerwca do tutejszego urzędu wpłynęło pismo z dnia 25 czerwca 2026r. adwokata [redacted], będącego pełnomocnikiem spółki [redacted], stanowiące stanowisko strony postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W związku z ponownym wezwaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, znak: WOOŚ.4220.70.2026.JKu.6 z dnia 24 lipca 2026 r., Prezydent Miasta Tomaszów Mazowiecki przy piśmie z dnia 28 lipca 2026r., znak: WAR.6220.18.2025.ABŁ, wezwał Inwestora do złożenia uzupełnienia w zakresie określonym w ww. piśmie.

W dniu 3 sierpnia do tutejszego urzędu wpłynęło pismo spółki [redacted], reprezentowanej przez Prezesa Zarządu [redacted], z wnioskiem o wycofanie stanowiska strony postępowania zawartego w piśmie z dnia 25 czerwca 2026 r.

W odpowiedzi na ww. wezwanie w dniu 12 sierpnia 2026 r. wpłynęło uzupełnienie karty informacyjnej przedmiotowego przedsięwzięcia. Przy piśmie z dnia 13 sierpnia 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.

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 2 czerwca 2026 r. znak ZNS.90281.117.2026 oraz z dnia 25 sierpnia 2026r., znak ZNS.90281.117.2026 nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko;
- Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Piotrkowie Trybunalskim w opiniach 1 czerwca 2026r. znak WP.ZZŚ.4130.4.33.2026.WC.2 oraz z dnia 25 sierpnia 2026r., znak WP.ZZŚ.4130.4.33.2026.WC.3 nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;

– Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi w postanowieniu z dnia 4 września 2026 r. znak WOOŚ.4220.70.2026.JKu.8 nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia.

Pismem z dnia 8 września 2026r. Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego zawiadomił strony postępowania o zakończeniu postępowania dowodowego.

W dniu 8 września 2026 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.

Obecnie teren przedsięwzięcia to obszar nieużytkowany, porośnięty trawami, samosiejkami i drzewami. Powierzchnia terenu jest nieutwardzona, płaska, z niewielkim spadkiem w kierunku południowo-zachodnim.

Przez północno-zachodnią część działki biegnie nieczynny podziemny gazociąg, który zostanie zdemontowany. Przez południową część działki przebiegają sieci: kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, wodociągowa, gazowa oraz elektroenergetyczna. Obszar ten pozostanie niezabudowany. Przez zachodni fragment działki przebiega również sieć elektroenergetyczna – w strefie kontrolowanej linii napowietrznej elektroenergetycznej nie przewiduje się zabudowy.

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie zespołu budynków handlowo-usługowych wraz z infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu oraz pylonem reklamowym przy ul. Elizy Orzeszkowej w Tomaszowie Mazowieckim. Planowane obiekty umiejscowione zostaną na działce o numerze ewid. 263/1 w obrębie 2.

Przedsięwzięcie obejmować będzie przede wszystkim:

- budowę kompleksu 9 budynków handlowo-usługowych (bez wewnętrznej części wspólnej) o łącznej powierzchni zabudowy ok. 20 612,41 m^2 oraz powierzchni użytkowej ok. 23 250,57 m^2 (każdy z budynków będzie stanowił funkcjonalnie, konstrukcyjnie i użytkowo samodzielny obiekt; każdy z 9 obiektów będzie niezależnie wyposażony we wszystkie niezbędne przyłącza oraz pomieszczenia ogólnodostępne wymagane dla budynku wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*),
- budowę terenów utwardzonych (miejsc postojowych, dróg i chodników) o łącznej powierzchni ok. 22 660,0 m^2,
- budowę infrastruktury towarzyszącej oraz przyłączy w tym m.in.: kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci elektroenergetycznej wraz z trafostacją, sieci wodociągowej,
- budowę zjazdów,
- demontaż nieczynnej sieci gazowej.

Budynki będą stanowiły kompleks handlowy, w którym prowadzone będą usługi spożywcze, market budowlany, wielobranżowe, RTV, drogeryjne, siłownia, fitness, wellbeing z zakresu zdrowia, edukacja, medyczne, rozrywka, odzieżowe oraz ewentualnie gastronomiczne.

Powierzchnia najmu nie przekroczy ok. 3 000,0 m^2/budynek (budynek dwukondygnacyjny będzie miał powierzchnię użytkową ok. 4 775,0 m^2), powierzchnia sprzedaży w poszczególnych budynkach nie przekroczy 2 000m^2.

Projektowane budynki wyposażone zostaną w:

- prąd (instalacja elektroenergetyczna) – z projektowanej skrzynki przyłączeniowej,

- wodę (instalacja wodociągowa) – z projektowanego przyłącza wodociągowego,
- ogrzewanie – elektryczne (za pomocą central wentylacyjnych z wymiennikami ciepła, nagrzewnic oraz grzejników elektrycznych),
- kanalizację sanitarną – do miejskiej sieci kanalizacyjnej za pomocą projektowanego przyłącza,
- kanalizację deszczową – do zbiorników retencyjnych oraz miejskiej sieci kanalizacji deszczowej za pomocą projektowanego przyłącza.

