

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, 23 września 2025 r.

I. Informacje ogólne

W dniu 23 września 2025 roku w Zespole Szkół nr 2 w Nowym Dworze Mazowieckim odbyło się drugie spotkanie konsultacyjne dotyczące planowanej inwestycji mieszkaniowej w rejonie ulic Sienkiewicza i Akacjowej. Spotkanie stanowiło kontynuację konsultacji społecznych prowadzonych 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.

Wzięli w nim udział:

Z ramienia inwestora NDM Development Sp. z o.o.:

- 1) Pan Dariusz Żułka
- 2) Pani Beata Trębacz – przedstawiciel firmy ATI, projektant inwestycji

Z ramienia Urzędu Miejskiego w Nowym Dworze Mazowieckim:

- 1) Pan Sebastian Sosiński – Burmistrz Miasta Nowy Dwór Mazowiecki,
- 2) Pan Bartosz Rogiński – II Zastępca Burmistrza,
- 3) Pan Andrzej Szakuro – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego,
- 4) 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 38 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 Sebastian Sosiński, który przedstawił cel konsultacji oraz ich znaczenie dla Rady Miejskiej. Podkreślił, że konsultacje mają dostarczyć radnym rzetelny materiał przed podjęciem decyzji w niniejszej sprawie, podczas sesji Rady Miejskiej.

3. Prezentacja inwestycji

Przedstawiciel inwestora – Pani Beata Trębacz omówiła główne założenia planowanej inwestycji powstania czterech budynków mieszkalnych w układzie kaskadowym. Łączna liczba lokali ma wynosić od 130 do maksymalnie 160, a pod budynkami przewidziano dwa poziomy garaże. Projekt obejmuje także 25% powierzchni biologicznie czynnej działki oraz przestrzenie rekreacyjne, w tym plac zabaw o powierzchni około 210 m² i teren zielony liczący 700 m².

Dodatkowo zaplanowano miejsca postojowe dla rowerów i samochodów, a także rozwiązania komunikacyjne takie jak rondo czy sygnalizacja świetlna. Projektantka odniosła się do wcześniejszych postulatów, podkreślając m.in. możliwość obniżenia wysokości budynków, zapewnienie ogólnodostępnych miejsc postojowych i powiązanie nowych ścieżek rowerowych z istniejącymi. Ogrodzenie natomiast będzie dotyczyło tylko części zabudowy przy lokalach mieszkalnych.

4. Dyskusja z mieszkańcami

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

Głos zabrali mieszkańcy. Dyskusja miała burzliwy charakter i zdominowana była przez głosy sprzeciwu.

Problemy komunikacyjne

Mieszkańcy zwracali uwagę na istniejące korki na ul. Morawicza i Akacyjowej oraz problemy z wjazdem na wiadukt nad torami kolejowymi. Podkreślano, że inwestycja pogorszy płynność ruchu i bezpieczeństwo pieszych.

Inwestor odparł, że kwestie ruchu należą do drogowców, nie do dewelopera, co spotkało się z negatywną reakcją zebranych.

Zasadność inwestycji

Wielu mieszkańców otwarcie stwierdzało, że inwestycja „nie jest nikomu potrzebna”.

Wskazywano, że zamiast nowych bloków potrzebne są inwestycje w szkoły, żłobki i przedszkola. Krytykowano fakt, że miasto staje się „sypialnią Warszawy”, a nowi mieszkańcy będą korzystać z lokalnej infrastruktury bez płacenia podatków w Nowym Dworze Mazowieckim.

Mieszkańcy byli spójni w stwierdzeniu, że skoro istotą konsultacji jest to czy się zgadzają na tą inwestycję, to absolutnie nie wyrażają na nią zgody.

Wysokość i charakter zabudowy

Wyrażono sprzeciw wobec wysokiej zabudowy, która „zagląda do ogrodów domów jednorodzinnych”. Mieszkańcy domagali się zachowania dotychczasowego charakteru osiedla – niskiej, spokojnej zabudowy.

