Plan ogólny Skierniewic pod presją czasu. 192 uwagi mieszkańców i spór o zabudowę

data aktualizacji: 2026.08.27 autor: Anna Wójcik-Brzezińska



Co zmieni plan ogólny Skierniewic? Sprawdzamy uwagi mieszkańców, wysoką zabudowę na Widoku, przyszłość dawnego poligonu i sposób prowadzenia konsultacji. (fot. arch. red.)

Skierniewice przyjmują plan, który na lata ustawi granice zabudowy, wysokości budynków i przyszłość kluczowych terenów miasta. Mieszkańcy zgłosili 192 uwagi, prezydent uwzględnił 24. Największe spory dotyczą 30-metrowej zabudowy na Widoku, 50 metrów przy Sobieskiego oraz przyszłości dawnego poligonu przy Lesie Zwierzynieckim.

W czwartek, 27 sierpnia, Rada Miasta Skierniewice ma zdecydować o dokumencie, który wyznaczy ramy rozwoju miasta na lata. W konsultacjach gotowego projektu wpłynęły 192 uwagi. Prezydent uwzględnił 24. Sama proporcja niewiele jednak mówi o planie. Znacznie więcej ujawnia to, gdzie administracja pozostaje konsekwentna wobec dotychczasowych dokumentów, a gdzie dopuszcza radykalne zwiększenie intensywności zabudowy. Widok, Sobieskiego, Rawska, Nowomiejska, Graniczna i dawny poligon przy Lesie Zwierzynieckim pokazują, że spór nie dotyczy prostego wyboru między rozwojem a jego blokowaniem. Dotyczy tego, jaki rozwój Skierniewice uznają za pożądany – i kto ma ponosić jego koszty.

Plan ogólny jest 16. punktem porządku dzisiejszej sesji.

Dokument trudno poddać obywatelskiej kontroli. Już wcześniej miasto opublikowało ponad 300-megabajtowy zbiór zeskanowanych wniosków osób fizycznych. Raport z konsultacji zajmuje niemal 253 MB i również został udostępniony jako skan bez warstwy tekstowej. Formalnie wszystko jest jawne. W praktyce mieszkaniec, który chce sprawdzić nie tylko własną działkę, lecz zrozumieć logikę planu dla całych Skierniewic, otrzymuje materiał wymagający wielu godzin pracy.

404 wnioski, 192 uwagi. Finał w trzynaście dni

Procedura rozpoczęła się 25 lutego 2025 roku. Nabór pierwszych wniosków ruszył 7 marca i trwał do 4 kwietnia. Wpłynęły 404 wnioski, ale aż 249 z nich dotyczyło rodzinnych ogrodów działkowych. Wszystkie wnioski działkowców zostały uwzględnione. Łącznie prezydent pozytywnie rozpatrzył 295 wniosków, kolejnych 80 uwzględnił częściowo.

Ta statystyka wymaga więc ostrożności. Po odjęciu jednej, wyjątkowo licznej i jednorodnej grupy dotyczącej ROD pozostaje 155 innych wniosków. Z nich 46 przyjęto w całości. Wysoki ogólny odsetek akceptacji nie oznacza zatem, że administracja podobnie szeroko otwierała się na wszystkie postulaty dotyczące sposobu zabudowy miasta.

Jeszcze ważniejsze jest rozróżnienie między wnioskami a uwagami. Wnioski składano przed powstaniem projektu – były informacją dla miasta, czego oczekują mieszkańcy, właściciele nieruchomości czy przedsiębiorcy. Uwagi dotyczyły już konkretnych rozwiązań przygotowanych przez projektantów.

Projekt poddano konsultacjom od 17 lipca do 14 sierpnia 2026 roku – przez wymagane ustawą minimum 28 dni. Miasto zorganizowało spotkanie otwarte i dyżur projektanta, oba 4 sierpnia w Muzeum Historycznym. Spotkanie trwało od godz. 17 do 18, dyżur – od 18 do 19. Cały bezpośredni komponent konsultacji dokumentu obejmującego całe Skierniewice skumulowano więc w dwóch kolejnych godzinach jednego wakacyjnego wieczoru. Raport potwierdza, że mieszkańcy mogli również składać uwagi pisemnie i elektronicznie.