Planowany czas pracy całego parku to 9:00-20:00, zaś operatora spożywczego 6:00-23:00. Szacowane zatrudnienie będzie na poziomie ok. 160 pracowników.

Inwestycja realizowana będzie na działce numer ewid. 263/1 w Tomaszowie Mazowieckim, której powierzchnia wynosi 5,5341 ha.

Powierzchnia zabudowy projektowanej inwestycji wynosić będzie:

- powierzchnia projektowanych budynków ok. 20 612,41 m^2,
- powierzchnia projektowanych ogrodów przylokalnych ok. 870,0 m^2,
- powierzchnia projektowana utwardzona, w tym:
  - miejsca postojowe / place ok. 7 287,0 m^2,
  - drogi ok. 11 055,0 m^2,
  - chodniki 4 318,0 m^2.

Powierzchnia przewidziana do przekształcenia w wyniku realizacji planowanego przedsięwzięcia wyniesie około 4,41 ha, natomiast powierzchnia biologicznie czynna wynosić będzie około 1,12 ha (około 11 198 m^2). Powierzchnie zielone od strony zachodniej (od ulicy E. Orzeszkowej) będą w formie zorganizowanych trawników, natomiast teren zielony od strony południowej przeznaczony jest pod wykonanie nasadzeń zastępczych drzew. Obejmują one część południową działki inwestycyjnej, przeznaczoną pod realizację nasadzeń kompensacyjnych. Obszar ten będzie stanowił powierzchnię biologicznie czynną i pełnić funkcję zieleni urządzonej, zapewniając odpowiednie warunki do wzrostu i rozwoju planowanych nasadzeń.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się zużycie energii elektrycznej, paliw silnikowych, materiałów i surowców oraz wody w ilości niezbędnej do wykonania prac budowlanych. Woda niezbędna do prac budowlanych oraz na cele socjalno-bytowe pracowników w fazie budowy będzie pobierana z miejskiej sieci wodociągowej. Materiałochłonność prowadzonej budowy nie powinna odbiegać od analogicznych przedsięwzięć o podobnym profilu.

Powstające na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe będą odprowadzane z budynków poprzez projektowane przyłącze do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki z ewentualnych lokali gastronomicznych podczyszczane będą w separatorach tłuszczów.

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

1. Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia

Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia związana będzie 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 będzie etapem najdłuższym w czasie.

a) <u>Faza realizacji</u>

Przedsięwzięcie będzie oddziaływać w zakresie emisji i występowania uciążliwości przede wszystkim na etapie realizacji. Etap budowy i związane z nim uciążliwości będą odwracalne, krótkotrwałe i będą mieć

zasięg lokalny. W celu ograniczenia emisji hałasu na etapie realizacji przedsięwzięcia zaleca się stosowanie nowoczesnych maszyn o możliwie najniższym poziomie dźwięku oraz prowadzenie prac budowlanych uciążliwych akustycznie w porze dziennej. W celu ograniczenia emisji pyłu z terenu przedsięwzięcia powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych, jak i podczas transportu materiałów budowlanych na etapie realizacji należy stosować środki techniczne i organizacyjne, takie jak np. zapobieganie nadmiernemu pyleniu w przypadku stosowania i gromadzenia na terenie budowy materiałów sypkich, stosowanie do transportu materiałów pylistych na samochodach dostawczych szczelnych skrzyń ładunkowych (plandeki itp.), drogi wyjazdowe z placu budowy utrzymywać w czystości. Teren budowy należy także zabezpieczyć przed zanieczyszczeniem spowodowanym ewentualnymi wyciekami substancji ropopochodnych z pojazdów, maszyn i urządzeń. Odpady wytworzone w trakcie budowy 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, a następnie przekazywać firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie. Ponadto plac budowy należy ogrodzić w sposób uniemożliwiający zwierzętom przedostanie się na teren budowy, a w przypadku stwierdzenia ich obecności, przenieść je w miejsce sprzyjające danemu gatunkowi.

W fazie budowy woda dostarczana będzie z miejskiej sieci wodociągowej. Woda pobierana będzie dla zaspokojenia potrzeb socjalno-bytowych ekip budowlanych oraz niezbędnych prac budowlanych. Nie przewiduje się produkcji betonu na miejscu, produkt przywożony będzie gotowy – brak zużycia wody. Szacuje się, że zapotrzebowanie na wodę na etapie realizacji inwestycji może wynieść około 110 m^3/rok.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia ścieki socjalno-bytowe gromadzone będą w bezodpływowym zbiorniku w sanitariacie przenośnym, ścieki te będą usuwane transportem asenizacyjnych do oczyszczalni ścieków.

Na etapie realizacji powstałe odpady będą selektywnie gromadzone w wydzielonych i oznakowanych pojemnikach, kontenerach, workach w wyznaczonych miejscach terenu budowy. Następnie odbierane będą przez podmioty posiadające stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami. Masy ziemne pochodzące z wykopów częściowo zagospodarowane będą na terenie inwestycji, natomiast ich nadmiar przekazany zostanie podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia.

