

UZUPEŁNIENIE RAPORTU O ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO PRZEDSIĘWZIĘCIA

**polegającego na budowie
zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych
wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą i podziałem działki**

LOKALIZACJA INWESTYCJI:

Działka nr ewid. 83
Obręb: Krzyczki Żabiczki
Gmina: Nasielsk
Powiat: nowodworski

INWESTOR:

OSOBA PRYWATNA

OPRACOWANIE:

mgr Elżbieta Anwaryar

26 kwietnia 2026 r.

Spis treści

1.	UWAGI I WNIOSKI WNIESIONE PRZEZ SOŁTYSA WSI KRZYCZKI-ŻABICZKI	3
1.1	INTENSYWNA ZABUDOWA O CHARAKTERZE DEWELOPERSKIM	3
1.2	RAŻĄCA INGERENCJA W OBSZAR CHRONIONY	3
1.3	BEZZASADNA LIKWIDACJA GRUNTÓW ROLNYCH.....	4
1.4	SPRZECZNOŚĆ Z PROGNOZOWANYM PLANEM OGÓLNYM	5
1.5	ISTOTNE I WIELOSPEKTOWE NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO	6
1.6	RAŻĄCE POGORSZENIE WARUNKÓW ŻYCIA MIESZKAŃCÓW	11
1.7	WNIOSKI KOŃCOWE.....	14
2.	UWAGI I WNIOSKI WNIESIONE PRZEZ SOŁTYSA WSI KRZYCZKI-PIENIĄŻKI.....	15
2.1	MOŻLIWOŚĆ PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI ROLNICZEJ	15
2.2	MOŻLIWE KONFLIKTY SPOŁECZNE.....	16

W odpowiedzi na wezwanie Burmistrza Nasielska z dnia 3 kwietnia 2026 r., znak ŚROW.6220.25.2025.IB.35, do ustosunkowania się do uwag i wniosków wniesionych w ramach udziału społeczeństwa w prowadzonym postępowaniu w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą i podziałem działki o nr ewid. nr 83, obręb Krzyczki Żabiczki, gmina Nasielsk (identyfikator działki: 141404_5.0024.83) w celu wyodrębnienia działek pod poszczególne budynki oraz pod drogę dojazdową do poszczególnych działek budowlanych, niniejszym przedkładam wymagane wyjaśnienia.

1. Uwagi i wnioski wniesione przez Sołtysa wsi Krzyczki-Żabiczki

Poniżej znajdują się odpowiedzi na pismo Pana Sołtysa wsi Krzyczki-Żabiczki z dnia 22 kwietnia 2026 r.

1.1 Intensywna zabudowa o charakterze deweloperskim

Z dokumentacji wynika, iż inwestor planuje podział działki na 13 działek budowlanych o powierzchni ok. 1000 m² każda i realizację zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą. Tego typu przekształcenie terenu ma charakter intensywnej urbanizacji i nie stanowi uzupełnienia istniejącej zabudowy, lecz jej sztuczne wprowadzenie w obszar o dotychczasowym charakterze rolniczym i otwartym.

Inwestycja zakłada realizację wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Nie przewiduje się realizacji zabudowy bliźniaczej ani szeregowej, a parametry planowanych budynków będą nawiązywać do zabudowy istniejącej w rejonie przedsięwzięcia oraz już wydanej decyzji o warunkach zabudowy wydanej dla części tej działki.

1.2 Rażąca ingerencja w obszar chroniony

Inwestycja zlokalizowana jest w granicach Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, co w sposób oczywisty powinno ograniczać możliwość realizacji tego typu przedsięwzięć. Planowana zabudowa doprowadzi do nieodwracalnej degradacji krajobrazu chronionego, zniszczenia naturalnych walorów przestrzennych i zaburzenia równowagi ekologicznej. Realizacja inwestycji w tym miejscu jest sprzeczna z celem ustanowienia obszaru chronionego i stanowi jego faktyczne obejście.

Analizowana działka znajduje się na terenie **Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu**. Obszar powołano do istnienia w związku z zaspokajaniem potrzeb turystyki i wypoczynku, pełnią funkcję korytarzy ekologicznych oraz bogactwem różnorodnych ekosystemów. Położony jest na Wysoczyźnie Ciechanowskiej. Charakterystyczne dla tego obszaru są ostańce wzgórz morenowych i kemowych stanowiące wschodnie przedłużenie moren płońskich, obszary leśne i bagienne oraz ekosystem Doliny Narwi z fragmentami Puszczy Białej, starorzeczami, dolinkami przelewowymi i wysepkami. Nasielsko-Karniewski OChK leży na jednym z ważniejszych szlaków ptasich przelotów. Obszar rozciąga się pasem o szerokości ok. 3 km łącząc niewielkie kompleksy leśne. Działania ochronne obszaru obejmują ochronę lądowych ekosystemów leśnych i nieleśnych, utrzymywanie poziomu wód gruntowych i ekosystemów wodnych oraz ochronę różnorodności biologicznej.

Nasielsko-Karniewski Obszar Chronionego Krajobrazu zajmuje powierzchnię 14 346,25 ha, natomiast działka 83 – 1,48 ha, co stanowi 0,01% powierzchni tego obszaru chronionego.

Zgodnie z informacjami zamieszczonymi w inwentaryzacji przyrodniczej (por. **Załącznik nr 8** do przedłożonego raportu) teren przedsięwzięcia to otwarty teren z pospolitymi zbiorowiskami chwastów polnych i gatunkami łąkowymi. Sąsiednie grunty to również zbiorowiska chwastów lub suchych muraw, grunty orne oraz zadrzewienia. Nie ma chronionych gatunków roślin. Teren zamieszkują lub wykorzystują jako żerowisko pospolite gatunki ptaków. Bogatsze przyrodniczo siedlisko stanowi zadrzewienie leżące w większości na sąsiednich działkach. Występują tam pospolite gatunki ptaków związane z zadrzewieniami, nietoperze oraz płazy. Teren przedsięwzięcia nie jest szczególnie ważnym miejscem dla chronionych gatunków zwierząt, nie stanowi ważnego żerowiska, nie przebiegają tędy ważne szlaki migracji zwierząt.

