

Raport z konsultacji społecznych

prorowadzonych od 24 czerwca 2025 r. do 31 lipca 2025 r.

Informacje wstępne

Zgodnie z Zarządzeniem Nr 131/2025 Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki w dniu 24 czerwca 2025 r. rozpoczęto konsultacje społeczne w związku z planowaną realizacją inwestycji mieszkaniowej przy ul. gen. Józefa Bema w Nowym Dworze Mazowieckim, na terenie Osiedla Modlin Twierdza w trybie tkz. „specustawy mieszkaniowej”, czyli Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Celem przeprowadzonych konsultacji społecznych było zebranie opinii i sugestii mieszkańców Miasta Nowy Dwór Mazowiecki dotyczących planowanej zabudowy oraz towarzyszących jej rozwiązań urbanistycznych i infrastrukturalnych w danej części miasta. Konsultacje miały na celu zapewnienie, aby kierunek rozwoju tego obszaru był zgodny z oczekiwaniami i potrzebami lokalnej społeczności.

Przed rozpoczęciem etapu konsultacji społecznych złożony przez inwestora – Rutkowski Commercial Sp. k. – wniosek został poddany weryfikacji pod względem formalnym. Sprawdzono zgodność wniosku z przepisami specustawy mieszkaniowej oraz z lokalnymi standardami urbanistycznymi obowiązującymi w Mieście Nowy Dwór Mazowiecki. Weryfikacja potwierdziła spełnienie wszystkich wymogów, co umożliwiło rozpoczęcie procesu konsultacyjnego.

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w terminie od 24 czerwca 2025 r. do 31 lipca 2025 r. W tym czasie mieszkańcy Nowego Dworu Mazowieckiego, szczególnie osoby mieszkające na terenie Twierdzy Modlin, mogli składać pisemne uwagi i opinie do planowanej inwestycji.

Za przeprowadzenie konsultacji odpowiedzialny był Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego, przy wsparciu organizacyjnym Wydziału Aktywizacji Mieszkańców.

Akcja informacyjna

Celem akcji informacyjnej było dotarcie do jak najszerszej grupy mieszkańców Nowego Dworu Mazowieckiego, ze szczególnym uwzględnieniem społeczności Twierdzy Modlin. Szczegółowe informacje na temat prowadzonych konsultacji społecznych zostały umieszczone na oficjalnej stronie miasta w specjalnie przygotowanej zakładce poświęconej konsultacjom społecznym <https://www.nowydwormaz.pl/1286,aktualnie-prowadzone-konsultacje-spoeczne>.

Ponadto komunikaty dotyczące konsultacji pojawiły się na oficjalnym profilu Miasta Nowy Dwór Mazowiecki oraz Burmistrza Miasta na portalu społecznościowym Facebook. Aby zwiększyć zasięg informacji, na terenie miasta rozwieszono plakaty na słupach ogłoszeniowych, zawierające szczegóły dotyczące planowanych spotkań otwartych.

O prowadzonych konsultacjach poinformowano również Zarząd Osiedla Twierdzy Modlin oraz proboszcza Parafii Św. Barbary w Modlinie Twierdzy. Dodatkowo lokalne media informacyjne zamieściły komunikaty na swoich profilach na Facebooku, co pozwoliło dotrzeć z informacją do jeszcze szerszego grona odbiorców.

Forma konsultacji

Dostępność konsultowanego wniosku

Złożony wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej został opublikowany w dniu 28 maja 2025 roku na stronie Biuletynu Informacji Publicznej w zakładce: Planowanie Przestrzenne → Inwestycje w trybie Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2018 roku

→Aktualne.

Link do wniosku został podany w informacji o konsultacjach na stronie Miasta Nowego Dworu Mazowieckiego oraz na Facebooku.

Sposoby zbierania opinii

Uwagi i opinie do planowanej inwestycji mieszkaniowej można było zgłaszać w następujący sposób:

- w formie papierowej, wysyłając tradycyjne pismo na adres: Urząd Miejski, ul. Zakroczymska 30, 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki z dopiskiem: „Konsultacje w sprawie budowy mieszkań w Modlinie Twierdzy”;
- drogą elektroniczną, wysyłając wiadomość e-mail na adres: sekretariat@nowydwormaz.pl z tytułem wiadomości: „Konsultacje w sprawie budowy mieszkań w Modlinie Twierdzy”;
- wypełniając formularz zgłaszania uwag w ramach konsultacji społecznych na spotkaniach otwartych.

Spotkania informacyjno-konsultacyjne

W ramach konsultacji społecznych odbyły się dwa otwarte spotkania konsultacyjne w Sali gimnastycznej w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 4 przy ul. gen. Józefa Bema 312:

- we wtorek 8 lipca 2025 r. w godz. 18-20,
- w poniedziałek 28 lipca 2025 r. w godz. 18-20.

Każde spotkanie zgromadziło od 16 do 37 mieszkańców. Zebrano głosy w formie ustnych wypowiedzi oraz pisemnych formularzy. W okresie trwania konsultacji wpłynęło łącznie 6 opinii, w tym 4 elektroniczne oraz 2 formularze zgłoszone podczas spotkań otwartych.