Ewentualna 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.

b) <u>Faza eksploatacji</u>

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. Oddziaływanie w fazie eksploatacji będzie długotrwałe o charakterze ciągłym, jednakże oddziaływanie to nie będzie powodować zagrożenia jakości środowiska, jeśli przedsięwzięcie będzie przeprowadzone zgodnie z zamierzeniami inwestora przedstawionymi w przedłożonej dokumentacji.

W przedmiotowym kompleksie budynków handlowo-usługowych nie przewiduje się montażu źródeł energetycznego spalania paliw. Źródłem ciepła będzie ogrzewanie elektryczne za pomocą central wentylacyjnych z wymiennikami ciepła, nagrzewnic oraz grzejników elektrycznych. Tego typu systemy cechują się brakiem bezpośrednich emisji zanieczyszczeń do powietrza na miejscu eksploatacji. Eksploatacja

obiektów będzie wiązała się z emisją zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego w związku z ruchem samochodowym po terenie przedsięwzięcia.

W związku z przedstawionymi wynikami obliczeń stanu jakości powietrza emisja substancji zanieczyszczających z terenu przedsięwzięcia nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania na stan jakości powietrza.

Głównymi źródłami hałasu na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia na etapie eksploatacji będą punktowe (stacjonarne) źródła hałasu oraz ruchome źródła hałasu (pojazdy poruszające się po terenie przedsięwzięcia).

Każdy budynek wyposażony będzie w instalację wentylacyjno-klimatyzacyjną, w tym instalację ogrzewania elektrycznego z wykorzystaniem central wentylacyjnych. Urządzenia instalacji będą zamontowane zarówno na zewnątrz, jak i wewnątrz budynków. W dokumentacji podano, że w porze nocnej urządzenia wentylacyjne nawiewno-wyciągowe zlokalizowane na dachu budynku będą pracowały na 30% procent swojego wydatku, co powoduje redukcję obrotów wentylatorów i znaczne obniżenie hałasu z urządzeń. Średnio przyjmuje się, że centrale w porze nocnej będą generować hałas na poziomie 40% tego wytwarzanego w ciągu dnia. Realizacja zamierzenia inwestycyjnego nie spowoduje pogorszenia klimatu akustycznego w sąsiedztwie, nie będzie stanowić zagrożenia dla terenów chronionych akustycznie i nie będzie oddziaływać na zdrowie ludzi.

Woda na etapie eksploatacji przedsięwzięcia dostarczana będzie za pomocą nowego przyłącza do miejskiej sieci wodociągowej w ul. Orzeszkowej. Przewiduje się zapotrzebowanie do celów bytowo-gospodarczych. Suma zapotrzebowania na wodę dla projektowanej inwestycji to Q_d = 10,09 m^3/dobę, przyjmując czas pracy 6 dni w tygodniu (średnio około 25 dni/miesiąc) zużycie miesięczne wyniesie Q_{m-c} = 252,25 m^3/miesiąc.

Ścieki socjalno-bytowe powstające w trakcie eksploatacji przedsięwzięcia będą odprowadzane z budynków poprzez projektowane przyłącze do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki z ewentualnych lokali gastronomicznych podczyszczane będą w separatorach tłuszczów, a następnie kierowane do miejskiej kanalizacji sanitarnej. Zgodnie z KIP przyjmuje się, że ilość ścieków równać się będzie zużyciu wody na te cele (około 10,1 m^3/dobę, oraz około 252,25 m^3/miesiąc). W ramach planowanych działalności przewiduje się realizację jednej restauracji. Przyjęto, że ilość ścieków w lokalu wyniesie 5,0 m3/dobę. W celu podczyszczenia ścieków z lokalu gastronomicznego przyjęto jeden separator podblatowy o wydajności 0,5 l/sek = 1,8 m^3/h.

Na terenie przedmiotowej działki będą powstawały wody opadowe i roztopowe z terenu dróg dojazdowych, chodników i parkingów oraz dachów budynków. Wody te odprowadzane będą do miejskiej kanalizacji deszczowej. Jak wynika z karty informacyjnej przedsięwzięcia całkowita ilość wód opadowych i roztopowych z terenu przedsięwzięcia wyniesie Q_{max} = 447,68 l/s. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg, chodników i parkingów odbywać się będzie poprzez urządzenia zapewniające oczyszczenie z osadów i substancji ropopochodnych. Wody opadowe i roztopowe podczyszczane będą w projektowanym separatorze substancji ropopochodnych, bądź zestawie urządzeń o przepływie nie mniejszym niż 29,62 l/s. Następnie wody te kierowane będą do miejskiej kanalizacji deszczowej. Wody deszczowe z dachu projektowanych budynków kierowane będą bezpośrednio do zbiorników retencyjnych.

W ramach pierwszego etapu retencji planowana jest budowa zbiornika retencyjnego zbudowanego z 25 zbiorników podziemnych o pojemności 15 m^3 każdy, w sumie 375 m^3. Zbiorniki o pojemności 15m^3 będą jednokomorowe, monolityczne i znajdować się będą pod parkingiem.

