

Environmental Justice Screening Form

Project Name	Proposed Mixed-Use Development
Anticipated Date of MEPA Filing	July 2026
Proponent Name	Spagtagular, LLC
Contact Information (e.g., consultant)	Timothy Hayes, P.E. thayes@bohlereng.com (617) 849-8040
Public website for project or other physical location where project materials can be obtained (if available)	Public can reach out to Timothy Hayes (contact above)
Municipality and Zip Code for Project (if known)	Shrewsbury, MA 01545
Project Type* (list all that apply)	Commercial – Retail, Residential
Is the project site within a mapped 100-year FEMA flood plain? Y/N/unknown	No
Estimated GHG emissions of conditioned spaces (click here for GHG Estimation tool)	2,804 tons/year

Project Description

1. Provide a brief project description, including overall size of the project site and square footage of proposed buildings and structures if known.

The property located at 335 Maple Avenue, Shrewsbury, Massachusetts consists of approximately 25.47 acres of land (the "Property")¹ located along the northerly side of Route 9, to the west of Oak Street and to the east of Maple Ave and certain commercial establishments including Marketplace Shrewsbury. On October 3, 2025, the Shrewsbury Planning Board (the "Planning Board") endorsed an approval not required ("ANR") plan which separated the Property into two lots: (i) an approximately 426,431 square foot (approximately 9.7895 acres) lot ("Lot 1") with frontage along Route 9, Oak Street and Maple Avenue which is undeveloped with the exception of an surface parking area and driveway; and (ii) an approximately 682,897 square foot (approximately 15.6771 acres) lot ("Lot 2") to the north of Lot 1 with frontage along Maple Avenue and Oak Street and occupied by the approximately 77,500 square foot former Chelmsford Ginger Ale Company/ Canada Dry Ginger Ale manufacturing facility and accessory surface parking areas.

The Property is located exclusively within the Commercial-Business District and Lakeway Overlay District.

Spagtagular LLC (the "Applicant") seeks to develop the Property with separate projects on each lot with an exclusively commercial development on Lot 1 and a mixed-use development on Lot 2. The commercial development on Lot 1 will consist of 7 commercial pads, new driveways and related site

¹ The Property has a Parcel ID of 32-380000.

improvements (collectively, the "Lot 1 Development") and will be separated into two separate development areas: (i) the upper portion of Lot 1 (the "Upper Lot 1 Area") which will be located at the corner of Oak Street and Route 9 and to the east of the existing Masonic Lodge at 353 Boston Turnpike Road (the "Masonic Lodge"); and (ii) the lower portion of Lot 1 (the "Lower Lot 1 Area") will be located to the west of the Masonic Lodge.

The Upper Lot 1 Area will be occupied by 4 commercial pads which will include: (i) 1 restaurant pad (known as "Restaurant Pad 1") with an approximately 3,500 square foot restaurant building, approximately 40 surface parking spaces (including 2 accessible spaces) and a drive-thru lane; (ii) 2 retail pads (known as "Retail Pad 2" and "Retail Pad 3") each with approximately 3,500 square foot buildings and approximately 43 surface parking spaces (including 2 accessible spaces); and (iii) an automotive services pad (known as "Automotive Services Pad 4") with an approximately 3,920 square foot building, approximately 16 parking spaces (including 1 accessible space) and a drive-thru lane. Each of the commercial pads on the Upper Lot 1 Area will also have accessible internal walkways, internal driveways, enclosed dumpster areas, transformer pads, landscaping and related site improvements. The Upper Lot 1 Area will be served by a right-in driveway off Route 9 and a full access driveway off Oak Street.

The Lower Lot 1 Area will be occupied by 3 commercial pads which will include: (i) 2 restaurant pads (known as "Restaurant Pad 5" and Restaurant Pad 6") each with approximately 3,500 square foot restaurant buildings, approximately 50 parking spaces and drive-thru lanes; and (ii) a bank pad (known as "Bank Pad 7") with an approximately 4,200 square foot bank building, approximately 33 parking spaces (including 2 accessible spaces) and a drive-thru lane. Like the Upper Lot 1 Area, each of the commercial pads on the Lower Lot 1 Area will also have accessible internal walkways, internal driveways, enclosed dumpster areas, transformer pads, landscaping and related site improvements. The Lower Lot 1 Area will be served by a right-in and right-out driveway off Route 9 and a full-access driveway off Maple Ave.

