Mniej mieszkańców, większe oczekiwania. Skierniewice przed trudnym wyborem

data aktualizacji: 2026.07.09 autor: Anna Wójcik-Brzezińska



Już po debacie o stanie Skierniewic widać wyraźnie, że spór nie dotyczy wyłącznie raportu za 2025 rok. Na sali wracało pytanie, jak miasto poniżej 44 tysięcy mieszkańców chce godzić inwestycje, presję mieszkaniową i prawo ludzi do zieleni, światła, dojazdu oraz przewidywalnych reguł zabudowy. (fot. Anna Wójcik-Brzezińska)

Skierniewice inwestują, mieszkańcy pytają, czy rozwój nadal oznacza poprawę jakości życia. Debata o stanie miasta pokazała, że spór o Widok, Wagnera i mieszkania komunalne jest w istocie sporem o model miasta.

STRESZCZENIE: *Debata o stanie Skierniewic pokazała, że spór o miasto nie kończy się na raporcie za 2025 rok. W centrum rozmowy znalazły się demografia, mieszkania komunalne, presja deweloperska i przyszłość osiedla Widok. Mieszkańcy mówili o hałasie, ruchu samochodowym, wysokiej zabudowie i poczuciu, że ich głos w procedurach planistycznych waży zbyt mało. W tle jest plan ogólny, który przełoży techniczny język parametrów na realne pytania: ile kondygnacji, ile zieleni, ile samochodów i ile przestrzeni do życia zostanie w mieście.*

18 czerwca radni w debacie nad raportem o stanie miasta podsumowali miniony rok pracy samorządu. W dyskusji głos zabrali także obywatele Skierniewic. W praktyce rozmowa stale wychodziła poza zamknięty okres sprawozdawczy i prowadziła ku pytaniu, jak Skierniewice mają wyglądać za dekadę.

Miasto nie jest metropolią, ale nie jest też spokojnym ośrodkiem poza presją inwestycyjną. Oficjalne dane demograficzne pokazują, że **na koniec 2025 roku Skierniewice miały 43 999 mieszkańców**. Rok wcześniej było ich 44 486. Miasto odnotowało 331 zameldowań spoza terenu i 282 wymeldowania.

Raport nie powinien być albumem aktywności

Raport o stanie gminy jest dokumentem ustawowym. Wójt, burmistrz – a w przypadku Skierniewic prezydent miasta – przedstawia go radzie do 31 maja. Dokument obejmuje podsumowanie działalności organu wykonawczego w roku poprzednim, zwłaszcza realizację polityk, programów, strategii, uchwał rady i budżetu obywatelskiego. Debata nad raportem poprzedza głosowanie nad wotum zaufania. Mieszkańcy również mogą zabierać głos, ale w w miastach wielkości Skierniewic ich zgłoszenie musi być poparte co najmniej 50 podpisami. Ustawa przewiduje udział 15 obywateli, chyba że rada postanowi inaczej.

W Skierniewicach z tej ścieżki skorzystały trzy osoby. Ich wystąpienia utworzyły obywatelski kontrapunkt dla urzędowego dokumentu.

Dla porządku odnotujmy, że debatę poprzedził spór proceduralny. **Radny PiS Artur Sułek** chciał odczytać stanowisko mieszkanki, która – jak mówił – przesłała mu pismo zawierające 52 uwagi. **Przewodniczący rady Jarosław Chęcielewski** zwrócił uwagę, że dokument nie wpłynął do biura rady w ustawowym trybie. Poprosił radnego, by nie powoływał się na pismo nieznane pozostałym radnym i – jeśli chce zabrać głos – zrobił to we własnym imieniu.

Sułek obstawał przy swoim. Skoro pismo otrzymał, może przywoływać zawarte w nim argumenty. Gdy przewodniczący podtrzymał stanowisko, radny PiS oświadczył, że rada przed głosowaniem nie pozna uwag mieszkanki. Później poinformował, że dokument przesłał do biura rady i oczekuje odpowiedzi na piśmie.