Drugi etap retencji realizowany będzie poprzez zbiornik otwarty retencyjny szczelny o głębokości 1m i powierzchni 500 m^2 (pojemność retencji 500 m^3).

Wody deszczowe będą zmagazynowane w okresie deszczu w zbiornikach, a następnie z wydatkiem regulatora odprowadzone do kanalizacji miejskiej deszczowej. W dokumentacji wskazano, że na odpływie do istniejącego przyłącza do sieci kanalizacji deszczowej w ulicy zlokalizowano regulator przepływu o wydatku 4 l/s.

Na etapie eksploatacji inwestycji powstające odpady będą związane z funkcjonowaniem przedmiotowego przedsięwzięcia. Będą to głównie odpady z grupy 15, 16 i 20.

Wytwarzane odpady będą wstępnie magazynowane w sposób selektywny, w specjalnych pojemnikach lub/i workach, w wydzielonych miejscach hal i/lub wydzielonym miejscu na utwardzonym terenie zabezpieczonym przed dostępem osób trzecich, a także w sposób zabezpieczający przed infiltracją substancji do środowiska. Po uzbieraniu ilości transportowej odpady przekazywane będą uprawnionym w tym celu odbiorcom, posiadającym stosowne zezwolenia, na gospodarowanie odpadami. Wytwórcą odpadów z czyszczenia separatorów będą firmy dokonujące okresowej konserwacji i czyszczenia urządzeń.

W związku z 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.

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 łęgowe 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 2004r. *o ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13). Najbliżej zlokalizowane obszarowe formy ochrony przyrody (do 5km, zgodnie z centralnym rejestrem form ochrony przyrody prowadzonym przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska) to rezerwat przyrody Niebieskie Źródła w odległości ok. 4,1km, rezerwat przyrody Kruszewiec w odległości ok. 4,3 km oraz rezerwat przyrody Starodzew Lubochniański w odległości ok. 4,9 km od terenu przedsięwzięcia. 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.

Najbliżej położonym obszarem należącym do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest specjalny obszar ochrony siedlisk Niebieskie Źródła PLH100005 w odległości ok. 4,0 km oraz specjalny obszar ochrony siedlisk Łąki Ciebłowickie w odległości ok. 4,4 km od terenu realizacji planowanego przedsięwzięcia.

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 Nympheion, Potamion

2. *91E0 Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (S*alicetum albae, Populetum albae, Alnenion glutinoso-incanae*) i olsy źródliskowe.

Dla specjalnego obszaru ochrony siedlisk Niebieskie Źródła PLH100005 obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 15 lutego 2019r. *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 Ciebłowickie PLH100035 został wyznaczony rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 11 października 2022 r. *w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Łąki Ciebłowickie* (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 Ciebłowickie PLH100035, według ww. rozporządzenia, są następujące typy siedlisk przyrodniczych oraz gatunki zwierząt:

1. 3150 Starorzecza 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 Ciebłowickie 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 Ciebłowickie PLH100035* (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz. 550 ze zm.), który określa m.in. cele działań ochronnych oraz istniejące i potencjalne zagrożenia dla zachowania właściwego stanu ochrony poszczególnych przedmiotów ochrony.

Na podstawie informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia oceniono, że ww. formy ochrony przyrody nie będą narażone na oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia z uwagi na odległość od terenu planowanego przedsięwzięcia. W ramach przedsięwzięcia będzie prowadzona wycinka drzew oraz wykonane zostaną nasadzenia zastępcze, a znajdujące się w zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia drzewa i krzewy, zostaną odpowiednio zabezpieczone na etapie prowadzenia prac budowlanych. 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 jakiekolwiek znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony ww. obszaru 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 jakiekolwiek zagrożenie dla zachowania właściwego stanu ochrony przedmiotów ochrony ww. obszarów Natura 2000. Realizacja i późniejsze funkcjonowanie przedsięwzięcia nie spowodują negatywnego wpływu na przedmioty ochrony oraz cele ochrony tego obszaru, nie utrudnią realizacji tych celów i nie mają bezpośredniego związku z zagrożeniami określonymi dla przedmiotów ochrony tych 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.

Teren objęty przedsięwzięciem nie wykazuje także istotnych wartości przyrodniczych związanych z występowaniem cennych siedlisk i gatunków roślin, zwierząt i grzybów. W karcie informacyjnej przedsięwzięcia wskazano rozwiązania chroniące środowisko, których zastosowanie zminimalizuje potencjalne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze. Analizując rodzaj, skalę i usytuowanie przedsięwzięcia, a także dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu, należy stwierdzić, że realizacja przedsięwzięcia nie będzie miała istotnego wpływu na walory krajobrazowe okolicy, nowe budynki powstają jako kolejne linie zabudowy, obsługiwane na ogół prostopadłym do drogi publicznej dojazdem wewnętrznym, która to zabudowa będzie stanowiła kontynuację istniejącej zabudowy jednorodzinnej występującej w sąsiedztwie przedsięwzięcia.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza korytarzami ekologicznymi znaczeniu ogólnopolskim i regionalnym. Z karty informacyjnej przedsięwzięcia nie wynika, aby istniały tu lokalne szlaki migracji, których funkcjonalność mogłaby zostać ograniczona w związku z realizacją 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.