Do urzędu trafiło 139 pism zawierających 192 uwagi. Prezydent uwzględnił 24 – dokładnie 12,5 proc. Co szczególnie znamienne, rozstrzygnięcie nosi datę 17 sierpnia, czyli pierwszego normalnego dnia roboczego po zakończeniu konsultacji.

Nie oznacza to, że 192 uwagi zaczęto czytać dopiero tego dnia. Pisma napływały wcześniej i mogły być analizowane sukcesywnie. Kalendarz pozostawia jednak zasadne pytanie o te, które zostały złożone pod sam koniec – zwłaszcza obszerne, wielostronicowe analizy wymagające sprawdzenia wcześniejszych planów, bilansów chłonności czy rozstrzygnięć wojewody.

20 sierpnia o godz. 14.06 miasto opublikowało wersję projektu przygotowaną do uchwalenia wraz z raportem. Siedem dni później głosują radni. Od zakończenia konsultacji do decyzji rady mija zatem trzynaście dni.

31 sierpnia nie jest planistyczną gilotyną

Pośpiech ma rzeczywistą przyczynę. Z końcem sierpnia wygasają dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustawodawca przedłużył ich obowiązywanie do 31 sierpnia 2026 roku.

Nie oznacza to jednak, że po tej dacie gmina traci prawo do uchwalenia planu ogólnego albo spotyka

ją sankcja za samo przekroczenie terminu. Procedurę można kontynuować. Brak obowiązującego planu ogólnego oznacza przede wszystkim przejściowe ograniczenia w części nowych procedur planistycznych oraz w wydawaniu warunków zabudowy dla nowych wniosków.

Taką sytuację mają już przed sobą inne samorządy. Nie oznacza ona unicestwienia ich polityki przestrzennej, lecz okres przejściowy do czasu wejścia planu w życie.

W Skierniewicach ewentualne skutki byłyby dodatkowo łagodzone przez bardzo wysoki stopień pokrycia miasta planami miejscowymi. Według oficjalnych danych na koniec 2024 roku obowiązywały 182 MPZP obejmujące około 2269 ha, czyli 65 proc. powierzchni Skierniewic. Te plany nie tracą mocy wraz ze Studium.

Nie byłoby więc uczciwe mówienie o „paraliżu inwestycyjnym" całego miasta od 1 września. Trafniejsze jest określenie: czasowe utrudnienie części nowych procesów na terenach nieobjętych planami.

Co więcej, uchwalenie planu nie jest jeszcze równoznaczne z jego wejściem w życie. Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego i wymaga promulgacji. Sam fakt, że radni zagłosują 27 sierpnia, nie oznacza automatycznie, że cztery dni później wszystkie nowe regulacje będą już obowiązywały.

Dlatego termin jest argumentem za sprawnym działaniem. Nie powinien być jednak argumentem zamykającym dyskusję.

Tym bardziej że procedura rozpoczęła się półtora roku wcześniej. Pierwszy projekt przeznaczony do opiniowania i uzgodnień publicznie pojawił się dopiero pod koniec czerwca 2026 roku, a konsultacje gotowych rozwiązań przesunięto na okres od połowy lipca do połowy sierpnia. Jeszcze w przyjętym w styczniu Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami miasto deklarowało, że uchwalenie planu ogólnego jest planowane na pierwszą połowę 2026 roku.

Pytanie radnego opozycji Piotra Łyżenia – dlaczego najważniejsze konsultacje pozostawiono na wakacje i sam finisz procedury – jest więc pytaniem o odpowiedzialność za harmonogram, a nie o samą datę wynikającą z ustawy.

Klucz do rozstrzygnięć: ciągłość

Po lekturze wniosków i uwag można odtworzyć podstawową zasadę stosowaną przez administrację. Największe szanse mają rozwiązania zgodne z istniejącymi planami miejscowymi, obecnym zagospodarowaniem albo ustawową logiką obszarów uzupełnienia zabudowy. Znacznie trudniej przechodzą propozycje otwierania nowych możliwości mieszkaniowych tam, gdzie nie wynika to z dotychczasowych dokumentów.

