Skierniewice mają plan na przyszłość. Mieszkańcy muszą czytać parametry

data aktualizacji: 2026.07.09 autor: Anna Wójcik-Brzezińska



Na koniec 2025 roku Skierniewice miały 43 999 mieszkańców. Rok wcześniej było ich 44 486. Dane miasta pokazują więc dalszy spadek liczby ludności. Ter dane są wyjściem do poszukiwania odpowiedzi na pytanie, czy miasto powinno odpowiadać na depopulację przez otwieranie kolejnych terenów pod zabudowę, czy raczej przez lepsze wykorzystanie tego, co już zostało zaplanowane i uzbrojone. (fot. Anna Wójcik-Brzezińska)

- **Projekt planu ogólnego Skierniewic jest już w BIP, ale mieszkańcy będą mogli składać uwagi dopiero podczas konsultacji społecznych. Dokument zdecyduje o przyszłych zasadach zabudowy: wysokości budynków, intensywności, zieleni i funkcjach terenów.**
- **W tle są spadek liczby mieszkańców, duże rezerwy mieszkaniowe w planach, szeroko wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy oraz spór o Widok.**
- **Artykuł pokazuje, jak czytać plan i o co pytać, zanim parametry przełożą się na konkretne inwestycje.**

Projekt planu ogólnego Skierniewic jest już w Biuletynie Informacji Publicznej miasta. Nie jest to jeszcze etap składania uwag. Urząd informuje, że dokument został przygotowany do opinii i uzgodnień, a mieszkańcy będą mogli składać uwagi dopiero na dalszym etapie procedury, podczas konsultacji społecznych.

Debata o stanie miasta z 18 czerwca pokazała, że mieszkańcy pytają już nie tylko o inwestycje, ale o model rozwoju Skierniewic – ile zabudowy można jeszcze wprowadzić na stare osiedla, jak chronić zieleń, światło i dojazd, czy jak pogodzić presję mieszkaniową z demografią. W tle były Widok, Wagnera, spór o wysoką zabudowę, poczucie zbyt słabego wpływu obywateli i zdanie, które dobrze oddaje napięcie: „Rządzi deweloper, a nie mieszkańcy".

Miasto spada poniżej 44 tysięcy mieszkańców

Na koniec 2025 roku Skierniewice miały 43 999 mieszkańców. Rok wcześniej było ich 44 486. Dane miasta pokazują więc dalszy spadek liczby ludności. Ter dane są wyjściem do poszukiwania odpowiedzi na pytanie, czy miasto powinno odpowiadać na depopulację przez otwieranie kolejnych terenów pod zabudowę, czy raczej przez lepsze wykorzystanie tego, co już zostało zaplanowane i uzbrojone.

Autorzy uzasadnienia do projektu posługują się danymi statystyki publicznej z 2024 roku. W dokumencie wykazano 45 121 mieszkańców (stan na 31. 12. 2024 r.).

Plan ogólny dzieli obszar miasta na strefy planistyczne. To one będą mówiły, czy dany teren ma charakter mieszkaniowy, usługowy, gospodarczy, zielony, otwarty, komunikacyjny albo infrastrukturalny.

W projekcie dla Skierniewic pojawiają się m.in. strefy:

SW – wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,

SJ – wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,

SU – usługowa,

SH – handlu wielkopowierzchniowego,

SP – gospodarcza,

SR – produkcji rolniczej,

SI – infrastrukturalna,

SN – zieleni i rekreacji,

SC – cmentarzy,

SO – otwarta,

SK – komunikacyjna.

Każda strefa ma profil funkcjonalny i parametry. Dla mieszkańca najważniejsze są cztery – maksymalna wysokość zabudowy, intensywność zabudowy, jaka część działki może zostać zabudowana i ile powierzchni musi pozostać biologicznie czynne. To właśnie w tych wskaźnikach kryje się odpowiedź na pytanie, czy na sąsiedniej działce może powstać niski budynek, większy blok, zabudowa usługowa albo obiekt bardziej uciążliwy dla otoczenia.

Plan ogólny nie przesądza, że jutro na konkretnej działce stanie blok. Ustawia jednak „zasady gry". Jeżeli w tych ramach znajdzie się wysoka intensywność zabudowy albo szeroki profil dopuszczalnych funkcji, późniejsza rozmowa o pojedynczej inwestycji będzie już toczyła się w dużo węższym polu. Dlatego mieszkańcy nie powinni pytać wyłącznie: „co tu będzie?". Powinni pytać: „jakie parametry zostaną tu dopuszczone?".

66 procent miasta jest już pod planami

Projekt planu ogólnego w dużej mierze opiera się na obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Według danych przekazanych do GUS w kwietniu 2026 roku Skierniewice są pokryte planami miejscowymi w 66 procentach. Strefy planistyczne w znacznej części odpowiadają przeznaczeniom z obowiązujących planów, ale w niektórych sytuacjach miasto przyjmowało inne rozstrzygnięcia: z powodu wniosków do planu, uwarunkowań przyrodniczych, prawnych, kulturowych, infrastrukturalnych albo potrzeby ochrony istniejącej zieleni osiedlowej, skwerów, placów zabaw i boisk.