Uwzględniając powyższe należy uznać, że analizowana działka nie posiada szczególnych walorów przyrodniczych ani krajobrazowych.

Należy także podkreślić, że zakazy, które mogą być wprowadzone na obszarach chronionego krajobrazu, zostały wymienione w art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2026 r., poz. 13, t.j.). Wśród zakazów, wymienionych w tym punkcie, znalazł się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), przy czym art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, zakaz ten nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu.

W inwentaryzacji przyrodniczej (por. **Załącznik nr 8** do przedłożonego raportu) przeprowadzono analizę oddziaływania przedsięwzięcia na Nasielsko-Karniewski OChK w odniesieniu do zakazów obowiązujących na tym obszarze na podstawie Uchwały Nr 122/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 listopada 2024 r. w Sprawie Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i wykazano, że planowana inwestycja nie będzie w znaczący sposób oddziaływać na ten obszar ani naruszać zakazów obowiązujących na tym obszarze.

Biorąc pod uwagę lokalizację inwestycji, obecny sposób zagospodarowania terenu, jego niewielką wartość przyrodniczą i krajobrazową, a także małą powierzchnię działki w stosunku do powierzchni Nasielsko-Karniewski Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz rodzaj i skalę planowanego przedsięwzięcia wraz z wynikającymi z niego oddziaływaniami, należy uznać, że inwestycja nie spowoduje znaczącego oddziaływania na obszar chroniony, a w szczególności nie będzie stanowić „rażącej ingerencji w obszar chroniony”.

1.3 Bezzasadna likwidacja gruntów rolnych

Teren objęty inwestycją jest obecnie wykorzystywany rolniczo. Planowana realizacja doprowadzi do trwałej i nieodwracalnej likwidacji gruntów rolnych oraz podporządkowania przestrzeni interesowi deweloperskiemu kosztem produkcji rolnej. Nastąpi naruszenie zasad racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Należy podkreślić, że przekształcanie gruntów rolnych w cele mieszkaniowe w sytuacji braku takiej konieczności stanowi działanie nieuzasadnione i szkodliwe społecznie.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów według stanu na 26 maja 2025 r., analizowana działka w przeważającej części obejmuje grunty orne od klasy IVa do VI, z niewielkim udziałem pastwisk

trwałych IV klasy, fragmentem terenu zadrzewionego na gruntach ornym oraz rowem, przy czym większość działki to grunty orne V klasy.

W granicach działki nie występują grunty o najwyższych klasach bonitacyjnych, tj. grunty klas I-III.

W związku z powyższym pod realizację inwestycji przeznaczone zostaną głównie grunty słabe, a także grunty średniej jakości i grunty najslabsze, więc ich przekształcenie na cele mieszkaniowe nie spowoduje znaczącego ograniczenia produkcji rolnej.

1.4 Sprzeczność z prognozowanym Planem Ogólnym

Zgodnie z prognozowanym Planem Ogólnym teren inwestycji znajduje się w Strefie Otwartej, która wyklucza zabudowę mieszkaniową. Jej funkcją jest ochrona terenów rolniczych i zielonych. Realizacja inwestycji wbrew tym założeniom stanowi działanie sprzeczne z kierunkami polityki przestrzennej gminy i próbę uprzedzenia przyszłych regulacji planistycznych. Dodatkowo stanowi zagrożenie dla ładu przestrzennego.

Gmina Nasielsk nie posiada jeszcze uchwalonego Planu Ogólnego, a projekt planu jest obecnie na etapie ponownych uzgodnień, zatem może być jeszcze modyfikowany.

Kierunki polityki przestrzennej gminy nie zostały jeszcze ostatecznie uregulowane w formie prawomocnego Planu Ogólnego, zatem nadal możliwe jest podejmowanie przewidzianych w przepisach działań, mających na celu realizację zaplanowanego przez Inwestora przedsięwzięcia.

Należy przy tym podkreślić, że projekt Planu Ogólnego opracowano w oparciu o dotychczasowe przeznaczenie terenów, natomiast pomiędzy przystąpieniem do sporządzenia Planu Ogólnego gminy Nasielsk a momentem jego uchwalenia, w oparciu o dotychczasowe przepisy wydawane są decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwolenia budowlane, które powinny być uwzględnione w Planie Ogólnym.

Proces uchwalania Planu Ogólnego przewiduje także możliwość składania wniosków odnośnie przeznaczenia konkretnych terenów w planie, co oznacza, że właściciele terenów mają możliwość wyrażenia swoich oczekiwań odnośnie przyszłego sposobu zagospodarowania swoich działek, w tym w kontekście planowanych inwestycji, chociaż to, czy poszczególne wnioski zostaną uwzględnione, zależy od decyzji urzędu, podejmowanej w granicach obowiązujących przepisów.

Zwracam również uwagę na fakt, że przedmiotowa działka znajduje się w sąsiedztwie terenów z istniejącą zabudową, zatem w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia obecnie już występuje zabudowa o funkcji mieszkaniowej, do której nawiązywać będzie zabudowa planowana w ramach niniejszego postępowania.

1.5 Istotne i wieloaspektowe negatywne oddziaływanie na środowisko

Planowane przedsięwzięcie spowoduje szereg negatywnych skutków, w szczególności:

- wzrost hałasu do poziomu uciążliwego dla mieszkańców,
- zwiększenie emisji spalin i pogorszenie jakości powietrza,
- uszczelnienie powierzchni terenu, prowadzące do zaburzenia naturalnej retencji,
- zwiększenie ryzyka lokalnych podtopień i degradacji stosunków wodnych,
- fragmentację siedlisk oraz ograniczenie migracji zwierząt,
- spadek bioróżnorodności.

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w przedłożonym raporcie, inwestycja będzie powodować oddziaływanie na poszczególne komponenty środowiska oraz środowisko jako całość, przy czym nie będzie powodować znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko, co wykazywano w raporcie, a dodatkowo omówiono poniżej w odniesieniu do poszczególnych zarzutów mieszkańców.