Z materiałów miasta wynika, że chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w strefach jedno- i wielorodzinnych wynosi około 35,4 tys. osób, podczas gdy prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę określono na około 6,8 tys. mieszkańców. To jedna z najważniejszych liczb w całym planie.

Skierniewice nie cierpią na planistyczny brak gruntów pod mieszkania. Przeciwnie – potencjalna podaż wielokrotnie przekracza prognozowane potrzeby. Dlatego odmowa otwierania kolejnych terenów pod mieszkalnictwo może być racjonalna. Problem zaczyna się wtedy, gdy tę samą ostrożność zestawimy z miejscami, w których miasto samo pozostawia wyjątkowo wysokie możliwości zabudowy.

Widok. Dlaczego właśnie tutaj 30 metrów?

Strefa 27SW jest jednym z tych miejsc, w których techniczne parametry planu zmieniają się w deklarację urbanistyczną.

Projekt pozwala na zabudowę do 30 metrów wysokości, maksymalnie 70 proc. powierzchni zabudowy i nadziemną intensywność 4,5. Tymczasem bezpośrednio obok, w strefie 19SJ, maksymalna wysokość wynosi 9 metrów, a intensywność 0,8. W sąsiedniej 23SW – 17 metrów i intensywność 2.

Autor jednej z uwag ujął spór precyzyjnie:

Planowanie przestrzenne powinno odpowiadać na pytanie, jaka zabudowa jest w danym miejscu właściwa, a nie jaka zabudowa jest maksymalnie możliwa do wpisania do dokumentu planistycznego".

W granicach 27SW znajduje się miejska działka nr 736/7 przy ul. Widok 12–14, o powierzchni ponad pół hektara. W sierpniu 2025 roku Rada Miasta zgodziła się na jej sprzedaż. Plan ogólny pozwala na tym gruncie na bardzo intensywną zabudowę wielorodzinną.

Autor uwagi nie zarzuca miastu złamania prawa. Stawia jednak pytanie o dwie role samorządu. Miasto jest jednocześnie regulatorem przestrzeni i właścicielem nieruchomości, której potencjalna wartość inwestycyjna zależy od dopuszczalnej intensywności zabudowy. W takiej sytuacji administracja powinna szczególnie dokładnie wykazać nie tylko, że może wpisać 30 metrów, ale dlaczego właśnie 30 metrów jest potrzebne temu miejscu.

Tym bardziej że podobna wysokość pojawiła się tutaj już w 2023 roku. Wojewoda łódzki unieważnił wówczas część uchwalonego planu, ponieważ jego ustalenia były niezgodne z obowiązującym Studium. Dzisiejsza sytuacja prawna jest inna – nowy plan ogólny zastępuje Studium – dlatego tamto rozstrzygnięcie nie przesądza o legalności obecnych parametrów.

Pozostawia jednak pytanie, co zmieniło się na Widoku od 2023 roku, że skala wtedy niedopuszczalna ma dziś stać się właściwym kierunkiem rozwoju?

Mieszkańcy wskazują na ruch przy ulicach Widok i Leśmiana, niedostatek miejsc parkingowych, presję na istniejącą zieleń i infrastrukturę. W swojej analizie policzyli, że strefa 27SW ma niespełna 0,94 ha. Bezpośrednia granica oddziela możliwość zabudowy wysokości 9 metrów i intensywności 0,8 od terenu dopuszczającego 30 metrów i intensywność 4,5.

Zakwestionowali także sposób liczenia chłonności. Według dokumentów planu dla całej 27SW przyjęto około 104 mieszkańców. Tymczasem – jak wskazują – konkretny projekt dotyczący samej działki nr 739 miał przewidywać ponad 5 tys. mkw. powierzchni użytkowej mieszkań, co przy przyjętej przez miasto metodologii odpowiadałoby około 114 osobom.

Nie przesądza to jeszcze, że bilans miasta jest błędny. Jest jednak rozbieżnością na tyle dużą, że wymaga przejrzystego wyjaśnienia.