Planowana inwestycja znajduje się w obszarze jednolitych części wód powierzchniowych, zwanych dalej JCWP, o kodzie RW20001125469 Wolbórka od Dopływu spod Będzelina do ujścia w regionie wodnym Środkowej Wisły. Jest to naturalna i monitorowana część wód, o użytkowaniu rolnym. Stan ogólny jest zły, stan ekologiczny umiarkowany, stan chemiczny poniżej dobrego. Wskaźnikami determinującymi stan ekologiczny wód są: azot ogólny, azot azotanowy, fosfor fosforanowy (V); makrobezkręgowce, a chemiczny: benzo(a)piren, fluoranten; bromowane difenyloetery, heptachlor. Osiągnięcie celu środowiskowego uznano za zagrożone. Presje determinujące stan wód w obrębie danej JCWP to presja troficzna, której głównym źródłem jest nawożenie i depozycja oraz odpływ miejski (wody opadowe), presja hydromorfologiczna, której głównym źródłem są budowle piętrzące - rzeki główne, a także presje chemiczne których głównym źródłem są: rozproszone - rozwój obszarów zurbanizowanych: transport, turystyka, odpływ miejski; nieznane (substancje zakazane). W JCWP występuje ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego. Biorąc pod uwagę informacje zwarte w kartach charakterystyki dla ww. JCWP oraz charakter przedmiotowej inwestycji można jednoznacznie stwierdzić, że nie będzie ona miała wpływu na osiągnięcie celów środowiskowych.

Realizacja inwestycji w przedmiotowym zakresie nie będzie miała wpływu na stan jakościowy ani ilościowy wód powierzchniowych i podziemnych, oraz na cele środowiskowe wskazane w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły wprowadzonym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury 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).

Przedmiotowe przedsięwzięcie znajduje się w obszarze jednolitej części wód podziemnych, zwanej dalej *JCWPd*, oznaczonym kodem GW200084. Dla JCWPd GW200084 stan chemiczny, ilościowy oraz ogólny określono jako dobry, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrożone.

W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia w sentencji niniejszej opinii wprowadzono warunki. Dotyczą one m.in. stosowania sprawnego technicznie

sprzętu i urządzeń, wyposażenia terenu budowy w sorbenty do neutralizacji wycieków substancji ropopochodnych. Określono sposób zagospodarowania ścieków bytowych, odpadów oraz wód opadowych i roztopowych. Prace ziemne prowadzić bez konieczności prowadzenia prac odwodnieniowych; w przypadku stwierdzenia konieczności odwadniania dna wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych; wody z ewentualnego odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wszelkie prace ziemne prowadzone będą w taki sposób, aby nie naruszyć stosunków gruntowo-wodnych. Masy ziemne powstałe w wyniku prac budowlanych zagospodarować na terenie inwestycji, a ich nadmiar przekazać podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia.

Teren przedmiotowej inwestycji znajduje się w granicach proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 Zbiornik Koluszki – Tomaszów. Realizacja przedmiotowej inwestycji, w podanym zakresie i z zastosowanymi środkami minimalizującymi wpływ przedsięwzięcia na środowisko gruntowo – wodne, nie będzie miała wpływu na skład ilościowy i jakościowy ww. zbiornika. W sentencji niniejszej opinii wprowadzono warunki dotyczące gospodarki wodno – ściekowej w celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego.

Teren planowanej inwestycji znajduje się poza zasięgiem występowania obszarów zagrożenia i ryzyka powodziowego.

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 terenie przeznaczonym pod inwestycję występuje strefa ochrony archeologicznej „W" związana z występowaniem stanowiska archeologicznego. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. *w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej* (Dz. U. poz. 138) planowane przedsięwzięcie nie jest zaliczane do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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 *OOŚ*, 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 *OOŚ* 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 decyzje, 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.

Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Dyrektor Wydziału Architektury

mgr inż. arch. Dariusz Żeleźny

Za zgodność z oryginałem
Elektronicznie podpisany przez Dariusz Artur Żeleźny
Data: 2026.09.30 12:19:27 +02'00'

Otrzymuje:
1. BAXES Sp. z o.o., ul. Gdańska 16a, 83-304 Przodkowo
   Pełnomocnik: [redacted]
2. Liczba stron postępowania przekracza 10 - zastosowanie mają przepisy art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego

Do wiadomości:
1. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Łodzi, ul. Traugutta 25, 90-113 Łódź
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne – Wody Polskie Zarząd Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim, ul. Narutowicza 9/13, 97-300 Piotrków Trybunalski
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tomaszowie Maz, ul. Majowa 1/13, 97-200 Tomaszów Maz.

Załącznik nr 1 do Decyzji Nr 9/S/2026
o środowiskowych uwarunkowaniach
z dnia 30 września 2026 r.
Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego
(znak sprawy: **WAR.6220.18.2025.ABŁ)**

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

pod nazwą

„Budowa zespołu budynków handlowo-usługowych wraz z infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu oraz pylonem reklamowym", przewidzianego do realizacji na działce ewidencyjnej nr 263/1, w obrębie 2 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.