Na spotkaniach Burmistrz Miasta Pan Sebastian Sosiński przedstawiał uwarunkowania prawne i proceduralne związane z planowaną inwestycją, wyrażając wolę prowadzenia dialogu z mieszkańcami.

Przedstawiono i omówiono prezentacje na temat planowanej zabudowy mieszkaniowej oraz obiektu usługowego w sąsiedztwie.

Na pytania dotyczące projektowanej inwestycji odpowiadali przedstawiciele Rutkowski Commercial Sp. k.:

- 1) Pan Łukasz Witek – dyrektor inwestycji,
- 2) Pan Radosław Kowalczyk – manager ds. planowania inwestycji,
- 3) Pani Oliwia Żurawska – architekt,
- 4) Pan Marcin Mańkowski – architekt
- 5) Pan Marcin Burek reprezentujący pracownię BM Architekci.

Z ramienia Urzędu Miejskiego w Nowym Dworze Mazowieckim w spotkaniach brali udział:

- 1) Pan Sebastian Sosiński – Burmistrz Miasta Nowy Dwór Mazowiecki,
- 2) Pan Bartosz Rogiński – II Zastępca Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki,
- 3) Pan Andrzej Szakuro – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego,
- 4) Pani Paulina Przerwa – pracownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego.

Spotkania prowadziła Pani Aneta Pielach – Pierścieniak – Główny Specjalista w Wydziale Aktywizacji Mieszkańców.

Obsługę techniczną spotkania zapewnili pracownicy Wydziału Aktywizacji Mieszkańców:

- 1) Pani Hanna Górka – Naczelnik,
- 2) Joanna Dudzińska – inspektor.

Główne wątki poruszane podczas spotkań otwartych:

1) Komunikacja i parkowanie:

- Zapytania o dostępność ogólnodostępnych miejsc parkingowych dla mieszkańców istniejących osiedli oraz możliwość wykupienia miejsc garażowych.
- Obawy o zwiększenie natężenia ruchu samochodowego i utrudnienia przy ul. gen. Bema.

- Pytania o likwidację obecnych miejsc parkingowych pod planowanymi zjazdami oraz o ewentualny dodatkowy dojazd z ul. Chrzanowskiego.
- Kwestie związane z ruchem ciężarówek dostarczających towary do sklepu przy szkole, w tym hałas i bezpieczeństwo.

2) Infrastruktura usługowa:

- Informacje o budowie sklepu w ramach inwestycji oraz jego powiązaniach czasowych z zabudową mieszkaniową.
- Plac zabaw planowany jako ogólnodostępny dla wszystkich mieszkańców Twierdzy Modlin.

3) Zieleń i ochrona środowiska:

- Planowany zielony dach (pokryty warstwą roślinności) budynku usługowego.
- Tworzenie ogólnodostępnej przestrzeni zielonej.
- Zapewnienie nasadzeń zastępczych w związku z planowaną wycinką drzew.
- Zapewnienie norm dotyczących hałasu urządzeń technicznych przy budynku usługowym.

4) Urbanistyka i relacje przestrzenne:

- Zapewnienie odpowiedniego nasłonecznienia budynków sąsiednich oraz zachowanie minimalnej odległości inwestycji (19 m) od istniejącej zabudowy.
- Lokalizacja miejsc na odpady – wewnątrz budynków.

5) Charakter i standard inwestycji:

- Minimalne powierzchnie mieszkań – od 30 m².
- Osiedle będzie otwarte, bez ogrodzenia.
- Obecność wind w budynkach mieszkalnych.
- Harmonogram realizacji – prace planowane na lata 2026-2027, inwestor zaznaczył, że obie inwestycje są ze sobą powiązane.

6) Aspekty społeczne i demograficzne:

- Proboszcz Parafii Św. Barbary wskazał potrzebę zwiększenia liczby mieszkańców Twierdzy Modlin oraz zatrzymania młodych rodzin, aby przeciwdziałać wyludnianiu się dzielnicy.
- Poparcie dla nowoczesnej inwestycji pod warunkiem zachowania charakteru i wysokiego standardu życia mieszkańców.

