

UCHWAŁA NR XXIV/205/2025
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM
z dnia 14 października 2025 r.

**w sprawie odmowy lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji
towarzyszącej w rejonie ulic: Akacyjowej i Henryka Sienkiewicza
w Nowym Dworze Mazowieckim**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195 z późn. zm.) Rada Miejska w Nowym Dworze Mazowieckim uchwala, co następuje:

§ 1. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych „A, B, C, D” z czterema garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach ewidencyjnych nr 93/3, 94/3, 95/3 w obrębie 0046 11-05 oraz budowie budynku garażowego na części działki ewidencyjnej nr 5/3 w obrębie 0045 11-04 wraz z inwestycją towarzyszącą w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego inwestycją mieszkaniową, polegającą na przebudowie ul. Henryka Sienkiewicza, od ul. Akacyjowej (od granicy działki ewidencyjnej nr 92/2 w obrębie 0046 11-05) do granicy z działkami ewidencyjnymi nr 102/11 w obrębie 0046 11-05 i nr ewid. 6 w obrębie 0045 11-04, w pasie drogowym drogi gminnej na działkach ewidencyjnych: nr 92/1 w obrębie 0046 11-05 oraz na części działki 128 w obrębie 0045 11-04.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

§ 3. 1. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Przewodnicząca
Rady Miejskiej
Grażyna Nadrzycka

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej w rejonie ulic: Akacjowej i Henryka Sienkiewicza w Nowym Dworze Mazowieckim

Podstawowym uwarunkowaniem przystąpienia do ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej jest wniosek inwestora. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej (dalej: „**specustawa mieszkaniowa**”), inwestor występuje za pośrednictwem Burmistrza, z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady, a rada miejska podejmuje uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

W dniu 16.07.2025 r. do Urzędu Miejskiego w Nowym Dworze Mazowieckim wpłynął wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji **inwestycji mieszkaniowej** polegającej na budowie zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych "A, B, C, D", z czterema garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach ewidencyjnych nr 93/3, 94/3, 95/3 w obrębie 0046 11-05, oraz budowie budynku garażowego na części działki ewidencyjnej nr 5/3 w obrębie 0045 11-04; oraz **inwestycji towarzyszącej** w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji mieszkaniowej, polegająca na przebudowie ul. H. Sienkiewicza, na odcinku od ul. Akacjowej (od granicy działki ewidencyjnej nr 92/2 w obrębie 0046 11-05) do granicy z działkami nr 102/11 w obrębie 0046 11-05 i nr 6 w obrębie 0045 11-04, w pasie drogowym drogi gminnej, na działkach ewidencyjnych: nr 92/1 w obrębie 0046 11-05 oraz na części działki nr 128 w obrębie 0045 11-04.

Wniosek został złożony przez inwestora – NDM DEVELOPMENT Sp. z o.o., ul. Rubinowa 2, 05-101 Nowy Dwór Mazowiecki.

Po sprawdzeniu kompletności wniosku pod względem formalnym, Burmistrz Miasta Nowy Dwór Mazowiecki kolejno:

- 1) poinformował – przez informację na tablicy ogłoszeń, na portalu Wirtualny Nowy Dwór, w Biuletynie Informacji Publicznej – o zamieszczeniu w dniu 18.07.2025 r. wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej, określając formę, miejsce i termin składania uwag, wynoszący

zgodnie z ustawą 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku tj. od dnia 18.07.2025 r. do dnia 08.08.2025 r.;

- 2) zawiadomił na piśmie (znak GP.6721.5.2025 z dnia 18.07.2025 r.) instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania, o zamieszczonym wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej, określając termin na przedstawienie stanowiska wynoszący – zgodnie z przepisami specustawy – 21 dni od dnia otrzymania wystąpienia;
- 3) przeprowadził dodatkowe konsultacje społeczne zgodnie z Zarządzeniem nr 157/2025 Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 31 lipca 2025 r. w dwóch formach:
 - zbieraniu pisemnych uwag i opinii w terminie od dnia 18.08.2025 r. do dnia 26.09.2025 r.,
 - zorganizował dwa spotkania otwarte dla Mieszkańców oraz przedstawicieli inwestora w dniach 25 sierpnia 2025 r. i 23 września 2025 r. w Zespole Szkół nr 2 przy ul. Długiej 10 w Nowym Dworze Mazowieckim.

