

**Protokół ze spotkania konsultacyjnego
dotyczącego inwestycji mieszkaniowych realizowanych
w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji
inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących
w rejonie ulic Sienkiewicza i Akacjowej**

Nowy Dwór Mazowiecki, 25 sierpnia 2025 r.

I. Informacje ogólne

W dniu 25 sierpnia 2025 roku w Nowym Dworze Mazowieckim w Zespole Szkół nr 2 w Nowym Dworze Mazowieckim przy ul. Długiej 10 odbyło się pierwsze spotkanie konsultacyjne dotyczące planowanej inwestycji mieszkaniowej w rejonie ulic Sienkiewicza i Akacjowej. Spotkanie stanowiło jeden z elementów konsultacji społecznych w niniejszej sprawie, ustanowionych Zarządzeniem nr 154/2025 Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 31 lipca 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 NDM Development sp. z o.o.:

- 1) Pan Kamil Pawełas,
- 2) Pan Dariusz Żułka,
- 3) dwóch przedstawicieli firmy ATI projektującej inwestycję.

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.

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

Łączna liczba uczestników spotkania to 59 osób.

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. Burmistrz wskazał, że konsultacje społeczne
odbywają się na podstawie uchwały Rady Miejskiej, która wprowadziła
specjalny tryb ich przeprowadzania. W tym konkretnym przypadku
konsultacje prowadzone są w trybie składania ankiet oraz organizacji
dwóch spotkań otwartych z mieszkańcami.

Wskazał także, że celem konsultacji jest zebranie opinii mieszkańców, aby Radni podejmując decyzję mieli pełen obraz sytuacji i oczekiwań społecznych.

3. Prezentacja inwestycji

Przedstawiciel inwestora – Pani Beata Trębacz na wstępie wypowiedzi podziękowała zebranym za liczne przybycie.

Towarzyszący jej projektant przedstawił koncepcję inwestycji odnosząc się m.in. do ukształtowania terenu w miejscu jej lokalizacji oraz kształtu działki. Jak zaznaczył, inwestycja ma obejmować budowę 4 budynków mieszkalnych na dwóch poziomach garaży.

Realizacja inwestycji przewidziana jest w dwóch etapach: w pierwszym mają powstać budynki A, B i C, zaś w drugim – czwarty budynek.

Łączna przewidywana liczba lokali mieszkalnych to 177.

Projektant podkreślił, że obecnie przedstawiona jest koncepcja architektoniczna, zaś szczegółowy projekt powstanie na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

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 odpowiadali przedstawiciele inwestora. Zgłaszali uwagi i pytania, które dotyczyły zarówno zgodności inwestycji z dokumentami planistycznymi, jak i praktycznych aspektów codziennego życia.

Dyskusja została pogrupowana w następujące bloki tematyczne:

Funkcja i charakter zabudowy

Mieszkańcy pytali, dlaczego inwestycja określana jest mianem „zabudowy centrotwórczej” i co w praktyce oznacza to pojęcie.

Przedstawiciel inwestora wyjaśnił, że nie ma ono definicji ustawowej, natomiast w tym przypadku oznacza połączenie funkcji mieszkaniowych z usługowymi. Kwestia braku doprecyzowania w tym temacie wzbudziła duże poruszenie wśród zebranych, którzy wprost wyrażali swoje niezadowolenie z wymijających w ich ocenie wypowiedzi.

Zgodność z dokumentami planistycznymi

Wątpliwości pojawiły się także w kwestii tego, czy projekt jest zgodny zarówno ze studium uwarunkowań, jak i z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Mieszkańcy chcieli wiedzieć, czy inwestor podejmował działania w celu zmiany studium.

W odpowiedzi przedstawiciel inwestora wyjaśnił, że projekt nie jest sprzeczny ze studium, a plan miejscowy dopuszcza taką zabudowę. Podkreślono, że studium nie przesądza o wydaniu pozwolenia na budowę.

Lokalizacja i komfort życia mieszkańców

Mieszkańcy podczas rozmowy podnosili także, że bliskość torów kolejowych będzie powodować hałas i obniży atrakcyjność nowych mieszkań, co znacząco wpłynie na ich cenę. Ponadto, wyrażano obawy, że budowa bloków dla kilkuset osób doprowadzi do przeludnienia dzielnicy i pogorszenia jakości życia obecnych mieszkańców.

Na pytania zebranych czy planowane budynki będą przeznaczone na mieszkania socjalne, kwatery pracownicze lub inne lokale o niskim standardzie, przedstawiciel inwestora odpowiedział, że ostateczne

przeznaczenie nie zostało jeszcze ustalone, ale rozważana jest również możliwość budowy hotelu w tym miejscu.