Radny może korzystać z sygnałów od mieszkańców, cytować ich argumenty i wnosić ich niepokoje na salę obrad. Warunek jest prosty: musi wziąć za tę wypowiedź odpowiedzialność. Zgrzyt pojawił się nie dlatego, że Sułek chciał mówić o cudzych uwagach, lecz dlatego, że próbował nadać im rangę formalnego głosu obywatelskiego, mimo że nie przeszły ustawowej ścieżki. Z kronikarskiej uczciwości trzeba w tym miejscu odnotować pytanie: **czy obywatelski głos jest dla samorządu źródłem wiedzy o mieście, czy przede wszystkim problemem proceduralnym?**

Radny Piotr Łyżeń zarzucił raportowi, że jest ***„kroniką aktywności, a nie oceną skuteczności”***. To celna uwaga nie dlatego, że podważa sens dokumentu, lecz dlatego, że przypomina jego właściwą funkcję. Raport nie powinien być broszurą promocyjną ani samorządowym pamiętnikiem. Powinien pokazywać nie tylko, co zrobiono, ale też po co, za ile i z jakim skutkiem.

Demografia

Radny Rafał Koczywąs przypomniał, że spadek liczby ludności, niższa dzietność i starzenie się społeczeństwa są zjawiskami ogólnopolskimi. Samorząd nie zmieni demografii jednym programem, nie zatrzyma starzenia się mieszkańców uchwałą i nie odwróci migracji kampanią promocyjną.

Nie oznacza to jednak, że jest bezradny. Przecież miasto decyduje o tym, gdzie można zamieszkać, jak daleko jest do szkoły i żłobka, czy osiedle ma zieleń, czy da się funkcjonować bez dwóch samochodów w rodzinie, czy senior może mieszkać samodzielnie, czy młodzi mają jakąkolwiek ścieżkę między lokalem komunalnym a kredytem hipotecznym.

Przypomnijmy więc, że depopulacja nie jest wyłącznie spadkiem liczby mieszkańców. Zmienia strukturę wieku, popyt na usługi, rynek mieszkaniowy, finanse samorządu, transport, szkoły i opiekę zdrowotną. Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR wskazuje, że polskie miasta mierzą się równocześnie ze zmniejszającą się liczbą mieszkańców i starzeniem społeczeństwa, a oba procesy wymagają dostosowania polityk miejskich.

Miasto średnie nie musi udawać metropolii

Skierniewice są miastem poniżej 50 tysięcy mieszkańców. W takim ośrodku mieszkańcy oczekują krótkich dystansów, zieleni między blokami, skwerów, parków kieszonkowych, dojazdu bez wielkomiejskich korków i usług publicznych w zasięgu. „Prowincja” nie musi być słowem obraźliwym. Powinna oznaczać komfort zamieszkania w miejscu, które nie kopiuje mechanicznie problemów większych miast. Jednocześnie Skierniewice muszą zapewnić mieszkania, infrastrukturę, miejsca pracy, usługi społeczne i atrakcyjność dla tych, którzy mogliby wybrać Łódź, Warszawę albo gminy podmiejskie.

Krajowa Polityka Miejska 2030 wskazuje na potrzebę zintegrowanej polityki miejskiej, poprawy jakości życia mieszkańców oraz koordynacji działań publicznych, prywatnych i społecznych. W praktyce oznacza to, że mieszkalnictwo, transport, zieleń, klimat, usługi społeczne i planowanie przestrzenne nie mogą być zagadnieniami, które nigdy się nie spotykają albo zawsze trafiają do osobnych urzędowych boksów.

OECD opisuje miasto zwarte przez trzy cechy: gęstszy i bliższy układ funkcji, powiązanie transportem publicznym oraz dostępność usług i miejsc pracy. Taki **model ma ograniczać rozlewanie zabudowy i zmniejszać zależność od samochodu**. Nie oznacza jednak dowolnego wciskania budynków w istniejące osiedla. W języku urbanistów mówi się o **„dobrym dogęszczaniu”**. W języku mieszkańców Widoku to coraz częściej paskudny oksymoron – elegancka nazwa dla odbierania światła, zieleni i resztek przestrzeni.