Wzrost hałasu do poziomu uciążliwego dla mieszkańców

Zgodnie z definicją zawartą w art. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku *Prawo ochrony środowiska* (Dz.U. z 2025 r., poz. 647 ze zm.) hałas to dźwięki o częstotliwościach od 16 Hz do 16 000 Hz.

Odczuwanie hałasu jest subiektywne i zależy w głównej mierze od cech indywidualnych każdego człowieka, przy czym istotny wpływ ma częstotliwość, natężenie, charakter zmian w czasie oraz długotrwałość działania.

Ze względu na fakt, że uciążliwość związana z hałasem może być różnie postrzegana przez poszczególne osoby, konieczne było określenie norm prawnych dla emisji hałasu. Obecnie obowiązujące normy określono w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 112) i do tych poziomów odniesiono się w analizie akustycznej przeprowadzonej na potrzeby raportu.

Analizę akustyczną przeprowadzoną na potrzeby raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykonano z uwzględnieniem najmniej korzystnych założeń:

- przyjęto, że każdy z planowanych budynków będzie ogrzewany za pomocą powietrznych pomp ciepła;
- przyjęto, że każdy z budynków będzie posiadać wentylację mechaniczną, chociaż koncepcja zakłada również możliwość zastosowania wentylacji grawitacyjnej;
- uwzględniono ruch pojazdów osobowych i ciężarowych po terenie przedsięwzięcia, przy czym dla pojazdów osobowych przyjęto, że będą poruszać się zarówno w porze dnia, jaki i w porze nocy, natomiast ruch samochodów ciężarowych przyjęto wyłącznie w porze dnia (odbiór odpadów, ścieków, dostawy kurierskie itp. nie odbywają się w porze nocy).

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki inwestycyjnej i działek w obszarze jej oddziaływania, tereny chronione akustycznie w obszarze oddziaływania analizowanego przedsięwzięcia zidentyfikowano zgodnie z art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*, tj. na podstawie faktycznego zagospodarowania i wykorzystywania terenów, w oparciu o pismo Kierownika Wydziału Zagospodarowania

Przestrzennego i Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Nasielsku, zawierające opinię o klasyfikacji akustycznej z dnia 26 stycznia 2026 r., znak ZPN.6254.1.2026.BS.2, która stanowi **Załącznik nr 4** do przedłożonego raportu.

Metoda obliczeniowa wykorzystana w analizie akustycznej oparta jest o model rozprzestrzeniania się dźwięku w środowisku zawarty w normie PN-ISO 9613-2 Akustyka. Tłumienie dźwięku podczas propagacji w przestrzeni otwartej, a obliczenia prowadzono przy użyciu programu LEQ Professional 2019 wersja 6-2019 firmy Soft-P realizującym wymaganą metodykę, o której mowa powyżej.

Porównanie wyników otrzymanych w punktach obserwacji z dopuszczalnymi poziomami hałasu dla pory dnia i nocy przedstawiono w poniższych tabelach:

Tabela 1: Porównanie wyników w punktach obserwacji z wartościami dopuszczalnymi w porze dziennej

Punkt	Lokalizacja punktu	Wartość otrzymana z obliczeń L_{AeqD} [dB]		Wartość dopuszczalna [dB]
1.	Na granicy terenu zabudowy w m. Krzyczki-Żabiczki 42 N: 52°35'21.06", E: 20°52'13.89"	31,4 (+U _{R95} = 3,0)	<	55
2.	Na granicy terenu zabudowy w m. Krzyczki-Pieniążki 38 N: 52°35'22.19", E: 20°52'22.38"	34,5 (+U _{R95} = 3,0)	<	55
3.	Na granicy terenu zabudowy w m. Krzyczki-Żabiczki 54 N: 52°35'13.38", E: 20°52'18.43"	26,8 (+U _{R95} = 3,0)	<	50

Tabela 2: Porównanie wyników w punktach obserwacji z wartościami dopuszczalnymi w porze nocnej

Punkt	Lokalizacja punktu	Wartość otrzymana z obliczeń L_{AeqN} [dB]		Wartość dopuszczalna [dB]
1.	Na granicy terenu zabudowy w m. Krzyczki-Żabiczki 42 N: 52°35'21.06", E: 20°52'13.89"	31,1 (+U _{R95} = 3,0)	<	45
2.	Na granicy terenu zabudowy w m. Krzyczki-Pieniążki 38 N: 52°35'22.19", E: 20°52'22.38"	34,1 (+U _{R95} = 3,0)	<	45
3.	Na granicy terenu zabudowy w m. Krzyczki-Żabiczki 54 N: 52°35'13.38", E: 20°52'18.43"	26,6 (+U _{R95} = 3,0)	<	40

Przeprowadzona analiza obliczeniowa wykazała, że eksploatacja planowanej inwestycji nie będzie powodowała przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu w porze dziennej i nocnej określonych Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U.2014 poz. 112), ma co wskazują zarówno uzyskane wyniki obliczeń w punktach obserwacji na granicach terenów chronionych, jak i przebieg izolinii rozkładu hałasu (por. **Załącznik nr 5** do przedłożonego raportu).

Z powyższego wynika, że emisja hałasu mieści się w przewidzianych przepisami progach i nie wpłynie w sposób znaczący na klimat akustyczny na terenach chronionych akustycznie.

Zwiększenie emisji spalin i pogorszenie jakości powietrza

Źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza na terenie inwestycji będzie ruch samochodów osobowych i ciężarowych po terenie inwestycji oraz kotły na biomasę (w przypadku zastosowania wariantu alternatywnego zakładającego wykorzystanie takiego źródła ogrzewania zamiast pomp ciepła).

Wielkość emisji zanieczyszczeń z powyższych źródeł policzono w raporcie, a następnie wykonano modelowanie rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń w powietrzu, a otrzymane wartości porównano z wartościami dopuszczalnymi.