2. List anticipated MEPA review thresholds (301 CMR 11.03) (if known)

Exceeds 301 CMR 11.03(1)(a)(2): Creation of ten or more acres of impervious area

Exceeds 301 CMR 11.03(6)(a)(6): Creation of 3,000 or more new ADT on roadways providing access to a single location

Exceeds 301 CMR 11.03(6)(a)(7): Creation of 1,000 or more new parking spaces at a single location

3. List all anticipated state, local and federal permits needed for the project (if known)

Local:

- Special Permit, Site Plan Review – Planning Board
- Notice of Intent/ Order of Conditions – Conservation Commission & MassDEP
- Building Permit – Building Department
- Sewer and Water Connections, Street Opening Permits – Department of Public Works/Sewer and Water Boards

State:

- Access Permit – MassDOT
- Historic and Archeological Resources – Massachusetts Historical Commission
- Final Environmental Impact Report – MEPA

Federal:

- Construction General Permit - EPA

4. Identify EJ populations and characteristics (Minority, Income, English Isolation) within 5 miles of project site (can attach map identifying 5-mile radius from EJ Maps Viewer in lieu of narrative) EJ populations including Minority, Minority and Income, Minority and English Isolation, and Minority, Income, and English Isolation can be found within 5 miles of the project site.
5. Identify any municipality or census tract meeting the definition of “vulnerable health EJ criteria” in the DPH EJ Tool located in whole or in part within a 1 mile radius of the project site Low birth weight (census track 25,027,739,200).

6. Identify potential short-term and long-term environmental and public health impacts that may affect EJ Populations and any anticipated mitigation

Short-term impacts are anticipated due to construction-based activities. These impacts will be mitigated, to the highest extent feasible, through suitable erosion control measures and applicable construction management practices. Long-term impacts are expected to be moderated through transportation study/analysis, relevant Local/State regulations, and pertinent permitting processes.

7. Identify project benefits, including “Environmental Benefits” as defined in 301 CMR 11.02, that may improve environmental conditions or public health of the EJ population

The proposed project will provide more housing options for residents in the Town of Shrewsbury. It will also include the creation of several retail and restaurant destinations. The project will implement best management practices, such as water quality units and subsurface infiltration systems, to improve the quality of stormwater runoff on site.

8. Describe how the community can request a meeting to discuss the project, and how the community can request oral language interpretation services at the meeting . Specify how to request other accommodations, including meetings after business hours and at locations near public transportation.

Members of the community who are interested in scheduling a meeting to discuss the project should contact the design consult, Bohler, by emailing or calling Tim Hayes at thayes@bohlereng.com or 617-849-8040.

Formulário de Triagem de Justiça Ambiental

Nome do Projeto	Projeto de empreendimento de uso misto
Data prevista de submissão ao MEPA	Julho de 2026
Nome do Proponente	Spagtagular, LLC
Informações de contato (por ex., do consultor)	Timothy Hayes, P.E. thayes@bohlereng.com (617) 849-8040
Site público para o projeto ou outro local físico onde os materiais do projeto podem ser obtidos (se disponíveis)	O público pode entrar em contato com Timothy Hayes (dados de contato acima)
Município e CEP do Projeto (se conhecido)	Shrewsbury, MA 01545
Tipo de projeto* (liste todos que se aplicam)	Comercial – Atacado, Residencial
O local do projeto situa-se em uma planície aluvial de 100 anos mapeada pela FEMA (Agência Federal de Gestão de Emergências)? S/N/Desconhecido	Não
Emissões estimadas de GEE (Gases de Efeito Estufa) de espaços condicionados (clique aqui para a Ferramenta de Estimativa de GEE (GHG Estimation tool))	2,804 toneladas/ano

Descrição Do Projeto

1. Forneça uma descrição breve do projeto, incluindo o tamanho geral do local do projeto e a metragem quadrada dos edifícios e estruturas propostos, se conhecidos.