Widok jako test polityki przestrzennej

Danuta Stasiak, za urzędowania poprzednika Krzysztofa Jażdżyka szefowa miejskiej urbanistyki, dziś inwestorka przygotowująca budowę domów w zabudowie bliźniaczej z przeznaczeniem na sprzedaż, rozpoczęła swoje wystąpienie od przypomnienia ślubowania prezydenta: wierności prawu, dobra publicznego i pomyślności mieszkańców. Podkreślała, że chodzi o wszystkich mieszkańców, ***„nie tylko wybranych”***. Następnie przeszła do recenzji gospodarki przestrzennej, wskazując, że to prezydent – jako organ wykonawczy – odpowiada za przygotowanie projektów planów miejscowych.

Stasiak zarzuciła władzom miasta nierówne traktowanie właścicieli i inwestorów, a także zbyt

łagodne podejście do stawek opłaty planistycznej wobec części terenów przeznaczanych pod zabudowę wielorodzinną. Wskazywała, że działki po dawnych węzłach cieplnych na Widoku miały zyskiwać na wartości po zmianie funkcji, a mimo to stosowano wobec nich zerową stawkę.

Opłata planistyczna nie jest dowolną daniną nakładaną według politycznego uznania. Ustawa wiąże ją ze wzrostem wartości nieruchomości wskutek uchwalenia lub zmiany planu miejscowego oraz ze zbyciem nieruchomości przez właściciela albo użytkownika wieczystego. Stawka nie może przekroczyć 30 procent wzrostu wartości, a wpływy z opłaty są dochodem własnym gminy.

Na zarzuty odpowiadał **Dariusz Boguszewski, naczelnik Biura Planowania Przestrzennego i Planowania Inwestycji UM.** Wskazywał, że w jego ocenie przypadki zerowej stawki miały konkretne uzasadnienia i nie były powszechną praktyką. Jednocześnie przywołał przykład starszego planu przy ulicy Widok, w którym – jak mówił – miasto mogło inaczej skonstruować warunki przetargu i potencjalnie lepiej zabezpieczyć swoje wpływy.

Plan ogólny: wysokość ukryta w parametrach

Stasiak ostrzegała również przed planem ogólnym. Jej zdaniem mieszkańcy powinni uważnie uczestniczyć w konsultacjach, bo wysokość zabudowy może być ukryta nie wprost, lecz w parametrach intensywności. Apelowała, by radni i mieszkańcy pytali, jaka realna wysokość budynków kryje się za konkretnymi wskaźnikami.

Reforma planowania przestrzennego nadała planowi ogólnemu szczególne znaczenie. Ministerstwo Rozwoju i Technologii wskazywało, że gminy zyskały więcej czasu na uchwalenie planów ogólnych, a termin obowiązywania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego został przesunięty do 31 sierpnia 2026 roku. Plan ogólny ma zastąpić dotychczasowe studium jako cyfrowy dokument planistyczny.

Plan ogólny ustawia ramy przyszłych decyzji. Jeżeli w tych ramach pojawią się parametry pozwalające na znaczące dogęszczanie starych osiedli, mieszkańcy mają prawo domagać się wyjaśnień podanych prostym językiem: ile kondygnacji, jaka wysokość, jaka intensywność, ile zieleni, ile miejsc parkingowych, jaki wpływ na ruch, cień i retencję.

Wagnera 4 i granice dogęszczania

Jarosław Kowalski mieszka w jednym z segmentów przy ulicy Wagnera 4. W wystąpieniu mówił o sporze mieszkańców z inwestorem, spółdzielnią, decyzjami miasta i – jak twierdził – szesnastoma sprawami sądowymi.

Według jego relacji mieszkańcy zwracali się do prezydenta o pomoc w uregulowaniu przejścia i przejazdu przez działkę 739, należącą wcześniej do miejskiej energetyki cieplnej. ***„Później pojawił się koronawirus, a jeszcze wcześniej deweloper”*** – mówił.

Kowalski oskarżał władze miasta o wspieranie inwestora przez działanie i zaniechanie. Przywoływał uchwałę rady z 29 czerwca 2023 roku, zmieniającą plan miejscowy w rejonie ulic Widok, Wagnera, Wańkowicza, Szarych Szeregów i Konarskiego. Według mieszkańców otwierała ona drogę do zbyt wysokiej zabudowy.

