

Skierniewice narysowały przyszłość miasta. Warto sprawdzić mapę przed 14 sierpnia

data aktualizacji: 2026.07.23 autor: Anna Wójcik-Brzezińska



Skierniewice konsultują projekt planu ogólnego. Sprawdź, gdzie będzie można budować mieszkania, rozwijać przemysł i jak złożyć uwagę do 14 sierpnia. (fot. Anna Wójcik-Brzezińska)

Miasto rozpoczęło konsultacje projektu planu ogólnego - dokumentu, który wyznaczy ramy zabudowy Skierniewic na kolejne lata. Zdecyduje między innymi o tym, gdzie będzie można budować, rozwijać przemysł i handel, a gdzie pierwszeństwo otrzymają zielen, rekreacja oraz ochrona przyrody.

Analiza dokumentacji ujawnia podstawowy problem: tereny mieszkaniowe wyznaczone dotychczas w Skierniewicach mogłyby pomieścić ponad pięć razy więcej osób, niż wynosi obliczone zapotrzebowanie miasta. Jednocześnie projekt otwiera na zabudowę kolejne obszary, w tym część dawnego poligonu.

Konsultacje rozpoczęły się 17 lipca i potrwają do 14 sierpnia 2026 roku. Uwagi można składać w formie papierowej, elektronicznie, pocztą elektroniczną lub przez e-Doręczenia. **Spotkanie otwarte i dyżur projektanta zaplanowano na 4 sierpnia w Muzeum Historycznym Skierniewic.**

Plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego, wiążącym przy sporządzaniu nowych planów miejscowych oraz wydawaniu przyszłych decyzji o warunkach zabudowy. Dla właścicieli nieruchomości kluczowe znaczenie ma więc nie tylko kolor działki na mapie, lecz także symbol przypisanej strefy, jej profil funkcjonalny i parametry zabudowy.

Plan, który może zamknąć drogę do budowy

Plan ogólny nie zastępuje miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie jest pozwoleniem na budowę. Wyznacza jednak granice, których kolejne dokumenty i decyzje nie będą mogły przekroczyć.

Obowiązujące plany miejscowe nie znikną po uchwaleniu planu ogólnego. Nadal będą podstawą wydawania pozwoleń na budowę. Nowe plany i zmiany już istniejących będą natomiast musiały pozostawać zgodne z planem ogólnym.

Podobnie jest z ostatecznymi decyzjami o warunkach zabudowy wydanymi wcześniej. Samo uchwalenie planu ogólnego ich nie unieważni. Znacznie trudniejsza może być sytuacja właściciela działki, który planu miejscowego ani decyzji WZ jeszcze nie ma. Nowa decyzja będzie musiała odpowiadać ustaleniom planu ogólnego, a dla wielu inwestycji znaczenie będzie miało także położenie nieruchomości w obszarze uzupełnienia zabudowy. Plan ogólny ma właśnie ograniczyć dotychczasową praktykę rozpraszania zabudowy na podstawie pojedynczych decyzji administracyjnych.

Termin ma znaczenie również dla miasta. **Obowiązywanie dotychczasowych studiów uwarunkowań zostało przedłużone do 31 sierpnia 2026 roku.** Po upływie okresu przejściowego brak obowiązującego planu ogólnego ograniczy możliwość uchwalania nowych planów miejscowych oraz prowadzenia nowych postępowań w sprawie warunków zabudowy.

Skierniewice podzielone na 534 strefy

Urząd opublikował mapę w skali 1:10 000, uzasadnienie, katalog stref oraz prognozę oddziaływania na środowisko planu. Plik GML można wczytać do rządowej przeglądarki danych planistycznych.

Analiza danych przestrzennych projektu wskazuje, że obszar miasta podzielono na **534 strefy planistyczne**. Ich łączna powierzchnia wynosi około 34,52 kilometra kwadratowego.

Według prognozy przyjętej przez projektantów liczba mieszkańców Skierniewic w 2044 roku wyniesie 37 872. Zgodnie z metodą narzuconą przepisami wynik powiększono o 5 proc., do 39 765,6 osoby. Założono również, że na jednego mieszkańca będzie przypadało przeciętnie 44,7 metra kwadratowego powierzchni użytkowej mieszkania.

Na tej podstawie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono na ok. **6 805 osób**. Dopuszczalny ustawowo przedział wynosi od około 4 763 do 8 846 osób.

Tymczasem chłonność niezabudowanych terenów już znajdujących się w strefach mieszkaniowych została oszacowana na:

- Ok. 8 882 osoby w strefach zabudowy wielorodzinnej,
- Ok. 26 572 osoby w strefach jednorodzinnych,
- łącznie ok. **35 454 osób**.

Jest to **521 proc. obliczonego zapotrzebowania**.

Ta dysproporcja nie oznacza, że do Skierniewic ma napłynąć 35 tysięcy nowych mieszkańców. Miasto już wcześniej przeznaczyło pod mieszkalnictwo znacznie więcej gruntów, niż wskazują potrzeby demograficzne.