Nie można utożsamiać możliwości inwestycyjnej z potrzebą urbanistyczną" – piszą mieszkańcy.

Finalny projekt nie rezygnuje z 30 metrów.

Jeden z autorów uwag podaje, że 47 wcześniejszych wniosków mieszkańców dotyczących działek

736/7 i 739 nie zostało uwzględnionych, podczas gdy zaakceptowano rozwiązanie postulowane przez inwestora. Jest to twierdzenie autora dokumentu, a nie osobna statystyka urzędu i tak należy je traktować. Wiadomo natomiast, że konflikt nie powstał podczas tegorocznych wakacji. Mieszkańcy przypominają swoje wystąpienia z 2023 roku i petycję ze stycznia 2025 roku przeciwko zabudowie wysokościowej w kwartale A.

To nie jest więc incydentalny sprzeciw wobec pojedynczej inwestycji. To utrwalony konflikt o charakter części osiedla.

Pieniążka, Rawska, Trzcińska. „Budować, ale inaczej”

Inny rodzaj argumentacji pojawia się przy strefie 112SW, pomiędzy Aleją Pieniążka, ul. Trzcińską i Rawską. Mieszkańcy nie domagają się zablokowania mieszkalnictwa. Chcą zmniejszenia jego skali.

Projekt dopuszcza zabudowę do 24 metrów. Autor uwagi wnosi o 12 metrów, zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 25 do 50 proc. oraz odpowiednie ograniczenie intensywności.

Dzisiaj teren tworzy zielony bufor pomiędzy zabudową mieszkaniową a ruchliwą drogą wojewódzką nr 707. W sąsiedztwie są bloki przy Rawskiej i Trzcińskiej, Osiedle Słoneczne i rozbudowany pas usług. Dotychczasowy plan miejscowy dopuszcza tu zabudowę dwu- i trzykondygnacyjną do około 14 metrów.

Autor nie zatrzymuje się na stwierdzeniu „24 metry to za dużo”. Pisze o dodatkowym ruchu, hałasie, zanieczyszczeniu przy drodze, retencji i wyspie ciepła. Odwołuje się również do starzenia ludności Skierniewic i roli dojrzałej zieleni podczas coraz dłuższych epizodów wysokich temperatur.

Projekt przedłożony radnym zachowuje jednak zasadniczy kierunek 112SW. Miasto wybiera większą rezerwę inwestycyjną.

Sobieskiego i Mickiewicza. Pięćdziesiąt metrów przy obciążonej ulicy

Jeszcze większa różnica między oczekiwaniem mieszkańców a projektem pojawia się w 38SW, w rejonie ulic Mickiewicza i Sobieskiego. Plan dopuszcza zabudowę do 50 metrów, intensywność 10, maksymalnie 70 proc. powierzchni zabudowy oraz minimum 20 proc. powierzchni biologicznie czynnej.

Autor uwagi proponuje 12 metrów, intensywność 1,2 i minimum 40 proc. powierzchni biologicznie czynnej. Jedna z działek miałaby pozostać zielona i tworzyć bufor między mieszkalnictwem a strefą gospodarczą.

Najsilniejszym argumentem mieszkańców nie jest wysokość sama w sobie, lecz kumulacja ruchu.

Ulica Sobieskiego już obsługuje istniejące osiedla i strefę gospodarczą. Wkrótce ma przejąć także ruch związany z powstającym Centrum Sportu i Rekreacji. Dochodzą Mickiewicza i Szkolna. Przy blokach Sobieskiego 41/45, 31/37 i 47/51 znajdują się plac zabaw, siłownia plenerowa i Przedszkole nr 10.

Jeżeli planowanie ma być strategiczne, podstawowe pytanie brzmi --czy cały lokalny układ przyjmie skutki takiej intensyfikacji wraz z funkcjami, które już istnieją albo są budowane?

W ostatecznym projekcie wysokie parametry pozostają.