PISALIŚMY O TYM:

Inwestor sięga po „lex deweloper”. Skierniewice w przeddzień kolejnej debaty o rozwoju miasta

Ten wątek ma potwierdzenie w dokumentach nadzoru. Wojewoda Łódzki w rozstrzygnięciu z 3 sierpnia 2023 roku stwierdził nieważność części uchwały planistycznej. Organ nadzoru wskazał, że dla terenu 6 MW,U dopuszczono zabudowę do 30 metrów, a dla terenu 7 MW,U do 24 metrów, z możliwością podwyższenia do 30 metrów w wyznaczonej strefie. Jednocześnie obowiązujące studium przewidywało dla tych terenów graniczny wskaźnik 5 kondygnacji, co wojewoda uznał za parametr ostateczny, niemodyfikowalny na poziomie planu miejscowego.

W tle pozostaje także procedura z tzw. specustawy mieszkaniowej, potocznie nazywanej **lex deweloper**. W BIP miasta opublikowano wniosek spółki Nowe Widoki 3.0 o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Wagnera, na działce nr 739 oraz części działki 736/5. Wniosek dotyczył budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną.

Rada Miasta Skierniewice 17 kwietnia 2025 roku podjęła uchwałę o odmowie ustalenia lokalizacji tej inwestycji. WSA w Łodzi w wyroku z 5 września 2025 roku stwierdził nieważność uchwały odmownej. Z opisu orzeczenia wynika, że sąd wskazał m.in. na brak merytorycznego uzasadnienia odmowy oraz naruszenie terminów ustawowych.

MOŻE CIĘ ZAINTERESOWAĆ RÓWNIEŻ:

Przekroczono dopuszczalne normy. Wojewoda blokuje budowę wysokich bloków w Skierniewicach

Trzeba jednak podkreślić, że wyrok sądu administracyjnego dotyczący wadliwości odmowy nie jest automatycznym potwierdzeniem, że inwestycja w proponowanym kształcie jest dobra urbanistycznie, społecznie akceptowalna i bezproblemowa dla osiedla. Oznacza, że konkretna uchwała nie obroniła się prawnie.

„Nie chcemy na Widoku więcej patodeweloperki”

Kowalski zakończył wystąpienie apelem: *„Proszę zostawić osiedle Widok w spokoju, zostawić ludziom przestrzeń do życia, nie zezwalać na dalsze upychanie, w dodatku tak wysokich bloków. (…) Nie chcemy na Widoku więcej patodeweloperki”.*

Zaproponował ironicznie, by jeśli prezydent chce zapisać się w historii, znalazł miejsce na „Skierniewicki Manhattan” z dala od istniejącej zabudowy. To riposta wobec języka, którym często oswaja się wysoką zabudowę: nowoczesność, rozwój, zagęszczanie, efektywne wykorzystanie przestrzeni. Kowalski odwrócił ten język przeciw logice dogęszczania Widoku. Skoro miasto chce mieć własną pionową ambicję, niech nie lokuje jej w osiedlu, które ma swoją skalę, historię, światło,

parkingi, drogi i ludzi.

Za tym skrótem kryje się prosty postulat urbanistyczny: **nie każda wolna działka jest zaproszeniem do budowy wieży**.

„Rządzi deweloper, a nie mieszkańcy”

Podobną diagnozę przedstawiła **Krystyna Kostarska**. Odwołała się do haseł z raportu: miasto nowoczesne, funkcjonalne i bliskie mieszkańcom. ***„Chciałabym, żeby tak było”*** – mówiła.

Przypominała, że mieszkańcy Widoku wielokrotnie zbierali podpisy przeciwko wysokiej zabudowie: 200, 210, 150, 120. Gdy przed debatą potrzebowała 50 podpisów pod zgłoszeniem, miała słyszeć od ludzi: ***„Po co? To nie ma sensu. Przecież nasz głos się nie liczy”***.