Przystępując do analizy złożonego wniosku ustalono co następuje:

- 1) planowana inwestycja nie koliduje z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 specustawy – co zostało potwierdzone w oświadczeniu, stanowiącym załącznik do wniosku;
- 2) planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie przepisów odrębnych, w tym otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogródków działkowych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z art. 5 ust. 1 i 2 specustawy;
- 3) teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych poza granicami administracyjnymi miast na cele nierolnicze, wynikające z przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 4) teren objęty inwestycją znajduje się w granicach administracyjnych miasta;
- 5) do wniosku załączono koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, uzasadniającą rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej, zawierającą elementy wymienione w art. 6 ust. 2 i 3 specustawy. Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną sporządziła osoba spełniająca wymogi art. 6 ust. 4 specustawy;
- 6) do wniosku dołączono:
 - a) oświadczenie inwestora z dnia 14.07.2025 r., że dla inwestycji nie jest wymagana decyzja o uwarunkowaniach środowiskowych,
 - b) oświadczenie inwestora z dnia 14.07.2025 r., że wersja elektroniczna wniosku jest zgodna z wersją papierową.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Obszar objęty przedmiotową inwestycją, zgodnie z Uchwałą Nr XIII/173/99 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki, został wyznaczony zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej w strefie ciągłego systemu usług miejskich. Działka ewidencyjna nr 5/3 obręb 0045 11-04, gdzie zaprojektowano garaż, znajduje się również w części w strefie zabudowy mieszkaniowej intensywnej.

Zgodnie z częścią tekstową studium przewiduje się rozwój przestrzenny miasta poprzez m.in. realizację ciągu usług i rozbudowę mieszkalnictwa wzdłuż Paderewskiego – Wojska Polskiego, w celu zintegrowania miasta z Osiedlem Młodych.

Na załączniku do studium – Kierunki polityki przestrzennej – teren inwestycji, gdzie zaprojektowane są budynki mieszkalne położony jest na obszarze „Osiedla Łączna”, który połączy Osiedle Młodych z obszarem Nowodworzanka, gdzie planuje się zabudowę mieszkaniową o zróżnicowanej intensywności z usługami w rejonie północnym. W dziedzinie rozwoju mieszkalnictwa przewiduje się lokalizację nowego budownictwa wielorodzinnego w rejonie ulic Warszawska – Paderewskiego – Wojska Polskiego (obecnie gen. J. Morawicza).

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Inwestycja mieszkaniowa

Teren planowanej inwestycji objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej Nr XIV/154/03 z dnia 29.12.2003 r. (Dz. Urz. Województwa mazowieckiego Nr 45, poz. 1263 z dnia 03.03.2004 r.). Działki ewidencyjne nr 93/3, 94/3, 95/3 obr. 0046 11-05, na których zaprojektowane są budynki mieszkalne wielorodzinne położone są na terenie 4.40 UC – usług centrotwórczych. Plan zakłada utrzymanie istniejących form zróżnicowanego zainwestowania i użytkowania terenów z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji obiektów. Dopuszcza się możliwość zmiany form użytkowania części obiektów, ale z zachowaniem terenów dla obiektów centrotwórczych podkreślających rolę ciągu ulic Paderewskiego, Morawicza jako łączników pomiędzy centrum miasta a Osiedlem Młodych oraz obowiązuje zachowanie obiektów i terenów związanych z dworcem PKP, PKS z zapleczem PKS, możliwości lokalizacji obiektów podkreślających centrotwórczą rolę dworców. **Założenia planowanej inwestycji mieszkaniowej są rozbieżne z ustaleniami ww. obowiązującego miejscowego planu w zakresie funkcji zabudowy.**

Natomiast działka ewidencyjna nr 5/3 obr. 0045 11-04, gdzie zaprojektowano budynek garażowy położona jest na terenie oznaczonym w planie symbolem 4.12 KS – teren parkingów i obiektów obsługi komunikacyjnej. Plan zakłada utrzymanie istniejącego zainwestowania związanego z funkcjonowaniem komunikacji autobusowej – PKS, z możliwością modernizacji urządzeń i ewentualną zmianą użytkowania na cele innych form centrotwórczych.

Inwestycja towarzysząca

Działka ewidencyjna nr 92/1 obr. 0046 11-05 położona jest częściowo w liniach rozgraniczających ulicy klasy lokalnej oznaczonej w miejscowym planie symbolem 65 KL, a częściowo na terenie usług centrotwórczych oznaczonych symbolem 4.40 UC. Działka ewidencyjna nr 128 obr. 0045 11-04 położona jest w liniach rozgraniczających ulicy klasy lokalnej oznaczonej symbolem 65 KL. Planowana przebudowa drogi polegająca na poszerzeniu ul. H. Sienkiewicza pozostaje w sprzeczności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia części działki nr 92/1 obr. 0046 11-05 pod teren usług centrotwórczych.