Zwierzyniec. Poligon, uzdrowisko, strefa przemysłowa – i las

Najbardziej złożony spór dotyczy południowych obrzeży miasta, bo nie sposób go sprowadzić do prostego hasła „las kontra przemysł". W grę wchodzi jeden z największych zwartych terenów rozwojowych Skierniewic – dawny poligon wojskowy przy granicy z gminą Maków.

Studium z 2023 roku przeznaczyło około 103 ha pod funkcje produkcyjne i usługowe. To nie teren na jeden zakład, lecz potencjalnie nowa dzielnica gospodarcza miasta. Tyle że historia tego miejsca pokazuje, jak bardzo może zmienić się odpowiedź na pytanie, czym właściwie jest „rozwój".

Kiedy 1 stycznia 2012 roku Skierniewice powiększały granice o dawny poligon, miejska strategia opisywała go już jako „duży kompleks terenów zadrzewionych przy Lesie Zwierzynieckim". Nie był to więc pusty plac, który dopiero w ostatnich latach przypadkowo zarósł.

Pierwszą wielką wizją dla tego obszaru nie był przy tym przemysł, lecz uzdrowisko.

W 2013 roku część Skierniewic oraz sąsiednich miejscowości uzyskała status obszaru ochrony uzdrowiskowej. Na poligonie planowano zakłady lecznictwa uzdrowiskowego. Przyszłość miała opierać się na wodach geotermalnych, zdrowiu, wypoczynku i zieleni. Projekt nie znalazł inwestora i wystarczającego finansowania. Powojskowy obszar dostał więc kolejną przyszłość – tym razem jako strefa produkcyjno-usługowa.

W 2023 roku miasto szacowało, że po pełnym zagospodarowaniu może ona przynosić około 8 mln zł podatku od nieruchomości rocznie. Planowano około sześciu kilometrów dróg i sieci infrastrukturalne. Jesienią 2023 roku Skierniewice otrzymały 29,4 mln zł z Polskiego Ładu na uzbrojenie strefy w rejonie ulic Sosnowej i Łódzkiej.

Prezydent Krzysztof Jażdżyk mówił wtedy: ***„Mamy 140 hektarów terenu. Chcemy, żeby w przyszłości była tu nowoczesna i profesjonalna strefa przemysłowa".***

Z punktu widzenia administracji dzisiejsza strefa 26SP nie jest więc nagłym pomysłem projektanta. To konsekwencja przyjętej polityki gospodarczej, do której miasto dołożyło już znaczące publiczne pieniądze.

Mieszkańcy domagają się objęcia części stref 118SW i 26SP strefą otwartą SO. Proponują zerową powierzchnię zabudowy, zachowanie całego drzewostanu i 100 proc. powierzchni biologicznie czynnej, przy jednoczesnym dopuszczeniu ścieżek pieszych i rowerowych oraz niewielkiej infrastruktury rekreacyjnej.

Ich argumentacja obejmuje retencję wody, łagodzenie miejskiej wyspy ciepła, ochronę przed hałasem oraz potencjalnymi uciążliwościami przyszłych zakładów. Wskazują również, że Las Zwierzyniecki należy do krajobrazów priorytetowych wyróżnionych w Audycie Krajobrazowym Województwa Łódzkiego.

Proponują przyszły „Zielony Krąg", łączący Zalew, Park Miejski, Puszczę Bolimowską i Zwierzyniec. Zieleń przedstawiają już nie jako grunt oczekujący na ekonomicznie wydajniejsze wykorzystanie, lecz jako składnik konkurencyjności miasta – warunek jakości życia, który może pomagać zatrzymywać i przyciągać mieszkańców.

Piszą:

Rozwój miasta nie musi się dziać kosztem tak cennych dzisiaj terenów leśnych. Wycięcie lasu zabiera chwilę, urośnięcie lasu od nowa to proces, który zajmuje dziesięciolecia".

I właśnie tutaj plan ogólny staje się czymś więcej niż konfliktem dotyczącym przeznaczenia gruntu. To spór o to, co po kilkunastu latach uznajemy za fakt zastany.