Kostarska mówiła też o hałasie, ruchu samochodowym i pogarszaniu warunków życia na osiedlu. Przypominała, że sam raport wskazuje hałas komunikacyjny jako problem miasta. Według niej kolejne wysokie budynki oznaczałyby kolejne samochody na osiedlu projektowanym na mniejszą liczbę mieszkańców. Krytykowała chaos architektoniczny, mówiąc o ***„koszmarkach”*** i braku spójnej wizji. Jej najostrzejsze zdanie brzmiało: ***„Rządzi deweloper, a nie mieszkańcy”.***

Prezydent Krzysztof Jażdżyk odpowiadał później, że miasto odmówiło wydania pozwolenia na budowę dla inwestycji dewelopera, a decyzje organów nadzorczych i sądowych ograniczają pole manewru samorządu. Zwracał uwagę, że niewykonywanie rozstrzygnięć wojewody lub wyroków sądów może narazić miasto na roszczenia odszkodowawcze.

Dla urzędu inwestycja może być zgodna z parametrami albo wymuszona logiką procedury. Dla mieszkańca ten sam budynek może oznaczać cień w oknach, utratę zieleni, większy ruch, mniej miejsc parkingowych i poczucie, że decyzje zapadają ponad głowami ludzi.

Mieszkania: nie wystarczy budować

Drugi wyraźny wątek debaty dotyczył mieszkań komunalnych. Budowa bloku przy Miedniewickiej była ważną inwestycją miasta. Rządowa informacja o dofinansowaniu wskazywała, że nowy budynek przy tej ulicy miał mieć 28 mieszkań, w tym 13 lokali na parterze dostosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami. Całkowity koszt inwestycji określono na blisko 8,5 mln zł, z czego 7,22 mln zł miała pokryć bezzwrotna dotacja.

Radny Łyżeń przyznał, że budowa była potrzebna, ale pytał, dlaczego z 28 mieszkań wynajęta jest – jak mówił – jedynie około połowa.

Prezydent Krzysztof Jażdżyk odpowiedział, że problem wynika z metrażu. Jak mówił, mieszkańcy nie chcą już małych mieszkań, oczekują lokali dwu- lub trzypokojowych. Zapowiedział, że w kolejnym budynku zaprojektowano większe mieszkania. Dodał, że jego administracja przydziela rocznie około 70-80 mieszkań, podczas gdy wcześniej było to – według niego – około 40. Wspominał także o remontach pustostanów i porządkowaniu spraw zadłużeń.

Lokal z zasobu gminy wynajmowany jest co do zasady na czas nieoznaczony, a więc dla wielu osób staje się nie etapem przejściowym, lecz jedyną realną szansą na stabilizację. Samotna osoba, młode małżeństwo czy para planująca dziecko mogą odmówić kawalerki nie dlatego, że mają wygórowane oczekiwania, lecz dlatego, że rozumieją konsekwencje decyzji. Przyjęty lokal może na lata zamknąć

ich w mieszkaniu, które już w chwili odbioru nie odpowiada perspektywie życia.

Raport powinien więc pokazywać nie tylko liczbę oddanych lokali, ale też strukturę odmów, potrzeby gospodarstw domowych, oczekiwany metraż, liczbę pokoi, powody rezygnacji i możliwość późniejszych zamian. Bez tej wiedzy miasto nie prowadzi pełnej polityki mieszkaniowej. Buduje lokale, a dopiero potem sprawdza, czy odpowiadają realnym potrzebom.

Pomiędzy lokalem komunalnym a rynkiem deweloperskim istnieje szeroka luka. Są w niej osoby, które zarabiają zbyt dużo na mieszkanie komunalne, ale zbyt mało na kredyt albo stabilny najem rynkowy. Skierniewice dotykają tego modelu przez inwestycję SIM przy ulicy Sobieskiego. Miasto ogłosiło w 2026 roku nabór na 80 lokali w dwóch budynkach, z mieszkaniami od około 30 do blisko 80 metrów kwadratowych.

SIM może być częścią odpowiedzi, ale nie zastąpi całościowej diagnozy. Miasto, które traci mieszkańców, potrzebuje mieszkań społecznych, stabilnego najmu, lokali rotacyjnych, mieszkań senioralnych, systemu zamian, lepszego wykorzystania pustostanów i współpracy z prywatnymi właścicielami.