O imóvel localizado na Maple Avenue, nº 335, em Shrewsbury, Massachusetts, é composto por aproximadamente 25,47 acres de terreno (o “Imóvel”)^[1] situado ao longo do lado norte da Route 9 (Rota 9), a oeste da Oak Street e a leste da Maple Avenue, bem como de determinados estabelecimentos comerciais, incluindo o Marketplace Shrewsbury. Em 3 de outubro de 2025, o Conselho de Planejamento de Shrewsbury (o “Conselho de Planejamento”) aprovou um plano de aprovação não exigida (“ANR”) que dividiu a Propriedade em dois lotes: (i) um lote de aproximadamente 426.431 pés quadrados (aproximadamente 9,7895 acres) (“Lote 1”) com frente para a Route 9, a Oak Street e a Maple Avenue, que se encontra não urbanizado, com exceção de uma área de estacionamento à superfície e de uma via de acesso; e (ii) um lote de aproximadamente 682.897 pés quadrados (aproximadamente 15,6771 acres) (“Lote 2”) ao norte do Lote 1, com frente para a Maple Avenue e a Oak Street, ocupado pela antiga fábrica da Chelmsford Ginger Ale Company/Canada Dry Ginger Ale, com aproximadamente 77.500 pés quadrados, e áreas de estacionamento à superfície acessórias.

O Imóvel está localizado exclusivamente dentro do Distrito Comercial-Empresarial e do Distrito de Sobreposição de Lakeway.

^[1] O Imóvel possui o ID de Parcela 32-380000.

A Spagtagular LLC (o “Requerente”) pretende desenvolver o Imóvel com projetos distintos em cada lote, sendo um empreendimento exclusivamente comercial no Lote 1 e um empreendimento de uso misto no Lote 2. O empreendimento comercial no Lote 1 consistirá em 7 plataformas comerciais, novas vias de acesso e melhorias relacionadas no local (coletivamente, o “Empreendimento do Lote 1”) e será dividido em duas áreas de desenvolvimento distintas: (i) a parte superior do Lote 1 (a “Área Superior do Lote 1”), que ficará localizada na esquina da Oak Street com a Route 9 e a leste da Loja Maçônica existente no endereço 353 Boston Turnpike Road (a “Loja Maçônica”); e (ii) a parte inferior do Lote 1 (a “Área Inferior do Lote 1”), que ficará localizada a oeste do Masonic Lodge (Centro Maçônico).

A Área do Lote 1 Superior será ocupada por 4 lotes comerciais, que incluirão: (i) 1 lote destinado a restaurante (denominado “Lote 1 para Restaurante”) com um edifício de aproximadamente 3.500 pés quadrados, cerca de 40 vagas de estacionamento à superfície (incluindo 2 vagas para pessoas com deficiência) e uma pista de drive-thru; (ii) 2 lotes de varejo (conhecidos como “Lote de Varejo 2” e “Lote de Varejo 3”), cada um com edifícios de aproximadamente 3.500 pés quadrados e aproximadamente 43 vagas de estacionamento na superfície (incluindo 2 vagas para pessoas com deficiência); e (iii) um lote para serviços automotivos (conhecido como “Lote para Serviços Automotivos 4”) com um edifício de aproximadamente 3.920 pés quadrados, aproximadamente 16 vagas de estacionamento (incluindo 1 vaga para pessoas com deficiência) e uma pista de “drive-thru”. Cada um dos lotes comerciais na Área do Lote Superior 1 também contará com passarelas internas acessíveis, vias de acesso internas, áreas fechadas para contêineres de lixo, bases para transformadores, paisagismo e melhorias relacionadas ao local. A Área do Lote 1 Superior será servida por uma via de acesso à direita a partir da Route 9 e por uma via de acesso total a partir da Oak Street.

A área do Lote 1 Inferior será ocupada por 3 lotes comerciais, que incluirão: (i) 2 lotes para restaurantes (conhecidos como “Lote para Restaurante 5” e “Lote para Restaurante 6”), cada um com edifícios de restaurante de aproximadamente 3.500 pés quadrados, cerca de 50 vagas de estacionamento e faixas de “drive-thru”; e (ii) um lote para banco (conhecido como “Lote para Banco 7”), com um prédio de aproximadamente 4.200 pés quadrados, cerca de 33 vagas de estacionamento (incluindo 2 vagas para pessoas com deficiência) e uma pista de “drive-thru”. Assim como a Área do Lote 1 Superior, cada um dos lotes comerciais na Área do Lote 1 Inferior também contará com passarelas internas acessíveis, vias de acesso internas, áreas fechadas para lixeiras, bases para transformadores, paisagismo e melhorias relacionadas ao local. A Área do Lote 1 Inferior será servida por uma via de acesso com entrada e saída à direita na Route 9 e por uma via de acesso com acesso total na Maple Avenue.