To jeden z praktycznych punktów dla mieszkańców.

Jeżeli ktoś uważa, że jego osiedlowy zieleniec, plac zabaw, skwer albo teren rekreacyjny powinien zostać zachowany, nie powinien ograniczać się do ogólnego hasła „więcej zieleni". Trzeba sprawdzić, czy ten konkretny teren w projekcie rzeczywiście został ujęty jako zieleń i rekreacja, czy znalazł się w strefie mieszkaniowej, usługowej albo innej.

Mieszkań w planach jest więcej, niż wynika z demografii

Zgodnie z rozporządzeniem zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową i chłonność terenów niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców. Dla Skierniewic obliczono, że plan powinien wyznaczyć strefy mieszkaniowe pozwalające na osiedlenie od 4 763 do 8 846 osób.

Tymczasem z dokumentu wynika, że chłonność terenów w strefach mieszkaniowych jest znacznie wyższa. Dla stref wielorodzinnych SW wyliczono 8 775 osób, dla stref jednorodzinnych SJ – 26 836 osób. Łącznie daje to 35 611 osób, czyli ponad pięciokrotność obliczonego zapotrzebowania. Autorzy uzasadnienia wskazują, że przekroczenie limitu wynika przede wszystkim z dużego pokrycia miasta planami miejscowymi, w których przewidziano zabudowę mieszkaniową, ale wiele tych terenów nie zostało dotąd zagospodarowanych. Zatem miasto ma w dokumentach planistycznych znaczną rezerwę mieszkaniową.

W świetle przepisów, gdy chłonność już wyznaczonych stref mieszkaniowych przekracza 130 procent zapotrzebowania, nowe strefy mieszkaniowe można wyznaczać tylko w pierwszej kolejności na obszarach wskazanych w ustawie: tam, gdzie obowiązujące plany dopuszczają mieszkaniówkę, w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na obszarach z istniejącą zabudową mieszkaniową, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Pojęcie techniczne, konsekwencje bardzo realne

Jednym z pojęć, które mieszkańcy powinni zapamiętać, jest **„obszar uzupełnienia zabudowy".**

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że możliwa powierzchnia rozszerzenia obszaru

uzupełnienia zabudowy została wykorzystana w możliwie największym stopniu, a ostateczny wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy ma 1 338,15 ha. W praktyce oznacza to, że miasto szeroko wyznaczyło przestrzeń, w której uzupełnianie zabudowy może być rozważane. Nie jest to automatyczna zgoda na budowę, ale ważna furtka dla przyszłych decyzji.

Dlatego właściciel działki, mieszkaniec osiedla i wspólnota mieszkaniowa powinni sprawdzić, czy ich teren znajduje się w obszarze uzupełnienia zabudowy. Dla jednych może to być szansa inwestycyjna. Dla innych – sygnał, że w sąsiedztwie mogą pojawić się nowe wnioski o zabudowę.

Śródmieście – mniej rygorów

Obszar zabudowy śródmiejskiej w Skierniewicach obejmuje obszar ograniczony m.in. ulicami Prymasowską, Konstytucji 3 Maja, Jagiellońską, Ogrodową, Wspólną, Aleją Niepodległości, 1 Maja, Placem Dąbrowskiego, Placem Floriana, Podrzeczną oraz rzeką Łupią-Skierniewką. Uzasadnienie wskazuje na historyczną parcelację, zwarte pierzeje, zabudowę oficynową i potrzebę wypełniania luk w istniejącej tkance miejskiej.

W obszarze zabudowy śródmiejskiej możliwe jest stosowanie mniej restrykcyjnych wymagań dotyczących oświetlenia i nasłonecznienia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Możliwe jest też obniżenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do dwóch trzecich wymaganego minimum dla danej strefy.

W strefie SN znalazły się m.in. park miejski, tereny brzegowe Łupii-Skierniewki i Zalewu Zadębie, wszystkie ogrody działkowe, skwery, place zabaw, osiedlowe zieleńce, boiska, a także tereny o wysokim udziale zieleni przy usługach publicznych. W tej strefie znalazły się również tereny Instytutu Ogrodnictwa – InHort oraz Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego wykorzystywane do doświadczeń i działalności naukowej.

Strefa otwarta SO obejmuje tereny ważne dla równowagi przyrodniczej i krajobrazu, w tym lasy i pola związane z Bolimowsko-Radziejowickim z doliną Środkowej Rawki Obszarem Chronionego Krajobrazu, otuliną Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz sąsiedztwem obszaru Natura 2000 Dolina Rawki. Są to również tereny zagrożone powodzią. Celem tej strefy jest utrzymanie obszarów otwartych i ograniczanie zabudowy w miejscach ważnych dla systemu przyrodniczego miasta.