Spór o przeszłość nie zastąpi rozliczenia skutków

Wystąpienie prezydenta, siłą rzeczy – a raczej siłą argumentów – przeniosło część debaty na porównanie obecnych rządów z latami 2006-2014, gdy przedstawiciele dzisiejszej opozycji współodpowiadali za zarządzanie miastem. Jażdżyk mówił, że mieszkańcy widzą, jak Skierniewice zmieniły się w ostatniej dekadzie i jak wyglądały wcześniej.

Radna Dorota Rutkowska zaprotestowała przeciwko takiej logice. Przypominała, że inne były perspektywy finansowe, inne doświadczenie urzędników, inne warunki gospodarcze, a kryzys 2008 roku ograniczał możliwości inwestycyjne samorządów.

Prezydent zareagował ostro: ***„Dlaczego pani kłamie?”*** – pytał, wskazując na środki, które – według niego – miasto mogło pozyskać na kanalizację deszczową. Rutkowska odparła, że ona sama użyła sformułowania ***„mija się pan z prawdą”***, a nie ***„kłamie”***. Tłumaczyła, że środki można było wykorzystać na kanalizację bez odtworzenia nawierzchni, co oznaczałoby rozkopanie dużej części miasta bez pieniędzy na przywrócenie ulic do stanu używalności.

MOŻE CIĘ ZAINTERESOWAĆ:

Jakie drzwi PCV wybrać w Skierniewicach i na co zwrócić uwagę

Inwestycje trzeba mierzyć skutkami

Dokumenty budżetowe miasta pokazują znaczną skalę wydatków majątkowych. W raporcie o stanie Skierniewic za 2025 rok wskazano wydatki majątkowe na poziomie 122,1 mln zł. To liczba, którą władze mogą przywoływać jako argument: miasto inwestuje, nie stoi w miejscu, przebudowuje

infrastrukturę, sięga po środki zewnętrzne.

W nowoczesnym zarządzaniu miastem sama wysokość wydatków nie jest miarą sukcesu. Sukcesem są: krótszy dojazd, lepsza dostępność usług, niższe koszty utrzymania infrastruktury, większa odporność na upały i ulewy, mniej wykluczenia transportowego, większe bezpieczeństwo pieszych i realna poprawa jakości życia.

Raport powinien więc odpowiadać na pytania, których samorząd zwykle nie lubi: co zadziałało, które inwestycje zmieniły codzienność mieszkańców, które były koniecznym remontem, gdzie miasto poniosło koszt, ale nie osiągnęło zakładanego celu.

W tym sensie krytyka raportu jako „kroniki aktywności" nie jest opozycyjną złośliwością. Jest żądaniem innego standardu rozliczania władzy.

Przestrzeń jest polityką

W Skierniewicach widać konflikt dobrze znany wielu miastom średniej wielkości. Rozwój jest potrzebny, ale mieszkańcy nie chcą, by odbywał się ich kosztem. **Deweloper nie jest wrogiem publicznym z definicji.** Przecież prywatny kapitał buduje mieszkania, które ktoś kupuje. Problem zaczyna się wtedy, gdy samorząd traci zdolność wyznaczania reguł gry albo nie potrafi przekonująco pokazać, że reguły służą wspólnocie, a nie tylko inwestycji czy inwestorowi. W odbiorze mieszkańców często sprowadza się to do tego samego.

Dla mieszkańca patodeweloperką bywa blok, który zasłania światło, zabiera zieleń, zwiększa ruch, nie daje miejsc parkingowych, psuje skalę osiedla i pojawia się mimo kolejnych podpisów sprzeciwu. Dla urzędu to często inwestycja zgodna z parametrami. Między tymi dwoma językami rozgrywa się dzisiaj spór o Skierniewice.

Miasto nie potrzebuje własnego Manhattanu. Potrzebuje odpowiedzi na trudniejsze pytanie: jak pozostać miejscem do życia, gdy mieszkańców jest mniej, oczekiwania są większe, a każda działka staje się decyzją o przyszłości wspólnoty.

MOŻE CIĘ ZAINTERESOWAĆ:

Gdzie w Łodzi zamówić wysokiej jakości wyroby betonowe

Źródło:
https://zyrardow.eglos.pl/aktualnosci/item/45616-mniej-mieszkancow-wieksze-oczekiwania-skierniewice-przed-trudnym-wyborem