Obecnie teren przedsięwzięcia to obszar nieużytkowany, porośnięty trawami, samosiejkami i drzewami. Powierzchnia terenu jest nieutwardzona, płaska, z niewielkim spadkiem w kierunku południowo-zachodnim.

Przez północno-zachodnią część działki biegnie nieczynny podziemny gazociąg, który zostanie zdemontowany. Przez południową część działki przebiegają sieci: kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, wodociągowa, gazowa oraz elektroenergetyczna. Obszar ten pozostanie niezabudowany. Przez zachodni fragment działki przebiega również sieć elektroenergetyczna – w strefie kontrolowanej linii napowietrznej elektroenergetycznej nie przewiduje się zabudowy.

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie zespołu budynków handlowo-usługowych wraz z infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu oraz pylonem reklamowym przy ul. Elizy Orzeszkowej w Tomaszowie Mazowieckim. Planowane obiekty umiejscowione zostaną na działce o numerze ewid. 263/1.

Przedsięwzięcie obejmować będzie przede wszystkim:

- budowę kompleksu 9 budynków handlowo-usługowych (bez wewnętrznej części wspólnej) o łącznej powierzchni zabudowy ok. 20 612,41 m^2 oraz powierzchni użytkowej ok. 23 250,57 m^2 (każdy z budynków będzie stanowił funkcjonalnie, konstrukcyjnie i użytkowo samodzielny obiekt; każdy z 9 obiektów będzie niezależnie wyposażony we wszystkie niezbędne przyłącza oraz pomieszczenia ogólnodostępne wymagane dla

budynku wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*),

- budowę terenów utwardzonych (miejsc postojowych, dróg i chodników) o łącznej powierzchni ok. 22 660,0 m^2,
- budowę infrastruktury towarzyszącej oraz przyłączy w tym m.in.: kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci elektroenergetycznej wraz z trafostacją, sieci wodociągowej,
- budowę zjazdów,
- demontaż nieczynnej sieci gazowej.

Budynki będą stanowiły kompleks handlowy, w którym prowadzone będą usługi spożywcze, market budowlany, wielobranżowe, RTV, drogeryjne, siłownia, fitness, wellbeing z zakresu zdrowia, edukacja, medyczne, rozrywka, odzieżowe oraz ewentualnie gastronomiczne.

Powierzchnia najmu nie przekroczy ok. 3 000,0 m^2/budynek (budynek dwukondygnacyjny będzie miał powierzchnię użytkową ok. 4 775,0 m^2), powierzchnia sprzedaży w poszczególnych budynkach nie przekroczy 2 000m^2.

Projektowane budynki wyposażone zostaną w:

- prąd (instalacja elektroenergetyczna) – z projektowanej skrzynki przyłączeniowej,
- wodę (instalacja wodociągowa) – z projektowanego przyłącza wodociągowego,
- ogrzewanie – elektryczne (za pomocą central wentylacyjnych z wymiennikami ciepła, nagrzewnic oraz grzejników elektrycznych),
- kanalizację sanitarną – do miejskiej sieci kanalizacyjnej za pomocą projektowanego przyłącza,
- kanalizację deszczową – do zbiorników retencyjnych oraz miejskiej sieci kanalizacji deszczowej za pomocą projektowanego przyłącza.

Planowany czas pracy całego parku to 9:00-20:00, zaś operatora spożywczego 6:00-23:00. Szacowane zatrudnienie będzie na poziomie ok. 160 pracowników.

Inwestycja realizowana będzie na działce numer ewid. 263/1 w Tomaszowie Mazowieckim, której powierzchnia wynosi 5,5341 ha.

Powierzchnia zabudowy projektowanej inwestycji wynosić będzie:

- powierzchnia projektowanych budynków ok. 20 612,41 m^2,
- powierzchnia projektowanych ogrodów przylokalnych ok. 870,0 m^2,
- powierzchnia projektowana utwardzona, w tym:
  - miejsca postojowe / place ok. 7 287,0 m^2,
  - drogi ok. 11 055,0 m^2,
  - chodniki 4 318,0 m^2.

Powierzchnia przewidziana do przekształcenia w wyniku realizacji planowanego przedsięwzięcia wyniesie około 4,41 ha, natomiast powierzchnia biologicznie czynna wynosić będzie około 1,12 ha (około 11 198 m^2). Powierzchnie zielone od strony zachodniej (od ulicy E. Orzeszkowej) będą w formie zorganizowanych trawników, natomiast teren zielony od strony południowej przeznaczony jest pod wykonanie nasadzeń zastępczych drzew. Obejmują

one część południową działki inwestycyjnej, przeznaczoną pod realizację nasadzeń kompensacyjnych. Obszar ten będzie stanowił powierzchnię biologicznie czynną i pełnić funkcję zieleni urządzonej, zapewniając odpowiednie warunki do wzrostu i rozwoju planowanych nasadzeń.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się zużycie energii elektrycznej, paliw silnikowych, materiałów i surowców oraz wody w ilości niezbędnej do wykonania prac budowlanych. Woda niezbędna do prac budowlanych oraz na cele socjalno-bytowe pracowników w fazie budowy będzie pobierana z miejskiej sieci wodociągowej. Materiałochłonność prowadzonej budowy nie powinna odbiegać od analogicznych przedsięwzięć o podobnym profilu.

