

Protokół ze spotkania konsultacyjnego dotyczącego inwestycji mieszkaniowych realizowanych w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących na terenie Osiedla Modlin Twierdza

Nowy Dwór Mazowiecki, 28 lipca 2025 r.

I. Informacje ogólne

W dniu 28 lipca 2025 roku w Nowym Dworze Mazowieckim w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 4 przy ul. Gen. Józefa Bema 312 odbyło się drugie spotkanie konsultacyjne dotyczące planowanej inwestycji mieszkaniowej oraz towarzyszącej infrastruktury usługowej na terenie Osiedla Modlin Twierdza. Spotkanie stanowiło jeden z elementów konsultacji społecznych w niniejszej sprawie, ustanowionych Zarządzeniem nr 131/2025 Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 23 czerwca 2025 roku.

Spotkanie prowadziła Pani Aneta Pielach-Pierścieniak – Główny Specjalista w Wydziale Aktywizacji Mieszkańców Urzędu Miejskiego w Nowym Dworze Mazowieckim.

Wzięli w nim udział:

Z ramienia inwestora Rutkowski Group:

- 1) Pan Łukasz Witek,
- 2) Pan Marcin Mańkowski – projektant.

Z ramienia Urzędu Miejskiego w Nowym Dworze Mazowieckim:

- 1) Pan Sebastian Sosiński – Burmistrz Miasta Nowy Dwór Mazowiecki

2) Pan Andrzej Szakuro – Naczelnik Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego,

3) Pani Paulina Przerwa – pracownik Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego,

Obsługę techniczną spotkania zapewnili pracownicy Wydziału
Aktywizacji Mieszkańców w osobach: Hanna Górską – Naczelnik,
Joanna Dudzińska – Inspektor.

Wśród uczestników spotkania obecni byli także przedstawiciele Rady
Miejskiej, Zarządu Osiedla oraz mieszkańcy tego Osiedla.

Łączna liczba uczestników spotkania to 24 osoby (16 mieszkańców).

II. Przebieg spotkania

1. Powitanie uczestników

Pani Aneta Pielach-Pierścieniak otworzyła spotkanie, witając
uczestników i przedstawiając osoby zaangażowane w założenia
planowanej inwestycji. Wskazała jednocześnie na planowany przebieg
spotkania, po czym przekazała głos Burmistrzowi Miasta – Panu
Sebastianowi Sosińskiemu.

2. Wystąpienie Burmistrza

Następnie głos zabrał Burmistrz Nowego Dworu Mazowieckiego – Pan
Sebastian Sosiński, który przywitał uczestników i wyjaśnił cel
konsultacji społecznych. Podkreślił zarówno ustawowy obowiązek ich
przeprowadzania, jak i wolę prowadzenia dialogu z mieszkańcami
z własnej inicjatywy.

Burmistrz poinformował, że w sierpniu planowana jest sesja Rady
Miejskiej, podczas której radni zapoznają się ze stanowiskiem

mieszkańców. Zaznaczył także, że raport z konsultacji zostanie opublikowany na miejskiej stronie internetowej.

3. Prezentacja inwestycji

Przedstawiciel inwestora - Pan Łukasz Witek, przedstawił szczegóły planowanej inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej na terenie Modlina. W swoim wystąpieniu podkreślił, że projekt obejmuje realizację dwóch budynków wielorodzinnych oraz obiektu usługowego, które – zdaniem inwestora – wpisują się w istniejący kontekst urbanistyczny i architektoniczny otoczenia.

Zabudowa została zaprojektowana z uwzględnieniem czterech kondygnacji, przy czym ostatnia z nich jest cofnięta, co ma na celu zminimalizowanie wrażenia masywności i wizualnej dominacji obiektów. Wysokość budynków nie przekroczy 13 metrów. Inwestor poinformował, że łącznie przewiduje się powstanie 171 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej około 8 500 m².

W zakresie infrastruktury towarzyszącej zaplanowano 247 miejsc parkingowych, z czego zaledwie osiem znajdować się będzie na zewnątrz – pozostałe będą ulokowane w garażach podziemnych. Projekt przewiduje również stworzenie placu zabaw o powierzchni przekraczającej 103 m², co ma zaspokoić potrzeby rodzin z dziećmi i mieszkańców osiedla.