Z obliczeń rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń wynika, że eksploatacja przedmiotowej inwestycji nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych norm określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz.U. 2010, Nr 16, poz. 87) oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz.U. z 2021 r., poz. 845).

Wyliczone maksymalne wartości stężeń jednogodzinnych dla emitowanych substancji nie przekraczają wartości dopuszczalnych, a co więcej: są bardzo niskie, gdyż dla większości emitowanych substancji nie przekraczają 10% wartości dopuszczalnej D_1 , natomiast w przypadku benzo/a/pirenu maksymalne stężenie jednogodzinne na granicy terenu inwestycji wyniesie $0,00126 \mu\text{g}/\text{m}^3$ przy wartości dopuszczalnej $0,012 \mu\text{g}/\text{m}^3$, czyli nieznacznie przekracza 10% wartości dopuszczalnej D_1 , dlatego dla tej substancji wykonano porównanie stężeń średniorocznych z wartością dyspozycyjną (tj. stężeniem dopuszczalnym pomniejszonym o aktualne tło zanieczyszczeń w rejonie inwestycji; wartość tła przyjęto na podstawie pisma Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska, które stanowiło **Załącznik nr 2** do raportu).

Dla emisji pyłu zawieszonego $\text{PM}_{2,5}$ nie ma określonego stężenia dopuszczalnego i wartości odniesienia w powietrzu, z tego powodu nie ma możliwości ustalenia, czy stężenia pyłu zawieszonego $\text{PM}_{2,5}$ w powietrzu są niższe czy wyższe od 10% stężenia dopuszczalnego lub wartości odniesienia w powietrzu dla 1 godziny, dlatego dla tej substancji również wykonano porównanie stężeń średniorocznych z wartością dyspozycyjną.

Zarówno dla benzo/a/pirenu, jak i dla pyłu zawieszonego $\text{PM}_{2,5}$ wyliczone stężenia średnioroczne są niższe od wartości dyspozycyjnej ($D_a - R$).

Uwzględniając rodzaj i wielkość przewidywanej emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz wartości stężeń poszczególnych zanieczyszczeń na granicy terenu inwestycji, otrzymaną w oparciu o modelowanie rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń w powietrzu, należy uznać, że planowana inwestycja nie wpłynie znacząco na stan jakości powietrza w rejonie przedsięwzięcia.

Uszczelnienie powierzchni terenu, prowadzące do zaburzenia naturalnej retencji

W ramach inwestycji zaplanowano budowę budynków oraz wykonanie niezbędnych powierzchni utwardzonych, tj. miejsc parkingowych, dojeżdż, dojazdów, tarasów, opasek wokół budynku itp., a także drogi dojazdowej do poszczególnych posesji.

Do obliczeń w raporcie przyjęto maksymalne zakładane parametry planowanych budynków i maksymalną powierzchnię utwardzoną w obrębie poszczególnych działek oraz założenie, że wszystkie powierzchnie utwardzone wykonane zostaną z kostki brukowej pełnej (jako opcja najmniej korzystna dla środowiska), natomiast faktyczne parametry wydzielanych działek oraz sposób zagospodarowania każdej z nich zostaną doprecyzowane na dalszych etapach procesu inwestycyjnego, więc mogą być mniejsze od zakładanych w raporcie, a dodatkowo w przypadku zastosowania zamiast części utwardzeń nawierzchni przepuszczalnych lub częściowo przepuszczalnych (np. ekokratki, kostki brukowej z powiększonymi odstępnikami, nawierzchni

zwirowych itp.), udział powierzchni przepuszczalnej zwiększyłby się w stosunku do stanu opisanego w wariancie przewidzianym do realizacji.

Należy także podkreślić, że przewiduje się zachowanie co najmniej 50% powierzchni planowanych do wydzielenia działek budowlanych jako powierzchnia biologicznie czynna.

Wody opadowe i roztopowe z dachów i powierzchni utwardzonych w granicach terenu inwestycji odprowadzane będą poprzez spływ powierzchniowy na powierzchnię biologicznie czynną w granicach terenu przedsięwzięcia, przy czym powierzchnia biologicznie czynna zostanie ukształtowana w taki sposób, aby zapobiegać spływowi wód opadowych i roztopowych na tereny sąsiednie (dzięki zachowaniu odpowiednich spadków).

Inwestycja zakładająca realizację zabudowy mieszkaniowej na terenie dotychczas wykorzystywanym rolniczo spowoduje zaburzenie naturalnej retencji w związku z uszczelnieniem części powierzchni terenu (poprzez budowę domów, podjazdów, tarasów drogi dojazdowej, itp.), przy czym stopień oddziaływania na środowisko związany ze zmniejszeniem naturalnej retencji będzie niewielki dzięki zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej na poziomie co najmniej 50% powierzchni planowanych do wydzielenia działek budowlanych, a także odpowiedniej niwelacji terenu zapobiegającej spływaniu wód opadowych na tereny sąsiednie oraz zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnej zielenią zorganizowaną, która będzie wykorzystywać spływające wody opadowe.

Należy przy tym także podkreślić, że teren inwestycji nie pełnił dotychczas istotnej funkcji retencyjnej dla sąsiednich terenów.

Zwiększenie ryzyka lokalnych podtopień i degradacji stosunków wodnych

Teren inwestycji zostanie zniwelowany w taki sposób, aby wody opadowe były odprowadzane w obrębie działki inwestycyjnej, natomiast bez szkód dla gruntów sąsiednich, w szczególności aby nie powodować lokalnych podtopień.