Zgodność z dokumentami planistycznymi

Podnoszono również, że inwestycja jest spreczna ze studium i miejscowym planem zagospodarowania. Mieszkańcy wskazywali, że interpretacja zapisów studium jest niejednoznaczna i nadużywana przez inwestora.

Infrastruktura społeczna

Podnoszono problem niewydolnej sieci szkół i przedszkoli. Wskazywano, że miasto nie posiada środków na budowę nowych placówek, a deweloper nie zamierza w to inwestować. Mieszkańcy uznali plac zabaw czy dodatkowe miejsca parkingowe za niewystarczające i „pozorne korzyści”.

Doświadczenia z innymi inwestycjami

Przywoływano przykład osiedla Jarzębinowa, które – zdaniem mieszkańców – zostało zrealizowane przez tego samego dewelopera w sposób „kuriozalny” i służy jako przestroga.

W kontekście zakładanej, nawet negatywnej oceny inwestycji przez Radę Miejską, zwracano uwagę na wyroki sądów administracyjnych, które mogą zmieniać decyzje Rady, jeśli nie będą one odpowiednio uzasadnione.

Głos w dyskusji zabierali także Radni oraz przedstawiciele Zarządu Osiedla.

W ocenie Zarządu Osiedla projekt nie jest spójny z obowiązującymi przepisami i realnymi potrzebami mieszkańców. Przedstawiciel Zarządu dostrzega jawną sprzeczność i wyraził wątpliwość zasadności dyskusowania przedstawionego projektu w tych okolicznościach.

Zarząd jednoznacznie negatywnie ocenia planowaną inwestycję wskazując na wysoce niewydolną infrastrukturę i oczekiwania mieszkańców w poprawę tej sytuacji. Wskazano, że interpretacja urzędników Urzędu Miasta nie jest właściwa, dlatego należy się zastanowić, czy jest tu jakakolwiek zgodność z przepisami. Przedstawiciel Zarządu przytoczył wyroki WSA w odniesieniu do narzuconej dominacji funkcji usługowej. Podkreślał także nieodwracalność skutków prawnych, które zostaną na lata.

Wywiązała się dyskusja między mieszkańcami a przedstawicielami Rady Miejskiej.

Podnoszono kwestie dodatkowych obciążeń wynikających z przejazdu ciężkich samochodów, aut budowlanych, co oznacza, że czas inwestycji wygeneruje dodatkowe utrudnienia w ruchu, negatywne nastawienie mieszkańców do planowanej inwestycji mimo uwzględnienia przez inwestora części ich postulatów, brak wartości dodanej dla lokalnej społeczności, jak chociażby było w przypadku inwestycji w Modlinie Twierdzy, gdzie deweloper podjął się budowy sklepu wielkopowierzchniowego.

Radni nawiązali do potrzeby prowadzenia konsultacji celem poznania zdania społeczności.

W toku dyskusji inwestor, na pytanie mieszkańców o możliwość wybudowania np. nowego obiektu z przeznaczeniem pod szkołę, udzielił negatywnej odpowiedzi. W odniesieniu do jednoznacznego sprzeciwu wobec planowanej inwestycji stwierdził natomiast, że uszanuje głos mieszkańców, ale będzie tam budował inny rodzaj budynków.

5. Podsumowanie

Spotkanie przebiegło w atmosferze jednoznacznego sprzeciwu mieszkańców wobec planowanej inwestycji.

Zgromadzeni wyrażali obawy związane z komunikacją, brakiem infrastruktury społecznej, nadmiernym zagęszczeniem zabudowy i sprzecznością z dokumentami planistycznymi.

Wielokrotnie podkreślano, że inwestycja nie służy mieszkańcom i nie odpowiada na lokalne potrzeby, a jej realizacja pogorszy warunki życia w tej części miasta.

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: Hanna Górską – Wydział Aktywizacji Mieszkańców