Powstające na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe będą odprowadzane z budynków poprzez projektowane przyłącze do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki z ewentualnych lokali gastronomicznych podczyszczane będą w separatorach tłuszczów.

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

1. Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia

Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia związana będzie 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 będzie etapem najdłuższym w czasie.

a) <u>Faza realizacji</u>

Przedsięwzięcie będzie oddziaływać w zakresie emisji i występowania uciążliwości przede wszystkim na etapie realizacji. Etap budowy i związane z nim uciążliwości będą odwracalne, krótkotrwałe i będą mieć zasięg lokalny. W celu ograniczenia emisji hałasu na etapie realizacji przedsięwzięcia zaleca się stosowanie nowoczesnych maszyn o możliwie najniższym poziomie dźwięku oraz prowadzenie prac budowlanych uciążliwych akustycznie w porze dziennej. W celu ograniczenia emisji pyłu z terenu przedsięwzięcia powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych, jak i podczas transportu materiałów budowlanych na etapie realizacji należy stosować środki techniczne i organizacyjne, takie jak np. zapobieganie nadmiernemu pyleniu w przypadku stosowania i gromadzenia na terenie budowy materiałów sypkich, stosowanie do transportu materiałów pylistych na samochodach dostawczych szczelnych skrzyń ładunkowych (plandeki itp.), drogi wyjazdowe z placu budowy utrzymywać w czystości. Teren budowy należy także zabezpieczyć przed zanieczyszczeniem spowodowanym ewentualnymi wyciekami substancji ropopochodnych z pojazdów, maszyn i urządzeń. Odpady wytworzone w trakcie budowy 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, a następnie przekazywać firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie. Ponadto plac budowy należy ogrodzić w sposób uniemożliwiający zwierzętom przedostanie się na teren budowy, a w przypadku stwierdzenia ich obecności, przenieść je w miejsce sprzyjające danemu gatunkowi.

W fazie budowy woda dostarczana będzie z miejskiej sieci wodociągowej. Woda pobierana będzie dla zaspokojenia potrzeb socjalno-bytowych ekip budowlanych oraz niezbędnych prac budowlanych. Nie przewiduje się produkcji betonu na miejscu, produkt przywożony będzie gotowy – brak zużycia wody. Szacuje się, że zapotrzebowanie na wodę na etapie realizacji inwestycji może wynieść około 110 m^3/rok.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia ścieki socjalno-bytowe gromadzone będą w bezodpływowym zbiorniku w sanitariacie przenośnym, ścieki te będą usuwane transportem asenizacyjnych do oczyszczalni ścieków.

Na etapie realizacji powstałe odpady będą selektywnie gromadzone w wydzielonych i oznakowanych pojemnikach, kontenerach, workach w wyznaczonych miejscach terenu budowy. Następnie odbierane będą przez podmioty posiadające stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami. Masy ziemne pochodzące z wykopów częściowo zagospodarowane będą na terenie inwestycji, natomiast ich nadmiar przekazany zostanie podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia.

Ewentualna 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.

b) <u>Faza eksploatacji</u>

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. Oddziaływanie w fazie eksploatacji będzie długotrwałe o charakterze ciągłym, jednakże oddziaływanie to nie będzie powodować zagrożenia jakości środowiska, jeśli przedsięwzięcie będzie przeprowadzone zgodnie z zamierzeniami inwestora przedstawionymi w przedłożonej dokumentacji.

W przedmiotowym kompleksie budynków handlowo-usługowych nie przewiduje się montażu źródeł energetycznego spalania paliw. Źródłem ciepła będzie ogrzewanie elektryczne za pomocą central wentylacyjnych z wymiennikami ciepła, nagrzewnic oraz grzejników elektrycznych. Tego typu systemy cechują się brakiem bezpośrednich emisji zanieczyszczeń do powietrza na miejscu eksploatacji. Eksploatacja obiektów będzie wiązała się z emisją zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego w związku z ruchem samochodowym po terenie przedsięwzięcia.

W związku z przedstawionymi wynikami obliczeń stanu jakości powietrza emisja substancji zanieczyszczających z terenu przedsięwzięcia nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania na stan jakości powietrza.

Głównymi źródłami hałasu na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia na etapie eksploatacji będą punktowe (stacjonarne) źródła hałasu oraz ruchome źródła hałasu (pojazdy poruszające się po terenie przedsięwzięcia).