Na terenie Nowego Dworu Mazowieckiego nie występują tereny, które objęte są uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowej

Inwestor spełnił standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych wykazując, że planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie, który ma zapewniony:

- 1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m – dostęp do ul. Henryka Sienkiewicza i ul. Akacjowej;
- 2) inwestor wykazał, że planowana inwestycja posiada:
- 3) istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej W ulicy Henryka Sienkiewicza znajduje się sieć wodociągowa średnicy 150 mm (woD150) oraz sieć kanalizacyjna średnicy 200 mm (ks200). Przewidziano wykonanie przyłączy do sieci miejskich: wodociągowego do istniejącej sieci wodociągowej średnicy 150 mm w ulicy Henryka Sienkiewicza, oraz kanalizacji sanitarnej do istniejącej sieci kanalizacyjnej średnicy 200 mm w ul. Henryka Sienkiewicza oraz ksD600 od ulicy gen. Morawicza.
- 4) istniejącej sieci elektroenergetycznej PGE w ulicy Henryka Sienkiewicza.

Inwestor spełnił również warunki Standardów urbanistycznych Gminy Nowy Dwór Mazowiecki zatwierdzonych Uchwałą Nr XLVIII/519/2023 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 28 marca 2023 r. w sprawie określenia lokalnych standardów

urbanistycznych dla Gminy Nowy Dwór Mazowiecki poprzez lokalizację inwestycji mieszkaniowej:

- 1) w odległości nie większej niż 800 m od przystanku komunikacji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym. Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się 300 m od planowanej inwestycji;
- 2) w odległości nie większej niż 2500 m od Szkoły Podstawowej Nr 7 im. Orła Białego w Nowym Dworze Mazowieckim przy ul. Młodzieżowej 1 oraz Szkoły Podstawowej nr 5 im. Janusza Kusocińskiego przy ul. Chemików 1, które są w stanie przyjąć nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej. Spełnienie warunku dotyczącego możliwości przyjęcia 29 uczniów do ww. szkół oceniono na podstawie zaświadczenia nr wg rejestru ES.4424.29.2024 Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 9 września 2024 r.
- 3) na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację inwestycji mieszkaniowej w odległości nie większej niż 2000 m. Inwestor wskazał, że w odległości 1 km znajduje się hala sportowa, kryta pływalnia oraz stadion miejski. Łączna powierzchnia obiektów sportowych i rekreacyjnych: 21 877 m². Planowana liczba mieszkańców to 290 osób. Zatem $290 \text{ mieszkańców} \times 4 \text{ m}^2 = 1160 \text{ m}^2 < 21\,877 \text{ m}^2$.
- 4) dla inwestycji określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu – projektowana powierzchnia biologicznie czynna dla terenu inwestycji – 1487,56 m² (25,35% pow. terenu inwestycji). Powierzchnia urządzonego, ogólnodostępnego, nieogrodzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji będzie stanowiła 952 m², co stanowi ponad 50% powierzchni biologicznie czynnej.
- 5) Inwestor określił także liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w ilości 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny. Przy czym miejsca te zlokalizowano na terenie nieruchomości, na których realizowana będzie inwestycja mieszkaniowa. Zapewniono $(177 \text{ lokali} \times 1,5 \text{ stanowiska postojowego}) = 266 \text{ stanowisk postojowych}$ w halach garażowych na poziomie P1-P2 w projektowanych budynkach, oraz w budynku garażowym

trzy poziomowym dla obsługi inwestycji mieszkaniowej. Realizowane miejsca parkingowe w ul. H. Sienkiewicza w ramach inwestycji towarzyszącej pozostaną ogólnodostępne i nie wliczają się do bilansu miejsc parkingowych inwestycji mieszkaniowej.

- 6) Jeżeli w odległości nie większej niż 400 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się w istniejącej zabudowie budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w art. 17 ust. 6 pkt. 1 ustawy, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie – najwyższy budynek w odległości nie większej niż 400m, jest 8 kondygnacyjny.

Uwagi

W dniu 18 lipca 2025 r. został opublikowany wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej. W terminie 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku tj. od dnia 18 lipca 2025 r. do 8 sierpnia 2025 r. wpłynęły 2 uwagi.