Miasto może powiedzieć, teren od lat przygotowujemy pod inwestycje, uchwaliliśmy dokumenty planistyczne, zrezygnowaliśmy wcześniej z nieskutecznego projektu uzdrowiska, zdobyliśmy blisko 30 mln zł na uzbrojenie i potrzebujemy miejsc pracy oraz nowych źródeł dochodów.

Mieszkańcy odpowiadają, że przez te same lata teren nabrał wartości przyrodniczej, a stuhektarowego kompleksu zieleni nie można już traktować jak pustej działki inwestycyjnej zaznaczonej kolorem na mapie.

Obie argumentacje mają podstawy. Plan rozstrzyga jednak ten konflikt wyraźnie -- gospodarczy kierunek zagospodarowania dawnego poligonu zostaje utrzymany. To wiele mówi o hierarchii przyjętej przez samorząd. W tym miejscu potencjał gospodarczy, przyszłe miejsca pracy i rozpoczęte inwestycje infrastrukturalne ważą więcej niż postulat zachowania całego wykształconego przez dziesięciolecia kompleksu zieleni.

Nowomiejska i Sosnowa. Tutaj mieszkańcy chcą więcej budowania

Lektura uwag definitywnie obala przekonanie, że mieszkańcy zawsze występują przeciw zabudowie. Przy ul. Nowomiejskiej jest odwrotnie. Właściciel nieruchomości położonej w strefie 66SU chce dopuścić zabudowę jednorodzinną albo przynajmniej objąć cały teren obszarem uzupełnienia zabudowy.

Nowomiejska i Sosnowa mają już charakter mieszkaniowy. Po wybudowaniu wiaduktu na Zwierzynieckiej poprawiła się dostępność tej części miasta. Przy Sosnowej powstały nowe domy, między innymi osiedle „Zacisze Sosnowa". Przebudowa Nowomiejskiej przynosi sieć wodociągową i kanalizacyjną, nową jezdnię, chodniki oraz drogę rowerową.

Właściciel pyta więc właściwie o gospodarność: ***jeżeli miasto wydaje pieniądze na uzbrojenie i komunikację tego terenu, dlaczego część pozostawia usługowa, mimo coraz silniejszego mieszkaniowego charakteru otoczenia?***

Wskazuje m.in. działkę 442 – jej część przy ulicy znalazła się w obszarze uzupełnienia zabudowy, dalsza część w strefie usługowej. Według właściciela oznacza to ograniczenie możliwości budowlanych i spadek wartości gruntu.

66SU pozostaje jednak strefą usługową, w rozstrzygnięciu widać administracyjny konserwatyzm: samo uzbrojenie gruntu i zamiar właściciela nie są wystarczającymi argumentami do otwarcia kolejnego obszaru mieszkaniowego przy już bardzo dużej rezerwie terenów pod mieszkania.

Graniczna. Dwanaście metrów „nie", na Widoku trzydzieści „tak"

Podobny konflikt dotyczy działek 433/10 i 433/11 przy ul. Granicznej. Właściciele chcieli dopuścić stosunkowo niską zabudowę wielorodzinną – do 12 metrów. Projekt pozostawia nieruchomości w 92SJ, czyli strefie wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną.

Autorzy zwracają uwagę, że teren ma pełne media, dostęp do szkoły, przedszkola, żłobka, przychodni i usług, jest blisko centrum i dobrze skomunikowany. Z jednej strony są domy jednorodzinne, z drugiej – budynki wielorodzinne. Miasto takiej zmiany nie wprowadziło.

Na Granicznej administracja nie zgadza się na zabudowę wielorodzinną do 12 metrów. Na Widoku zachowuje możliwość 30 metrów.

Nie da się tego wyjaśnić samą liczbą mieszkań, których będzie potrzebowało miasto. Musi istnieć druga przesłanka: świadoma decyzja, w których miejscach Skierniewice chcą kumulować dużą intensywność zabudowy.Jeżeli taka koncepcja istnieje, właśnie ona powinna zostać mieszkańcom wyłożona najdokładniej.