Komunikacja z terenem inwestycji będzie możliwa od strony ulicy Bema, gdzie zaprojektowano również strefę rozładunkową, umożliwiającą obsługę techniczną i logistyczną obiektów. Co istotne, przedstawiciel inwestora zaznaczył, że teren inwestycji pozostanie

otwarty i ogólnodostępny, co – zgodnie z zamierzeniami – ma sprzyjać integracji nowej zabudowy z istniejącą tkanką miejską i zapewnić swobodny dostęp dla mieszkańców okolicy.

4. Dyskusja z mieszkańcami

Po wystąpieniu przedstawicieli inwestora, prowadząca spotkanie zasygnalizowała możliwość zgłaszania uwag oraz wnoszenia zapytań odnoszących się do przedstawionej koncepcji.

Mieszkańcy wykazali duże zainteresowanie przedstawioną inwestycją, zgłaszając szereg pytań i uwag, na które odpowiadał przedstawiciel inwestora. Jednym z pierwszych głosów był głos Pana Cyryla Turczyńskiego – Radnego Rady Miejskiej, który dopytywał o najmniejszą powierzchnię planowanych mieszkań. Inwestor poinformował, że najmniejsze lokale będą miały około 30 m², co ma odpowiadać zapotrzebowaniu na mieszkania jedno- lub dwuosobowe.

W dalszej części dyskusji poruszono temat miejsc postojowych. Uczestników interesowało, czy miejsca parkingowe zlokalizowane w części podziemnej – których przewidziano łącznie 247 – będą dostępne niezależnie od lokalu mieszkalnego. Inwestor wyjaśnił, że rozważana jest możliwość ich wyodrębnienia jako osobnych lokali, możliwych do sprzedaży, jednak ostateczne rozwiązania będą zależne od uwarunkowań prawnych i technicznych.

Mieszkańcy pytali również o kwestie urbanistyczne – między innymi o odległość między budynkami, na co inwestor wskazał, że wynosi ona około 19 metrów, co jego zdaniem zapewni zarówno komfort użytkowania, jak i odpowiednie warunki nasłonecznienia. W kontekście logistyki zaplecza usługowego i dostaw, wyjaśniono, że dojazd

dla samochodów dostawczych i rozładunek planowany jest od strony ulicy Bema, gdzie przewidziano strefę obsługi technicznej.

W odpowiedzi na pytanie dotyczące infrastruktury wewnętrznej, inwestor potwierdził obecność wind w obu budynkach, co ma zapewnić wygodę użytkowania wszystkim grupom mieszkańców. Uwagę zwrócono także na lokalizację pojemników na odpady. Zgodnie z projektem, wiaty śmietnikowe będą zlokalizowane wewnątrz bryły budynku, a ich rozwiązania konstrukcyjne będą zgodne z obowiązującymi warunkami technicznymi.

Jednym z tematów, które wzbudziły zainteresowanie, była również estetyka planowanej zabudowy. Inwestor podkreślił, że aspekt wizualny i jakość wykończenia są dla niego niezwykle istotne, choć przyznał, że przedstawiona podczas spotkania prezentacja graficzna nie oddaje w pełni zakładanego charakteru architektonicznego inwestycji. Zapowiedział również, że na terenie objętym inwestycją planowane jest uruchomienie biura sprzedaży mieszkań.

W odniesieniu do zapytania o harmonogram realizacji inwestycji inwestor wskazał, że rozpoczęcie prac budowlanych przewidywane jest na lata 2026–2027. Zaznaczył przy tym, że wcześniej konieczne będzie przyjęcie odpowiedniej uchwały lokalizacyjnej oraz przeprowadzenie szeregu uzgodnień i uzyskanie wymaganych pozwoleń.

W końcowej części dyskusji poruszono temat wpływu nowej zabudowy na nasłonecznienie sąsiednich budynków. Przedstawiciel inwestora zapewnił, że w ramach projektu budowlanego zostanie wykonana odpowiednia symulacja nasłonecznienia – tzw. „linijka słońca”. Zaznaczył, że projekt zostanie opracowany w sposób zapewniający zgodność z przepisami dotyczącymi dostępu do światła dziennego dla istniejących obiektów sąsiednich.

5. Podsumowanie i zakończenie

W związku z wyczerpaniem zgłaszanych zapytań, prowadząca spotkanie podziękowała uczestnikom za aktywny udział i zaangażowanie zapraszając do wypełnienia ankiet konsultacyjnych.

Na tym protokół zakończono.

Burmistrz

/-/ Sebastian Sosiński

Protokolant:

Naczelnik Wydziału Aktywizacji Mieszkańców

/-/ Hanna Górską