Inwestycja nie będzie też w znaczący sposób wpływać na stosunki wodne w rejonie przedsięwzięcia, ponieważ:

- woda na teren inwestycji dostarczana będzie z wodociągu gminnego, więc nie przewiduje się konieczności pobierania wody z utworów podziemnych w rejonie przedsięwzięcia;
- ścieki bytowe wytwarzane na terenie przedsięwzięcia odprowadzane będą w sposób nie stwarzający ryzyka dla środowiska gruntowo-wodnego: do szczelnych zbiorników bezodpływowych, skąd będą wywożone taborem asenizacyjnym do oczyszczalni ścieków, więc sposób odprowadzania ścieków nie spowoduje zmiany stosunków wodnych w rejonie przedsięwzięcia;
- wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą powierzchniowo na teren biologicznie czynny bez powodowania szkód na terenach sąsiednich (zgodnie z opisem w poprzednim punkcie). W związku z zakładaną ilością wód opadowych oraz sposobem ich odprowadzania nie przewiduje się znaczącego oddziaływania na środowisko gruntowo-wodne w rejonie przedsięwzięcia.

Uwzględniając powyższe należy stwierdzić, że przy zakładanej skali i rodzaju przedsięwzięcia oraz planowanych, typowych rozwiązaniach w zakresie zagospodarowania terenu i gospodarki wodno-ściekowej, inwestycja nie będzie zwiększać ryzyka lokalnych podtopień ani degradacji stosunków wodnych.

Fragmentacja siedlisk oraz ograniczenie migracji zwierząt

Zgodnie z informacjami zawartymi w inwentaryzacji przyrodniczej, która stanowiła **Załącznik nr 8** do przedłożonego raportu, na terenie inwestycji nie stwierdzono chronionych gatunków roślin, grzybów ani porostów, ani cennych siedlisk przyrodniczych, zatem nie ma ryzyka ich fragmentacji.

Działka znajduje poza krajowymi korytarzami ekologicznymi, a najbliższy znajduje się zdecydowanie poza obszarem oddziaływania przedsięwzięcia: jest to położony około 7 km na południe korytarz GKPnC-6 Dolina Wkry.

Przez działkę nie przechodzą również ważne szlaki migracyjne średnich i dużych ssaków: na terenie inwestycji nie zaobserwowano wędrówek ani stadnego żerowania ssaków, chociaż na przedmiotowej działce oraz na sąsiednich działkach pojawia się pojedynczo sarna, zając i lis (por. „*Inwentaryzacja przyrodnicza*”).

W związku z tym, że inwestycja zlokalizowana jest poza korytarzami ekologicznymi (ponadlokalnymi i lokalnymi), a także uwzględniając sąsiedztwo istniejącej zabudowy i drogi, można uznać, że planowana inwestycja nie spowoduje ograniczenia migracji zwierząt.

Spadek bioróżnorodności

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenach wcześniej użytkowanych rolniczo może wpływać na bioróżnorodność w sposób złożony: czasem ją ogranicza, ale w pewnych warunkach może też lokalnie zwiększać jej różnorodność.

Rozproszone domy, drogi i ogrodzenia dzielą teren na mniejsze „wyspy”, co utrudnia przemieszczanie się zwierząt i wymianę genetyczną między populacjami. Oddziaływanie związane z fragmentacją siedlisk zależy od stopnia rozproszenia zabudowy: im bardziej rozproszona, tym większa fragmentacja.

W przypadku przedmiotowej inwestycji zaplanowano realizację zabudowy skupionej w obrębie jednej działki, dodatkowo zlokalizowanej w sąsiedztwie drogi oraz istniejącej zabudowy, natomiast na terenie pozbawionym cennych siedlisk przyrodniczymi i poza korytarzami ekologicznymi, zatem nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania na siedliska przyrodnicze w związku z realizacją inwestycji.

Warto także dodać, że ogrody przydomowe mogą pozytywnie oddziaływać na bioróżnorodność, tworząc mozaikę siedlisk sprzyjających różnym gatunkom dzięki stosowaniu m.in. następujących rozwiązań:

- stosowanie w miarę możliwości rodzimych roślin: rośliny rodzime są najlepiej przystosowane do lokalnych warunków i oferują pożywienie oraz schronienie dla lokalnych gatunków zwierząt (np. owadów, ptaków). Warto stawiać na rośliny wieloletnie, krzewy, drzewa i kwiaty, które przyciągają pszczoły, motyle i inne pożyteczne owady.
- wykorzystanie w nasadzeniach roślin miododajnych i owadzych: rośliny takie jak lawenda, szałwia, werbena czy dzikie kwiaty mogą przyciągać pszczoły, motyle i inne owady zapylające, co jest kluczowe dla zdrowia ekosystemu; warto sadzić rośliny, które kwitną w różnych porach roku, aby zapewnić dostępność nektaru i pyłku przez cały sezon wegetacyjny (np. lawenda, jeżówka, tawuła, lilie, czy wiciokrzew);
- zamiast stosowania jednolitych, sztucznie nawożonych trawnika, warto posadzić mieszanek traw rodzimych, które są mniej wymagające pod względem nawadniania i nawożenia. Taki trawniki mogą stać się miejscem do życia dla wielu drobnych owadów i małych zwierząt.
- punkty wodne: oczka wodne i poidelka mogą przyciągnąć wiele gatunków zwierząt, takich jak żaby, salamandry, ptaki wodne czy owady wodne;

- używanie roślin o różnej wysokości (od niskich kwiatów po wyższe krzewy i drzewa) tworzy zróżnicowaną przestrzeń, która jest atrakcyjna dla różnych gatunków zwierząt, zwłaszcza ptaków i owadów. Krzewy i drzewa oferują schronienie i miejsce do lęgów.

Zgodnie z informacjami zawartymi w inwentaryzacji przyrodniczej, która stanowiła **Załącznik nr 8** do przedłożonego raportu, na terenie inwestycji nie stwierdzono chronionych gatunków roślin, grzybów ani porostów, ani cennych siedlisk przyrodniczych.

Działka nie jest intensywnie wykorzystywana przez ssaki ani ptaki, nie ma na niej miejsc rozrodu płazów ani siedlisk owadów (potencjalne siedliska owadów chronionych znajdują się w zadrzewieniach sąsiadujących z terenem inwestycji, przy czym obserwacje prowadzone dla terenu sąsiadującego z przedmiotową działką wykazały obecność pospolitych gatunków owadów).