MOŻE CIĘ ZAINTERESOWAĆ:

Kiedy wezwać pogotowie kanalizacyjne w Łodzi i okolicach

Widok jako lekcja dla całego miasta

Spór o osiedle Widok wrócił podczas debaty o stanie miasta z dużą siłą. Mieszkańcy mówili o presji deweloperskiej, hałasie, ruchu samochodowym, wysokiej zabudowie i poczuciu, że ich głos w procedurach planistycznych jest za słaby. Danuta Stasiak ostrzegała, że wysokość zabudowy może być ukryta nie wprost, lecz w parametrach intensywności. Jarosław Kowalski apelował, by zostawić Widok w spokoju. Krystyna Kostelska mówiła o kolejnych zbiórkach podpisów przeciwko wysokiej zabudowie.
Plan ogólny nie rozstrzygnie sporu o jedną działkę tak, jak wyrok sądu albo pozwolenie na budowę. Może jednak utrwalić albo ograniczyć logikę, która takie spory rodzi. Jeżeli na starych osiedlach parametry zostaną zapisane zbyt szeroko, mieszkańcy będą mieli poczucie, że ***„dobre dogęszczanie”*** jest dla nich paskudnym oksymoronem: elegancką nazwą dla odbierania światła, zieleni i resztek przestrzeni. Jeżeli parametry będą powiązane z transportem, szkołami, zielenią, retencją i realną rozmową z mieszkańcami, dogęszczanie może przestać być synonimem konfliktu.

Mieszkaniec nie powinien sam rozszyfrowywać, co oznacza intensywność zabudowy 1,3 albo 1,8. Miasto powinno pokazać wprost: ile kondygnacji, ile metrów wysokości, ile miejsc parkingowych, jaki ruch, ile cienia, ile zieleni, ile wody zostaje na miejscu i czy szkoła, przedszkole oraz usługi są w realnym zasięgu.

MOŻE CIĘ ZAINTERESOWAĆ:

Jakie drzwi PCV wybrać w Skierniewicach i na co zwrócić uwagę

Czego w planie nie ma

Projekt planu ogólnego Skierniewic nie ustala gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Ustawa pozwala, by gminne standardy urbanistyczne obejmowały nie tylko katalog stref i parametry zabudowy, lecz także standardy dostępności infrastruktury społecznej. W skierniewickim projekcie takich standardów nie przyjęto.
Nie znaczy to, że miasto nie ma szkół, parków albo usług. Znaczy tylko, że w samym planie ogólnym nie wprowadzono dodatkowego, lokalnego testu dostępności tych elementów przy wyznaczaniu ram zabudowy. W kontekście debaty o Widoku, mieszkaniach i dogęszczaniu to brak, o którym warto rozmawiać publicznie, wszak rozwój miasta nie kończy się na wysokości budynku.

NIE PRZEGAP! Czy na twoim osiedlu może powstać nowy blok? Sprawdź plan ogólny

Dokument został udostępniony w **Biuletynie Informacji Publicznej** miasta **jako plik GML oraz w formie załączników graficznych i tekstowych. BIP miasta wyjaśnia, że plan w postaci danych przestrzennych można przeglądać przez narzędzia do obsługi danych planistycznych.**

1 – pierwszy krok to znalezienie swojej działki, osiedla albo ulicy na mapie projektu.

2 – sprawdź symbol strefy. SW oznacza inną skalę ryzyka i możliwości niż SJ, SU, SP, SN czy SO (patrz wyżej – wyjaśniliśmy skróty).

3 – sprawdź profil funkcjonalny: co jest funkcją podstawową, a co dopuszczalną.

4 – sprawdź parametry: maksymalna wysokość, intensywność zabudowy, udział powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna.

5 – sprawdź, czy interesująca cię działka, czy teren znajduje się w obszarze uzupełnienia zabudowy, obszarze zabudowy śródmiejskiej, strefie ochrony konserwatorskiej, obszarze zagrożenia powodziowego albo w sąsiedztwie korytarza ekologicznego.

Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego, przywołany w dokumentach planistycznych, wskazuje w granicach miasta trzy krajobrazy priorytetowe: Las Zwierzyniecki, Puszczę Bolimowską w części zachodniej oraz Dolinę Rawki. W rekomendacjach pojawiają się m.in. błękitno-zielona infrastruktura, analizy widokowe dla obiektów o znaczącej kubaturze lub wysokości, ograniczanie skali zabudowy i przeciwdziałanie zacieraniu granic między terenami zabudowanymi, otwartymi i leśnymi.

Źródło: https://eglos.pl/aktualnosci/item/45617-skierniewice-maja-plan-na-przyszlosc-mieszkancy-musza-czytac-parametry