Uwagi dotyczyły:

- prośby o zorganizowanie dodatkowych konsultacji z mieszkańcami, w celu spotkania z inwestorem;
- udostępnienia przez inwestora projektowanego placu zabaw dla wszystkich mieszkańców Nowodworzanki;
- obniżenia wysokości projektowanych budynków do 4 kondygnacji;
- przebudowę skrzyżowania ul. Akacyjowej i ul. H. Sienkiewicza w celu poprawy bezpieczeństwa;
- uwzględnienia, że miejsca postojowe przy ul. H. Sienkiewicza powinny być ogólnodostępne;
- przedłożenia we wniosku przynajmniej koncepcji budowy łącznika ul. H. Sienkiewicza do ul. Przytorowej.

Burmistrz Miasta zorganizował dodatkowe konsultacje społeczne, które obejmowały zbieranie pisemnych uwag oraz dwa otwarte spotkania dla mieszkańców z przedstawicielami inwestora. Raport z przeprowadzonych konsultacji społecznych został przekazany do Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim.

Uzgodnienia i opinie

W dniu 18 lipca 2025 r. organ zawiadomił na piśmie następujące instytucja i organy właściwe do opiniowania, o złożonym wniosku, określając termin na przedstawienie stanowiska wynoszącego zgodnie ze specustawą 21 dni od dnia otrzymania wystąpienia:

- 1) Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną miasta Nowy Dwór Mazowiecki;

- 2) Starostę Nowodworskiego w Nowym Dworze Mazowieckim;
- 3) Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego;
- 4) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie;
- 5) Komendę Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej;
- 6) Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
- 7) PGE Dystrybucja S.A;
- 8) Nadwiślański Oddział Straży Granicznej;
- 9) Mazowiecki Ośrodek Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji;
- 10) Służbę Ochrony Państwa;
- 11) Komendę Stołecznej Policji;
- 12) Komendę Powiatowej Policji w Nowym Dworze Mazowieckim;
- 13) Zarząd Województwa Mazowieckiego;
- 14) Agencja bezpieczeństwa wewnętrznego.

Następnie organ zawiadomił na piśmie następujące instytucje i organy właściwe do uzgodnienia, o złożonym wniosku, określając termin na przedstawienie stanowiska wynoszący zgodnie ze specustawą 21 dni od dnia otrzymania wystąpienia:

- 1) Wydział Gospodarki Komunalnej w tut. Urzędzie Miejskim (zarządca ul. Henryka Sienkiewicza) oraz PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. (zarządca ul. Akacyjnej) – w zakresie, w jakim projektowana inwestycja przebiega przez nieruchomości wchodzące w skład pasa drogowego, przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego lub powoduje ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego.

W toku postępowania wpłynęły następujące pisma:

- 1) Opinia pozytywna Komendy Stołecznej Policji – pismo nr WAG-5384/5289/2025 z dnia 23.07.2025r. ;
- 2) Opinia pozytywna Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Warszawie – pismo nr WPN-III.600.73.2025.AP z dnia 05.08.2025 r.;
- 3) Opinia pozytywna Zarządu Województwa Mazowieckiego – pismo nr OTC-UO-071.04.2025.MS z dnia 01.08.2025 r.;
- 4) Opinia pozytywna Starosty Nowodworskiego – pismo nr AB.673.4.2025 z dnia 05.08.2025 r.;
- 5) Opinia pozytywna Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji – pismo nr MO-CWCR-WWiZ.0732.677.2025 z dnia 22.07.2025 r.;

W toku dokonanych uzgodnień wpłynęło uzgodnienie pozytywne od PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych w Warszawie– nr IZ01IN.2162.210.2025.JP z dnia

22.07.2025 r., zaznaczając, że projektowana wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych może spowodować, że istniejące ekrany akustyczne mogą okazać się nieskuteczne. Natomiast Wydział Gospodarki Komunalnej wydał uzgodnienie negatywne, w zakresie projektowanego układu komunikacyjnego. Wskazano propozycje działań sprzyjających poprawie układu komunikacyjnego:

- przebudowę skrzyżowania ul. Sienkiewicza z ul. Akacjową (preferowane rondo),
- modernizacja skrzyżowania ul. Akacjowej z ul. Morawicza i ul. Bocznej (pasy skrajne i sygnalizacja świetlna lub alternatywnie węzeł drogowy),
- budowę ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż ul. Sienkiewicza,
- budowę zatoki przystankowej przy skrzyżowaniu ul. Akacjowej z ul. Sienkiewicza (przystanek Akacjowa 02),
- zapewnienie przejezdności nowoprojektowanych ciągów drogowych dla autobusów komunikacji miejskiej,
- przedłożenia analizy przejezdności autobusów po projektowanym układzie drogowym.