Zmiana przeznaczenia terenów z rolnych na budowlane wiąże się z ograniczeniem powierzchni terenów otwartych, jednak w rejonie inwestycji przeważają tereny otwarte, a wyłączenie z nich przedmiotowej działki nie wpłynie w sposób istotny na dostępność tego rodzaju terenów dla zwierząt związanych z tym rodzajem siedlisk.

Należy także podkreślić, że wiele gatunków dobrze adaptuje się do nowego sposobu zagospodarowania terenu, a ogrody przydomowe mogą pozytywnie wpływać na bioróżnorodność.

1.6 Rażące pogorszenie warunków życia mieszkańców

Planowana inwestycja będzie miała bezpośredni i negatywny wpływ na mieszkańców terenów sąsiednich poprzez:

- znaczący wzrost natężenia ruchu drogowego,
- hałas oraz uciążliwości komunikacyjne,
- zacienienie nieruchomości i pogorszenie dostępu do światła dziennego,
- naruszenie prywatności mieszkańców,
- obniżenie walorów estetycznych i krajobrazowych okolicy,
- realny spadek wartości nieruchomości.

Znaczący wzrost natężenia ruchu drogowego

Przy zakładanej skali inwestycji natężeniu ruchu drogowego nie wzrośnie w sposób istotny w stosunku do stanu obecnego.

Na terenie inwestycji przewidziano realizację maksymalnie 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

Na potrzeby raportu przyjęto założenie, że w ciągu doby po terenie inwestycji może poruszać się 30 samochodów osobowych (uwzględniono samochody gości itp.) oraz 5 samochodów ciężarowych lub dostawczych (w związku z koniecznością wywozu śmieci i ścieków, dostawami kurierskimi itp.).

W trakcie opracowywania niniejszego uzupełnienia nie natrafiono na publicznie dostępne, szczegółowe pomiary natężenia ruchu (SDR/SDRR) dla konkretnych dróg gminnych w gminie Nasielsk. Takie pomiary wykonuje się głównie dla dróg krajowych i wojewódzkich.

Z tego powodu zakres ruchu oszacowano na podstawie danych porównawczych i charakteru sieci drogowej, przyjmując jako punkt odniesienia dane dotyczące natężenia ruchu na drogach o wyższej klasie niż drogi gminne:

- o drogi krajowe w regionie osiągają rzędu 8 000 - 13 000 pojazdów/dobę;
- o drogi wojewódzkie: ok. 6 000 - 10 000 pojazdów/dobę;

Następnie na podstawie praktyki planistycznej i analiz ruchu dla podobnych gmin przyjęto następujące założenia dla natężenia ruchu w gminie Nasielsk, która posiada bardzo rozbudowaną sieć dróg gminnych (ok. 295 km):

- o dla typowej drogi gminnej: ok. 100 - 1 000 pojazdów/dobę
- o dla typowej drogi gminnej łączącej wsie lub prowadzące do miasta Nasielsk na podstawie praktyki planistycznej i analiz ruchu dla podobnych gmin przyjęto natężenie ruchu na poziomie ok. 300 - 1 000 pojazdów/dobę
- o bardziej obciążone odcinki (np. dojazd do szkół, stacji, dróg powiatowych): ok. 1 000–2 000 pojazdów/dobę.

Droga gminna sąsiadująca z terenem inwestycji, łączy kilka wsi z miastem Nasielsk, dlatego przyjęto dla niej natężenie ruchu na poziomie ok. 300 - 1 000 pojazdów/dobę.

Przy takiej skali ruchu zwiększenie ilości pojazdów wynikające z planowanej inwestycji nie wpłynie w sposób istotny na natężenie ruchu drogowego na drogach w rejonie przedsięwzięcia.

Hałas oraz uciążliwości komunikacyjne

Emisja hałasu oraz zanieczyszczeń do powietrza po terenie przedsięwzięcia została omówiona w przedłożonym raporcie oraz we wcześniejszej części niniejszego uzupełnienia. Wykazano brak znaczącego oddziaływania poza granicami terenu inwestycji (w przypadku emisji zanieczyszczeń do powietrza) oraz na terenach chronionych akustycznie (w przypadku emisji hałasu).

Uwzględniając dotychczasowy ruch pojazdów po drogach gminnych oraz zakładany ruch pojazdów po drodze gminnej w związku z obsługą komunikacyjną przedmiotowej inwestycji (założono 30 samochodów osobowych oraz 5 samochodów ciężarowych lub dostawczych), należy uznać, że emisja zanieczyszczeń do powietrza oraz emisja hałasu z dodatkowych źródeł nie spowoduje znaczącego wzrostu uciążliwości w stosunku do stanu obecnego.

Zacienienie nieruchomości i pogorszenie dostępu do światła dziennego

Planowana zabudowa zostanie zlokalizowana zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2026, poz. 524 t.j.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r., poz. 1225 t.j.).

Planowana zabudowa będzie spełniać przewidziane w przepisach wymogi dotyczące odległości, wysokości lub usytuowania budynków (m.in. względem granicy działki).

Usytuowanie poszczególnych budynków i ich wysokość zostaną dobrane w taki sposób, aby nie powodować uciążliwości wynikających z ograniczenia dostępu do światła dziennego, w szczególności nie będą powodować pozbawienia dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, a także nie pogarszać warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości w sposób istotny (np. poprzez odcięcie światła dziennego).

W związku z powyższym nie przewiduje się, aby planowana inwestycja mogła spowodować nadmierne zacienienie nieruchomości sąsiednich lub pozbawiła pomieszczenia przeznaczone

na pobyt ludzi w sąsiednich budynkach dostępu do światła dziennego w wymaganym przepisami zakresie.

Naruszenie prywatności mieszkańców

Inwestycja będzie realizowana na terenie, do którego Inwestor posiada tytuł prawny, a planowane budynki zostaną usytuowane z obowiązującymi przepisami, w tym w zakresie wymaganych odległości pomiędzy planowaną zabudową a granicą działki.