Zebrane uwagi mieszkańców

L.p.	Autor	Treść
1	anonim	Dużym problemem w Twierdzy jest zła komunikacja miejska, zła i bardzo trudna sytuacja z drogami i przepustowością mostów. Inwestycja mieszkaniowa nie poprawi tego. Czy macie Państwo jakieś propozycje, aby ten problem poprawić? W Twierdzy nie ma żadnego „sensownego” sklepu. Sklep wielkopowierzchniowy jest bardzo potrzebny!
2	Mieszkanka	Najważniejszą rzeczą, jaką oczekują mieszkańcy Twierdzy Modlin jest duży sklep z różnorodnymi produktami. Oprócz Lidla czy Biedronki żaden inny sklep niestety nie spełni swojej funkcji. Jestem mieszkanką Twierdzy od 5 lat i jedyną rzeczą, jakiej mi tu brakowało był duży sklep, bo ówczesne Delikatesy Centrum niestety są jakąś pomyłką!!! Chcemy LIDLA!
3	Krzysztof	W nawiązaniu do planowanej inwestycji mieszkaniowej w Modlinie Twierdzy uważam, że nie należy na nią zezwolić ze względu na problemy komunikacyjne osiedla z dojazdem do Centrum miasta. Ponieważ brak jest dobrze funkcjonującej komunikacji, ponad 90% mieszkańców korzysta z własnych aut, aby dotrzeć do centrum Nowego Dworu Mazowieckiego. Duża część z nich zajmuje też miejsca na parkingach przy stacjach PKP, które już są przepełnione. Kolejne mieszkania w tej odciętej od sprawnej komunikacji dzielnicy tylko pogłębią problem z kongestią w godzinach szczytu i utrudnią życie obecnym mieszkańcom. Jako fachowiec od urbanistyki i rozwoju miast zwracam uwagę na te oczywiste argumenty przeciwko budowie osiedla

L.p.	Autor	Treść
		w Modlinie Twierdzy. Ich budowa tylko pogłębi problemy osiedla Modlin Twierdza. Uważam, że duże inwestycje wielorodzinne powinny być umiejscowione blisko stacji kolejowych w Modlinie lub Nowym Dworze Mazowieckim, aby powinny zminimalizować liczbę aut poruszających się po mieście lub korzystających z parkingów przy stacjach kolejowych. Intensyfikacja zabudowy wzdłuż ulicy Morawicza, nawet z wyższymi budynkami, powinna umożliwić napływ nowych mieszkańców bez wyraźnego wpływu na wzrost ruchu samochodowego na ulicach miasta. Tutaj komunikacja funkcjonuje nadzwyczaj dobrze ze względu na bliskość stacji kolejowej oraz dobrze funkcjonującą komunikację w postaci linii ZTM Warszawa: L41 i L7, które co min. 30 minut zapewniają szybki dojazd do centrum miasta. Dzielnica Modlin Twierdza NIE JEST dobrze skomunikowana z resztą miasta i dlatego nie powinna być miejscem nowych inwestycji mieszkaniowych. Jeśli jednak mimo wszystko radni wyrażą zgodę na budowę osiedla uważam, że niezbędnym minimum jest przekierowanie autobusów dowożących z lotniska do stacji PKP Modlin przez osiedle Modlin Twierdza. Pozwoli to na danie alternatywy mieszkańcom w postaci regularnych (co 15-20 minut) połączeń do stacji kolejowej.

Poparcia inwestycji, które wpłynęły do Urzędu Miejskiego:

L.p.	Autor	Treść
1	Teodora	Szanowni Państwo. Moim zdaniem budowa nowych bloków mieszkalnych w Twierdzy jest konieczna. Obecnie w miejscowości dominują stare budynki, które nie spełniają oczekiwań młodych ludzi-zarówno pod względem standardu jak i funkcjonalności. Brak nowoczesnych mieszkań sprawia, że młodzi mieszkańcy wyjeżdżają do większych miast, co przyczynia się do wyludnienia naszej miejscowości

l.p.	Autor	Treść
		i jej powolnego starzenia się. Wprowadzenie nowych inwestycji mieszkaniowych mogłoby zatrzymać ten proces i przyciągnąć młode rodziny oraz osoby chcące rozwijać się lokalnie. Uważam, że nowe bloki to krok w stronę rozwoju Twierdzy i poprawy jakości życia mieszkańców. Liczę na Państwa zrozumienie i działania w tym kierunku.
2	Jakub	Dzień dobry. Jestem jak najbardziej za nowymi blokami w twierdzy! Jako mieszkaniec Twierdzy bardzo liczę na to, że uda się inwestorowi i miastu w realizacji tej inwestycji, twierdzy przyda się odświeżenie w postaci nowych ludzi, którzy się tu wprowadzą. Mam nadzieję, że mieszkańców Twierdzy pozytywnie nastawionych do tej inwestycji jest znacznie więcej i powstanie nowych bloków w Twierdzy nie będzie blokowane. Miłego dnia!
3	Krzysztof	Szanowni Państwo. Jako wieloletni mieszkaniec Nowego Dworu Mazowieckiego chciałbym wyrazić swoje poparcie dla planowanej inwestycji mieszkaniowej firmy Rutkowski Development przy ul. Bema w Modlinie. Uważam, że tego typu zabudowa, dostosowana skalą do otoczenia, jest potrzebna w naszym mieście. Nowe mieszkania w dobrze skomunikowanej lokalizacji to szansa dla młodych rodzin, które chcą pozostać w Nowym Dworze Mazowieckim, zamiast szukać mieszkań w Warszawie lub okolicach. Dodatkowo, rozwój mieszkaniowy może przyczynić się do poprawy infrastruktury w tej części Modlina, co przełoży się na większy komfort życia dla obecnych i przyszłych mieszkańców.

Załączniki:

- 1) Protokół ze spotkania konsultacyjnego w dniu 8 lipca 2025 r.
- 2) Protokół ze spotkania konsultacyjnego w dniu 28 lipca 2025 r.