Każdy budynek wyposażony będzie w instalację wentylacyjno-klimatyzacyjną, w tym instalację ogrzewania elektrycznego z wykorzystaniem central wentylacyjnych. Urządzenia

instalacji będą zamontowane zarówno na zewnątrz, jak i wewnątrz budynków. W dokumentacji podano, że w porze nocnej urządzenia wentylacyjne nawiewno-wyciągowe zlokalizowane na dachu budynku będą pracowały na 30% procent swojego wydatku, co powoduje redukcję obrotów wentylatorów i znaczne obniżenie hałasu z urządzeń. Średnio przyjmuje się, że centrale w porze nocnej będą generować hałas na poziomie 40% tego wytwarzanego w ciągu dnia. Realizacja zamierzenia inwestycyjnego nie spowoduje pogorszenia klimatu akustycznego w sąsiedztwie, nie będzie stanowić zagrożenia dla terenów chronionych akustycznie i nie będzie oddziaływać na zdrowie ludzi.

Woda na etapie eksploatacji przedsięwzięcia dostarczana będzie za pomocą nowego przyłącza do miejskiej sieci wodociągowej w ul. Orzeszkowej. Przewiduje się zapotrzebowanie do celów bytowo-gospodarczych. Suma zapotrzebowania na wodę dla projektowanej inwestycji to Q_d = 10,09 m^3/dobę, przyjmując czas pracy 6 dni w tygodniu (średnio około 25 dni/miesiąc) zużycie miesięczne wyniesie Q_{m-c} = 252,25 m^3/miesiąc.

Ścieki socjalno-bytowe powstające w trakcie eksploatacji przedsięwzięcia będą odprowadzane z budynków poprzez projektowane przyłącze do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki z ewentualnych lokali gastronomicznych podczyszczane będą w separatorach tłuszczów, a następnie kierowane do miejskiej kanalizacji sanitarnej. Zgodnie z KIP przyjmuje się, że ilość ścieków równać się będzie zużyciu wody na te cele (około 10,1 m^3/dobę, oraz około 252,25 m^3/miesiąc). W ramach planowanych działalności przewiduje się realizację jednej restauracji. Przyjęto, że ilość ścieków w lokalu wyniesie 5,0 m3/dobę. W celu podczyszczenia ścieków z lokalu gastronomicznego przyjęto jeden separator podblatowy o wydajności 0,5 l/sek = 1,8 m^3/h.

Na terenie przedmiotowej działki będą powstawały wody opadowe i roztopowe z terenu dróg dojazdowych, chodników i parkingów oraz dachów budynków. Wody te odprowadzane będą do miejskiej kanalizacji deszczowej. Jak wynika z karty informacyjnej przedsięwzięcia całkowita ilość wód opadowych i roztopowych z terenu przedsięwzięcia wyniesie Q_{max} = 447,68 l/s. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg, chodników i parkingów odbywać się będzie poprzez urządzenia zapewniające oczyszczenie z osadów i substancji ropopochodnych. Wody opadowe i roztopowe podczyszczane będą w projektowanym separatorze substancji ropopochodnych, bądź zestawie urządzeń o przepływie nie mniejszym niż 29,62 l/s. Następnie wody te kierowane będą do miejskiej kanalizacji deszczowej. Wody deszczowe z dachu projektowanych budynków kierowane będą bezpośrednio do zbiorników retencyjnych.

W ramach pierwszego etapu retencji planowana jest budowa zbiornika retencyjnego zbudowanego z 25 zbiorników podziemnych o pojemności 15 m^3 każdy, w sumie 375m^3. Zbiorniki o pojemności 15 m^3 będą jednokomorowe, monolityczne i znajdować się będą pod parkingiem.

Drugi etap retencji realizowany będzie poprzez zbiornik otwarty retencyjny szczelny o głębokości 1 m i powierzchni 500 m^2 (pojemność retencji 500 m^3).

Wody deszczowe będą zmagazynowane w okresie deszczu w zbiornikach, a następnie z wydatkiem regulatora odprowadzone do kanalizacji miejskiej deszczowej. W dokumentacji wskazano, że na odpływie do istniejącego przyłącza do sieci kanalizacji deszczowej w ulicy zlokalizowano regulator przepływu o wydatku 4 l/s.

Na etapie eksploatacji inwestycji powstające odpady będą związane z funkcjonowaniem przedmiotowego przedsięwzięcia. Będą to głównie odpady z grupy 15, 16 i 20.

Wytwarzane odpady będą wstępnie magazynowane w sposób selektywny, w specjalnych pojemnikach lub/i workach, w wydzielonych miejscach hal i/lub wydzielonym miejscu na utwardzonym terenie zabezpieczonym przed dostępem osób trzecich, a także w sposób zabezpieczający przed infiltracją substancji do środowiska. Po uzbieraniu ilości transportowej odpady przekazywane będą uprawnionym w tym celu odbiorcom, posiadającym stosowne zezwolenia, na gospodarowanie odpadami. Wytwórcą odpadów z czyszczenia separatorów będą firmy dokonujące okresowej konserwacji i czyszczenia urządzeń.

W związku z 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.

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Dyrektor Wydziału Architektury

mgr inż. arch. Dariusz Żeleźny

Za zgodność z oryginałem

Elektronicznie podpisany przez Dariusz Artur Żeleźny
Data: 2026.09.30 12:19:57 +02'00'