Odległość pomiędzy granicą działki ewid. nr 83 a istniejącą zabudową mieszkaniową przedstawia się następująco:

- budynek mieszkalny zlokalizowany pod adresem Krzyczki-Żabiczki 42: ok. 50 m;
- budynek mieszkalny zlokalizowany pod adresem Krzyczki-Pieniążki 38: ok. 60 m;
- budynek mieszkalny zlokalizowany pod adresem Krzyczki-Żabiczki 54: ok. 50 m.

Są to odległości dość duże, by znacząco ograniczyć wpływ planowanej inwestycji na prywatność mieszkańców istniejących budynków.

Należy także zwrócić uwagę na fakt, że mieszkańcy planowanych budynków będą podejmować działania w celu zapewnienia prywatności na własnych nieruchomościach z zastosowaniem typowych i powszechnie stosowanych środków (np. ogrodzenie terenu, odpowiednio dobrane nasadzenia itp.), co również przełoży się na ograniczenie wpływu planowanej inwestycji na prywatność mieszkańców sąsiednich nieruchomości.

Obniżenie walorów estetycznych i krajobrazowych okolicy

W związku z inwestycją w krajobrazie pojawią się nowe elementy wykonane w sposób typowy dla współczesnej zabudowy i nawiązujący do istniejącej zabudowy w rejonie przedsięwzięcia.

W ramach przedsięwzięcia przewiduje się realizację budynków o podobnych parametrach i estetyce. Architektura zostanie dopasowana do otoczenia poprzez zachowanie skali budynków zgodnej z sąsiedztwem, podobną formę dachów, materiały i kolory, a także ograniczenie agresywnych, kontrastowych rozwiązań, dzięki czemu zachowana zostanie spójność wizualna.

Planowane budynki będą zlokalizowane na działkach z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej (min. 50%), co pozwoli na aranżację ogrodów przydomowych, osłaniających częściowo bryły budynków i ograniczających ich postrzeganie w lokalnym krajobrazie.

Ochronę walorów widokowych przewidziano również poprzez zachowanie odpowiednich wysokości budynków i odległości między poszczególnymi domami.

Przy tak projektowanej zabudowie nie będzie ona stanowić dominanty krajobrazowej w rejonie planowanego przedsięwzięcia.

Inwestycja będzie realizowana na terenie, do którego Inwestor posiada tytuł prawny. Teren ten nie wyróżnia się szczególnymi walorami krajobrazowymi. Na przedmiotowym terenie nie występują żadne dobra materialne i dziedzictwo kulturowe podlegające ochronie, na które planowana inwestycja mogła by mieć wpływ, w szczególności nie występują zabytki architektoniczne i stanowiska archeologiczne pozostające w zainteresowaniu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zatem planowana inwestycja nią będzie przesłaniać widoku na obiekty zabytkowe.

W obszarze oddziaływania inwestycji nie występują też inne obiekty o istotnej wartości krajobrazowej, których postrzeganie w lokalnym krajobrazie mogłoby zostać zaburzone w związku z realizacją i eksploatacją planowanego przedsięwzięcia.

Uwzględniając powyższe nie przewiduje się obniżenia walorów estetycznych ani krajobrazowych okolicy w związku z realizacją i eksploatacją planowanego przedsięwzięcia.

Realny spadek wartości nieruchomości

Planowana inwestycja będzie realizowana na terenie, do którego Inwestor posiada tytuł prawny i nie spowoduje ograniczeń w sposobie gospodarowania działkami sąsiednimi w stosunku do stanu obecnego.

Planowana inwestycja nie będzie powodować ponadnormatywnego oddziaływania poza terenem, na którym będzie realizowana. Nie spowoduje także uciążliwości dla osób trzecich w zakresie pozbawienia dostępu do drogi publicznej, pozbawienia możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej oraz ze środków łączności i dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nie spowoduje uciążliwości poprzez nadmierny hałas, wibracje, bądź zakłócenia energetyczne.

Inwestycja zostanie zrealizowana przy zachowaniu warunków wynikających z przepisów prawnych oraz obowiązujących norm branżowych.

W związku z tym, że planowana inwestycja nie spowoduje znaczącego oddziaływania na terenach sąsiednich ani ograniczenia w sposobie ich zagospodarowania w stosunku do stanu obecnego, zarzut dotyczący spadku wartości nieruchomości ze względu na realizację planowanej zabudowy uważamy za bezzasadny.

1.7 Wnioski końcowe

Mając na uwadze powyższe argumenty, należy jednoznacznie stwierdzić, iż planowana inwestycja:

- narusza interes społeczny,
- pozostaje w sprzeczności z zasadami ochrony środowiska,
- jest niezgodna z kierunkami polityki przestrzennej gminy,
- powoduje nieodwracalne szkody w środowisku i krajobrazie.

W przedłożonym raporcie oraz we wcześniejszych podrozdziałach niniejszego uzupełnienia wykazano, że planowana inwestycja nie będzie powodować znaczącego oddziaływania na środowisko ani naruszać interesu społecznego, ponieważ m.in. nie spowoduje ograniczeń w sposobie gospodarowania działkami sąsiednimi w stosunku do stanu obecnego, a także nie spowoduje także uciążliwości dla osób trzecich w zakresie pozbawienia dostępu do drogi publicznej, pozbawienia możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej oraz ze środków łączności i dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nie spowoduje uciążliwości poprzez nadmierny hałas, wibracje, bądź zakłócenia energetyczne.

Teren inwestycji nie jest objęty zapisami miejscowego planu zagospodarowanie przestrzenne, a kierunki polityki przestrzennej gminy nie zostały jeszcze ostatecznie uregulowane w formie prawomocnego Planu Ogólnego, zatem nadal możliwe jest podejmowanie przewidzianych w przepisach działań, mających na celu realizację zaplanowanego przez Inwestora przedsięwzięcia.

Dodatkowo należy podkreślić, że inwestycja nie będzie w znaczący sposób wpływać na krajobraz, o czym była mowa w poprzednim podpunkcie niniejszego uzupełnienia.