Doświadczenie inwestora

W toku dyskusji pojawiły się także pytania o to, ile inwestycji inwestor lub podmioty z nim powiązane zrealizowały dotychczas w Nowym Dworze Mazowieckim od 2018 r. Niestety konkretna odpowiedź nie została udzielona w tym zakresie. Inwestor odpowiedział jedynie, że informacje takie były przedstawiane na jednym z posiedzeń Rady Miejskiej.

Miejsca parkingowe, komunikacja, infrastruktura

Ważną dla mieszkańców kwestią była także liczba planowanych miejsc parkingowych. Na pytania zebranych przedstawiciel inwestora odpowiedział, że w ramach inwestycji przewidziano współczynnik 1,8 miejsca na mieszkanie, zaś dodatkowo w ramach przebudowy ul. Sienkiewicza ma powstać 55 ogólnodostępnych miejsc postojowych.

Temat ten bezpośrednio wiąże się z kolejnymi obawami dotyczącymi zwiększonego natężenia ruchu w rejonie ul. Akacyjowej i przy wyjeździe w ul. Morawicza. Mieszkańcy podnosili, że już teraz jest to znaczący problem, który oddziałuje także na bezpieczeństwo użytkowników ruchu w tym rejonie, szczególnie dzieci.

W odniesieniu do zgłaszanych uwag, przedstawicielka inwestora P. Beata Trębacz poinformowała zebranych, że podczas tworzenia założeń inwestycji przewidziano powiązania nowych ścieżek rowerowych z istniejącymi oraz zaplanowano sygnalizację świetlną, która w jej ocenie powinna usprawnić poruszanie się w tym obszarze.

Na wątpliwości dotyczące rozłożenia kosztów wykonywania nowych przyłączy wodociągowych i innych mediów, P. Trębacz potwierdziła, że koszty te pokryje inwestor.

Wysokość zabudowy

Wielu mieszkańców zgłaszało sprzeciw wobec wysokiej zabudowy. Postulowano obniżenie bloków w związku z czym, inwestor zapytał wprost, czy obniżenie budynków o 2 kondygnacje mogłoby zwiększyć poziom akceptacji mieszkańców dla projektu.

Wywiązała się w tym temacie dyskusja wskazująca na brak akceptacji przedstawianych założeń inwestycyjnych.

Czy istnieje potrzeba nowych mieszkań?

Wśród zebranych pojawił się wątek zasadności budowy nowych mieszkań. Wskazując na dużą gęstość zabudowy, jeden z uczestników spotkania wyraził wątpliwość czy nie lepszym rozwiązaniem byłoby wykorzystanie istniejących pustostanów.

W tym miejscu Burmistrz Miasta Nowy Dwór Mazowiecki Pan Sebastian Sosiński odniósł się do zapytania, przytaczając zmiany jakie niedawno wprowadzone zostały w zakresie przydzielania mieszkań komunalnych i racjonalnego wykorzystania miejskich zasobów mieszkaniowych.

Odniosł się także do głosów dochodzących z sali, w zakresie zasadności organizowania konsultacji oraz rzetelności odtwarzania przebiegu takich spotkań. Burmistrz jednoznacznie podkreślił, że jego wolą jest przedstawienie Radzie Miejskiej rzetelnego materiału, który przedstawi pełną skalę zgłaszanych problemów i potrzeb mieszkańców, po to, aby decyzja odnośnie inwestycji była podejmowana świadomie.

W toku burzliwej dyskusji, przy jednogłośnym braku akceptacji założeń inwestycji przez mieszkańców, pojawiały się także wątki udostępnienia planowanej infrastruktury obecnym mieszkańcom poprzez dostęp np. do miejsc parkingowych czy placu zabaw. Zebrani wprost wskazują na potrzebę zachowania dotychczasowego charakteru zabudowy, bez

udziału wysokich budynków. Istotnym jest dla nich komfort życia w spokojnym miejscu.

Głos zebranych poparł także obecny na spotkaniu Radny – Pan Paweł Musiał, który podczas swojej wypowiedzi podkreślił potrzebę wsłuchania się w głos mieszkańców przy podejmowaniu tak ważnych dla nich decyzji.

5. Podsumowanie i zakończenie

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

W związku z wnioskiem jednej z uczestniczek, zapewniła też o przedstawieniu na spotkaniu w dniu 23 września br., do wglądu, protokołu z dzisiejszego spotkania.

Na tym protokół zakończono.

Burmistrz

Sebastian Sosiński