Wyszyńskiego. Duży biznes też usłyszał „nie”

Plan nie jest przy tym prostą sumą oczekiwań deweloperów i przedsiębiorców. Dobrym kontrprzykładem jest Castorama przy ul. kard. Stefana Wyszyńskiego. Firma zaakceptowała podstawową funkcję handlu wielkopowierzchniowego, ale chciała rozszerzenia profilu dodatkowego 1SH o składy i magazyny oraz elektrownię słoneczną.

Uzasadniała, że sezonowe składowanie materiałów jest integralną częścią handlu budowlano-ogrodowego, a przestrzeń przed sklepem musi jednocześnie pełnić funkcje ekspozycyjne, parkingowe i logistyczne. Zewnętrzną ekspozycję określono nawet jako „trójwymiarowy billboard”.

Drugim postulatem były instalacje fotowoltaiczne nad parkingami. Firma wskazywała, że oprócz produkcji energii zapewniają zacienienie samochodów, a brak odpowiedniej funkcji w planie ogólnym może zamknąć możliwość ich późniejszego wpisania do planu miejscowego.

Miasto nie otwiera planu automatycznie na każdy argument inwestycyjny tylko dlatego, że stoi za nim duży podatnik czy pracodawca.

Castorama opisała natomiast swoje oczekiwanie wobec procedury. Plan powinien być – jak napisano w uwadze – ***„wypadkową demokratycznego kompromisu”***, a partycypacja społeczna ***„esencją procedury planistycznej”***.

Pod tym zdaniem równie dobrze mógłby podpisać się właściciel małej działki albo mieszkaniec Widoku.

Problemem nie jest samo „nie”

Po przejrzeniu setek stron materiałów łatwo byłoby zbudować prosty przekaz: mieszkańcy czegoś chcieli, prezydent ich nie słuchał. Dokumenty tego nie potwierdzają.

Część odmów jest konsekwencją nowej konstrukcji prawa i bilansu mieszkaniowego. Gmina nie powinna otwierać kolejnych hektarów pod budownictwo tylko dlatego, że właściciel oczekuje bardziej dochodowego przeznaczenia. Część postulatów wykracza poza poziom szczegółowości właściwy dla planu ogólnego. Nie wszystkie żądania dużych inwestorów zostały zaakceptowane.

Z rozstrzygnięć wyłania się natomiast dość czytelna filozofia -- administracja preferuje ciągłość. Obowiązujący plan, dotychczasowa funkcja, istniejące zagospodarowanie i wcześniej wybrany kierunek rozwoju ważą zwykle więcej niż nowa propozycja właściciela czy mieszkańców.

Jeżeli przy Granicznej 12-metrowa zabudowa wielorodzinna okazuje się zbyt dalekim odejściem od

przyjętego modelu, trzeba szczególnie dobrze uzasadnić 30 metrów na Widoku. Jeżeli przy Rawskiej obowiązujący kontekst przestrzenny jest ważnym argumentem, trzeba wyjaśnić, dlaczego gdzie indziej wolno od niego odejść znacznie dalej. Jeżeli istniejące zagospodarowanie jest wartością, podobną wagę należy nadać temu, co przez dziesięciolecia wydarzyło się na dawnym poligonie.

Najciekawszą cechą planu jest więc spotkanie konserwatyzmu wobec zmian proponowanych przez mieszkańców z dużą elastycznością wobec intensyfikacji proponowanej przez samego planistę.

Jakiego miasta chcą mieszkańcy

Uwagi nie układają się w jednolity manifest. Ich autorzy mają sprzeczne interesy. Jeden chce więcej zieleni, drugi prawa do budowania. Właściciel działki chce zwiększyć jej potencjał, sąsiad chce ten potencjał ograniczyć.

Mimo to da się z nich wydobyć kilka wspólnych oczekiwań. Mieszkańcy znacznie częściej niż prostego zakazu inwestowania domagają się proporcji. Chcą, by wysokość i intensywność wynikały z charakteru dzielnicy. Żeby przed wpuszczeniem kolejnych setek samochodów sprawdzano przepustowość ulic. Żeby między mieszkaniami a przemysłem pozostawały bufory. Żeby dojrzałe drzewa, retencję i warunki podczas upałów traktować jako infrastrukturę, a nie dekorację.