2. Forneça uma descrição breve do projeto, incluindo o tamanho geral do local do projeto e a metragem quadrada dos edifícios e estruturas propostos, se conhecidos.

Excede 301 CMR 11.03(1)(a)(2): Criação de dez ou mais acres de área impermeável

Excede 301 CMR 11.03(6)(a)(6): Criação de 3.000 ou mais novos pontos de tráfego diário (ADT) em vias que dão acesso a um único local

Excede 301 CMR 11.03(6)(a)(7): Criação de 1.000 ou mais novas vagas de estacionamento em um único local

3. Liste todas as licenças estaduais, locais e federais previstas necessárias para o projeto (se conhecidas)

Local:

- Licença especial, análise da planta do terreno – Comissão de Planejamento
- Notificação de intenção/ordem de condições – Comissão de Conservação e MassDEP

- Licença de construção – Secretaria de Obras
- Conexões de esgoto e água, licenças para abertura de ruas – Secretaria de Obras Públicas/Conselhos de Esgoto e Água

Estadual:

- Licença de acesso – MassDOT
- Recursos históricos e arqueológicos – Comissão Histórica de Massachusetts
- Relatório final de impacto ambiental – MEPA

Federal:

- Licença Geral de Construção - EPA

4. Identifique as Populações de Justiça Ambiental (EJ) e suas características (Minorias, Renda, Isolamento Linguístico do Inglês) em um raio de 5 milhas (aproximadamente 8 km) do local do projeto (em vez de uma descrição narrativa, pode-se anexar um mapa que identifique um raio de 5 milhas usando o [Visualizador de Mapas de EJ \(EJ Maps Viewer\)](#))

Populações EJ, incluindo Minorias, Minorias e Baixa Renda, Minorias e Isolamento Linguístico em Inglês, e Minorias, Baixa Renda e Isolamento Linguístico em Inglês, podem ser encontradas num raio de 8 km (5 milhas) do local do projeto.

5. Identifique qualquer município ou setor censitário que atenda à definição de “critérios de EJ de saúde vulnerável” na [Ferramenta de EJ do DPH \(Departamento de Saúde Pública\)](#), localizado total ou parcialmente em um raio de 1 milha (aproximadamente 1,6 km) do local do projeto

Baixo peso ao nascer (setor censitário 25.027.739.200).

6. Identifique os potenciais impactos ambientais e de saúde pública de curto e longo prazo que possam afetar as Populações de Justiça Ambiental (EJ) e quaisquer medidas de mitigação previstas

Prevê-se que haja impactos de curto prazo decorrentes das atividades de construção. Esses impactos serão mitigados, na medida do possível, por meio de medidas adequadas de controle de erosão e de práticas de gerenciamento de construção aplicáveis. Espera-se que os impactos de longo prazo sejam atenuados por meio de estudos e análises de transporte, regulamentações locais e estaduais relevantes e processos de licenciamento pertinentes.

7. Identifique os benefícios do projeto, incluindo os “Benefícios Ambientais” conforme definidos em 301 CMR (Código de Regulamentos de Massachusetts) 11.02, que possam melhorar as condições ambientais ou a saúde pública das Populações de Justiça Ambiental (EJ)

O projeto proposto proporcionará mais opções de moradia aos moradores da cidade de Shrewsbury. Ele também incluirá a criação de diversos estabelecimentos comerciais e restaurantes. O projeto adotará as melhores práticas de gestão, tais como unidades de tratamento de água e sistemas de infiltração subterrânea, para melhorar a qualidade do escoamento das águas pluviais no local.

8. Descreva como a comunidade pode solicitar uma reunião para discutir o projeto e como a comunidade pode solicitar serviços de interpretação de linguagem oral na reunião. Especifique como solicitar outras acomodações, incluindo reuniões após o horário comercial e em locais próximos ao transporte público.

Os membros da comunidade interessados em marcar uma reunião para discutir o projeto devem entrar em contato com a consultoria de projeto, Bohler, enviando um e-mail ou ligando para Tim Hayes no endereço thayes@bohlereng.com ou pelo telefone 617-849-8040.