Łącznie wpłynęło pięć pozytywnych opinii, jedno pozytywne uzgodnienie oraz jedno negatywne. Pozostałe instytucje opiniujące nie przedstawiły opinii, co jest równoznaczne z brakiem zastrzeżeń. Po otrzymaniu wyżej wymienionych opinii, uzgodnień i uwag Inwestor nie dokonał dalszych modyfikacji złożonego wniosku.

Wszystkie opinie i uzgodnienia zostały przekazane do Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim.

Procedura

Zgodnie z art. 7 ust 4 specustawy rada gminy, podejmując uchwałę o ustaleniu lokalizacji lub odmowie lokalizacji w terminie 60 dni od dnia złożenia wniosku przez inwestora. Termin ten może być przedłużony o 30 dni, a o wydłużeniu terminu przewodniczący rady gminy obowiązany jest powiadomić inwestora, podając powody opóźnienia oraz wskazując nowy termin podjęcia uchwały.

W dniu 08.09.2025 r. Przewodnicząca Rady Miejskiej Pani Grażyna Nadrzycka wystosowała pismo do inwestora, informujące, że termin podjęcia uchwały zostanie przedłużony do dnia 14 października 2025 roku ze względu na trwające konsultacje społeczne dotyczące planowanej inwestycji.

Burmistrz przedkłada Radzie Gminy projekt uchwały wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień. W przypadku, gdy wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz przedkłada również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby planu.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 specustawy Rada Miejska w Nowy Dworze Mazowieckim podejmuje uchwałę ustaleniu lokalizacji inwestycji biorąc pod uwagę stan zaspokajania

potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Podsumowanie

Rada Miejska w Nowym Dworze Mazowieckim, analizując wniosek inwestora NDM DEVELOPMENT Sp. z o.o. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej w rejonie ulic: Akacyjowej i Henryka Sienkiewicza, uwzględniła zgromadzone materiały, w tym opinie i uzgodnienia organów oraz raport z konsultacji społecznych.

Podstawowe powody odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji:

1. **Brak pozytywnego uzgodnienia Wydziału Gospodarki Komunalnej** (na podst. art. 7 ust 14 pkt. 4 ustawy) – organ zarządzający ul. Henryka Sienkiewicza wydał negatywne uzgodnienie w zakresie projektowanego układu komunikacyjnego. Wskazano, że planowane rozwiązania drogowe nie zapewniają bezpieczeństwa i prawidłowej obsługi komunikacyjnej tego obszaru.
2. **Stanowczy sprzeciw społeczny wobec inwestycji** – w toku konsultacji społecznych mieszkańcy zgłosili liczne uwagi i zastrzeżenia wobec planowanej inwestycji. Podnoszono kwestie nadmiernej wysokości projektowanych budynków, problemów komunikacyjnych, pogorszenia komfortu życia w spokojnym dla nich miejscu zamieszkania.

Uwagi, które należy ocenić jako zasadne i mające istotne znaczenie dla oceny wniosku:

1. **Wysokość budynków** – postulaty obniżenia liczby kondygnacji wynikają z obawy przed nadmiernym zagęszczeniem zabudowy i utratą ładu przestrzennego. Mieszkańcy wprost wskazywali na potrzebę zachowania dotychczasowego charakteru zabudowy jednorodzinnej, bez udziału wysokich budynków zabudowy wielorodzinnej.
2. **Problemy komunikacyjne** – mieszkańcy wskazywali na konieczność modernizacji układu drogowego w celu zapewnienia bezpieczeństwa i płynności ruchu. Wyrażali ogromną obawę o wzmożony ruch samochodów spowodowany nową inwestycją. Stanowisko te potwierdza negatywne uzgodnienie Wydziału Gospodarki Komunalnej, który wskazał, że zaproponowane rozwiązania drogowe są niewystarczające i wymagają gruntownych modyfikacji.

Rada Miejska stwierdza, że sprzeciw społeczny nie wynika wyłącznie z niechęci wobec inwestycji, lecz z realnych zagrożeń dla ładu przestrzennego, bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz jakości życia mieszkańców.