W kontekście „nieodwracalnych szkód w środowisku” zwracamy uwagę na fakt, że zgodnie z art. 6 pkt 11 ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz.U.2020.2187 t.j.) pod pojęciem szkody w środowisku rozumie się negatywną, mierzalną zmianę stanu lub funkcji elementów przyrodniczych, ocenioną w stosunku do stanu początkowego, która została spowodowana bezpośrednio lub pośrednio przez działalność prowadzoną przez podmiot korzystający ze środowiska:

- a) w gatunkach chronionych lub chronionych siedliskach przyrodniczych, mającą znaczący negatywny wpływ na osiągnięcie lub utrzymanie właściwego stanu ochrony tych gatunków lub siedlisk przyrodniczych, z tym że szkoda w gatunkach chronionych lub chronionych siedliskach przyrodniczych nie obejmuje uprzednio zidentyfikowanego negatywnego wpływu, wynikającego z działania podmiotu korzystającego ze środowiska zgodnie z decyzjami wymienionymi w ustawie;
- b) w wodach, mającą znaczący negatywny wpływ na potencjał ekologiczny, stan ekologiczny, chemiczny lub ilościowy wód lub stan środowiska wód morskich w obszarach morskich, o których mowa w art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2019 r. poz. 2169 oraz z 2020 r. poz. 284 i 1378), z wyjątkiem przypadków, o których mowa w *art. 38j ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne* ,
- c) w powierzchni ziemi, przez co rozumie się zanieczyszczenie gleby lub ziemi, w tym w szczególności zanieczyszczenie mogące stanowić zagrożenie dla zdrowia ludzi.

W powyższej ustawie znajduje się także katalog działalności stwarzających ryzyko szkody w środowisku.

Przedsięwzięcie, którego dotyczy niniejsze postępowanie, nie będzie stwarzać ryzyka wystąpienia szkody w środowisku, rozumianej zgodnie z przytoczoną powyżej decyzją, ponieważ:

- nie zalicza się do rodzajów działalności stwarzających ryzyko szkody w środowisku;
- nie spowoduje negatywnych, mierzalnych zmian stanu lub funkcji elementów przyrodniczych, w stosunku do stanu początkowego, w gatunkach chronionych lub chronionych siedliskach przyrodniczych, w wodach ani w powierzchni ziemi.

W związku z powyższym zarzuty strony społecznej uważamy za bezzasadne.

2. Uwagi i wnioski wniesione przez Sołtysa wsi Krzyczki-Pieniążki

Poniżej znajdują się odpowiedzi na pismo Pani Sołtys wsi Krzyczki-Pieniążki z dnia 23 kwietnia 2026 r.

2.1 Możliwość prowadzenia działalności rolniczej

Do sołectwa napływają negatywne sygnały od mieszkańców, wskazujące na obawy związane między innymi z dalszą możliwością prowadzenia dalszej działalności rolniczej.

Działka ma zostać podzielona na 13 działek budowlanych o powierzchni ok. 1000 m² każda i realizację zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą co rażąco ingeruje w obszar o dotychczasowym charakterze rolniczym i otwartym.

Przedmiotowa inwestycja będzie realizowana na działce ewid. nr 83, obręb Krzyczki-Żabiczki i nie spowoduje ograniczeń w sposobie gospodarowania działkami sąsiednimi w stosunku do stanu

obecnego, zatem działki sąsiadujące z terenem inwestycji i dotychczas wykorzystywane pod działalność rolniczą będą nadal wykorzystywane zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

Do kwestii zmiany przeznaczenia działki nr 83 odniesiono się we wcześniejszej części niniejszego uzupełnienia (por. podpunkt 1.3).

2.2 *Możliwe konflikty społeczne*

Mieszkańcy obawiają się, że planowana inwestycja spowoduje wiele negatywnych skutków, w tym między innymi konflikty społeczne spowodowane niezrozumieniem nowych mieszkańców, że życie na terenie rolniczym znacząco różni się od życia w mieście. Na terenach wiejskich występują uciążliwości, takie jak np. hałas generowany przez maszyny rolnicze i unoszący się z pól kurz, nieprzyjemne zapachy związane z hodowlą zwierząt, obecność owadów oraz stosowanie środków ochrony roślin i nawozów naturalnych. Prace często wykonywane są także w godzinach nocnych szczególnie w okresach intensywnych prac polowych. Może to być dokuczliwe dla nowych mieszkańców, wywoływać konflikty sąsiedzkie i w efekcie prowadzić do ograniczenia praktyk rolniczych.

Mając powyższe obawy na uwadze, wnoszę o wnikliwe rozpatrzenie procesu planowanej inwestycji i odpowiednią reakcję w odpowiednim momencie. Jeśli dalsze postępowanie administracyjne miałyby się zakończyć sukcesem dla inwestora, oczekivalibyśmy aby przyszli mieszkańcy byli świadomi opisanych wyżej uwarunkowań życia na wsi oraz wynikających z nich uciążliwości, a także aby akceptowali je i nie wnosili w późniejszym czasie skarg z tego tytułu.

Działalność rolna na terenach sąsiadujących z terenem inwestycji, jest stanem istniejącym, z którym osoby zainteresowane zamieszkaniem w tym rejonie, będą mogły zapoznać się przez zakupem działki.

Większość osób rozważających zakup tak zlokalizowanych nieruchomości jest świadoma specyfiki wynikającej z położenia w sąsiedztwie terenów rolniczych, jednak przedkłada lokalizację z dala od miasta mimo uciążliwości związanych z prowadzoną po sąsiedzku działalnością rolniczą.

W związku z powyższym nie przewiduje się konfliktów społecznych, które mogłyby prowadzić do ograniczenia praktyk rolniczych.

Należy przy tym zaznaczyć, że Inwestor może uczulać potencjalnych przyszłych mieszkańców odnośnie specyfiki życia na terenie rolniczym i związanych z nią uciążliwości, natomiast nie jest uprawniony do składania deklaracji w zakresie przyszłych stosunków sąsiedzkich pomiędzy przyszłymi i obecnymi mieszkańcami.