W przypadku miejskich gruntów pojawia się oczekiwanie, by przed sprzedażą postawić pytanie o przyszłą funkcję publiczną. Właściciele nieruchomości oczekują z kolei przewidywalności i logicznej ciągłości pomiędzy inwestycjami miasta w drogi i sieci a późniejszymi możliwościami zagospodarowania.

Jest w tych pismach także nowe rozumienie miejskiej ekonomii.

Las, zieleń, niższa intensywność i przestrzeń publiczna nie są już przedstawiane wyłącznie jako koszt utraconej inwestycji. Mają być częścią przewagi Skierniewic w konkurencji o mieszkańców – jakością życia, której nie da się wyprodukować później równie łatwo jak kolejnego budynku.

Administracja odpowiada inną logiką: przewidywalnością, ciągłością obowiązujących dokumentów, istniejącą infrastrukturą, zachowaniem możliwości gospodarczych i dużej rezerwy inwestycyjnej tam, gdzie uznano ją za pożądaną.

Urząd może argumentować, że wpisanie w planie ogólnym maksymalnej wysokości 30 czy 50 metrów nie oznacza jeszcze, iż taki budynek rzeczywiście powstanie. Szczegółowy plan miejscowy może później przyjąć parametry niższe.

Jeśli miasto wpisuje 30 metrów, otwiera 30 metrów. Jeżeli dopuszcza 50 – tworzy możliwość, której później będzie można bronić jako zgodnej z podstawowym dokumentem planistycznym miasta.

W jednej z uwag dotyczących Widoku zapisano:

Rolą polityki przestrzennej nie jest przygotowywanie miejskich gruntów do możliwie najbardziej intensywnej zabudowy przed ich zbyciem".

Można odrzucić zawarte w tym zdaniu podejrzenie dotyczące motywacji miasta. Trudniej odrzucić zasadę, która stoi za dalszą argumentacją: polityka przestrzenna powinna odpowiadać na potrzeby Skierniewic nie tylko za rok, lecz także za dziesięć czy dwadzieścia lat.

Pytanie brzmi, czy z setek indywidualnych interesów, sporów i obserwacji administracja potrafiła wydobyć wiedzę o mieście i rzeczywiście skonfrontować ją z własnym projektem.

Na wielu obszarach potrafiła – choć najczęściej zwyciężała ciągłość wcześniej przyjętych rozwiązań. Na kilku, przede wszystkim na Widoku, pozostaje poważna wątpliwość, czy uzasadnienie jest proporcjonalne do skali otwieranych możliwości inwestycyjnych.

I pozostaje jeszcze pytanie o czas -- 31 sierpnia nie spadł na Skierniewice niespodziewanie. Reforma planowania została uchwalona w 2023 roku, termin później dwukrotnie przedłużano. Konsultacje konkretnego projektu przeprowadzono jednak dopiero między 17 lipca a 14 sierpnia, 192 uwagi rozstrzygnięto 17 sierpnia, finalny raport pokazano 20 sierpnia, a siedem dni później dokument trafia pod głosowanie.

Jeżeli dziś zabrakło czasu na dalszą rozmowę i poważniejsze korekty, nie wystarczy powiedzieć, że zbliża się ustawowy termin. Trzeba również odpowiedzieć, dlaczego czas na najważniejszą publiczną rozmowę o przyszłości Skierniewic pozostawiono na ostatnie tygodnie półtorarocznej procedury.

Radni nie będą dziś głosowali nad kolorami na mapie.

Będą decydowali, gdzie ważniejsza jest ciągłość, gdzie potencjał inwestycyjny, gdzie ochrona zieleni, gdzie prawo właściciela, a gdzie interes całej dzielnicy.

I właśnie tę hierarchię wartości Skierniewice zobaczą po dzisiejszym głosowaniu.

MOŻE CIĘ ZAINTERESOWAĆ:

Shopify dla lokalnej firmy – kiedy warto uruchomić sklep internetowy?

Źródło:
https://eglos.pl/aktualnosci/item/45674-plan-ogolny-skierniewic-pod-presja-czasu-192-uwagi-mieszkancow-i-spor-o-zabudowe