Według autorów dokumentu wynika to z dużej liczby niezabudowanych nieruchomości objętych obowiązującymi planami miejscowymi. Planami pokryte jest 66 proc. powierzchni Skierniewic, a wielu wcześniejszych decyzji planistycznych nie można po prostu usunąć z nowego dokumentu.

Część właścicieli gruntów rolnych lub niezabudowanych, którzy liczyli na zmianę ich przeznaczenia, może spotkać się z odmową opartą nie na braku infrastruktury, lecz na przekroczonym bilansie mieszkaniowym.

Obszar uzupełnienia zabudowy obejmuje blisko 39 proc. miasta

W projekcie wyznaczono 107 obszarów uzupełnienia zabudowy.

Nowa zabudowa mieszkaniowa lub mieszkaniowo-usługowa ma obejmować między innymi obszary:

- przy ulicy Starbacicha,
- pomiędzy ulicami Graniczną, Trzcińską, Mszczonowską i Miedniewicką,
- w sąsiedztwie ulic Waryńskiego i Sierakowickiej,
- w rejonie ulicy Zagajnikowej,
- w południowej części dawnego poligonu wojskowego.

Północną, częściowo zalesioną część dawnego poligonu przypisano natomiast do strefy gospodarczej.

Strefy gospodarcze obejmują również istniejące lub wcześniej zaplanowane kompleksy przy ulicach Fabrycznej, Warszawskiej, Czerwonej, Przemysłowej, Unii Europejskiej, Mazowieckiej, Łowickiej, Waryńskiego, Mszczonowskiej i Zwierzynieckiej oraz pomiędzy ulicą Mickiewicza a terenami kolejowymi. Mogą tam być rozwijane usługi, produkcja, składy, magazyny i instalacje związane z wytwarzaniem energii.

MOŻE CIĘ ZAINTERESOWAĆ:

[Najczęstsze błędy w oświetleniu wnętrz](#)

Handel wielkopowierzchniowy został skupiony w czterech obszarach istniejących centrów handlowych: przy ulicy Wyszyńskiego – po obu stronach drogi – oraz przy ulicach Reymonta i Mszczonowskiej.

Produkcja rolnicza ma zostać utrzymana na terenach pomiędzy ulicami Waryńskiego i Zwierzyniecką oraz w obrębie Feliksów, gdzie działają obiekty związane z hodowlą drobiu.

Poligon i Zagajnikowa - środowiskowa cena rozwoju

Prognoza nie ukrywa skutków zabudowy dawnego poligonu. Na terenach objętych strefą gospodarczą przewiduje trwałe przekształcenie krajobrazu, ograniczenie powierzchni leśnej, likwidację części zadrzewień i siedlisk oraz fragmentację obszarów wykorzystywanych przez zwierzęta.

Autorzy wskazują możliwość wycofywania się niektórych gatunków, przerwania lokalnych szlaków migracyjnych oraz pogorszenia stosunków wodnych wskutek uszczelniania gruntu. Jednocześnie przypominają, że zasadnicza zmiana przeznaczenia tego terenu została przesądzona już w planie miejscowym przyjętym w 2024 roku.

Osobnym punktem spornym może stać się rejon ulicy Zagajnikowej. Projekt utrzymuje tam możliwość zabudowy jednorodzinnej w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Prognoza wymienia utratę otwartego krajobrazu, fragmentację siedlisk oraz włączenie dotychczas niezabudowanych terenów do struktur miejskich.

MOŻE CIĘ ZAINTERESOWAĆ:

[Dinner & Show by Agustin Egurrola: kolacja w Łodzi, która dzieje się na scenie](#)

Dokument rozpoznaje trzy krajobrazy priorytetowe: Las Zwierzyniecki, zachodnią część Puszczy Bolimowskiej oraz Dolinę Rawki. Na części tych obszarów wyznaczono strefy otwarte i zieleni, ale pozostawiono również wcześniej przewidziane strefy mieszkaniowe i gospodarcze.

Park, zalew, działki i doliny rzek otrzymują własne strefy

Do stref zieleni i rekreacji włączono park miejski, tereny nad Łupią-Skierniewką i Zalewem Zadębie, wszystkie rodzinne ogrody działkowe, osiedlowe skwery, zieleńce, place zabaw i boiska. W tej grupie znalazły się również tereny badawcze Instytutu Ogrodnictwa – PIB oraz Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego.

Silniejszą ochronę ma zapewniać strefa otwarta. Obejmuje między innymi lasy, pola, dolinę Rawki, obszary chronionego krajobrazu, fragment otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i tereny zagrożone powodzią. Jej funkcją jest ograniczenie zabudowy i zachowanie ciągłości przyrodniczej.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią występują wzdłuż Rawki oraz Łupii-Skierniewki. W przypadku tej drugiej rzeki większy zasięg potencjalnych zalewów wskazano w południowej części miasta, przed Zalewem Zadębie.

Rawka nie ma wałów przeciwpowodziowych, a strefy powodzi o prawdopodobieństwie 1 i 10 proc. wkraczają miejscami w pas zieleni pomiędzy rzeką i osiedlem.

Dwie nowe trasy zapisane w układzie komunikacyjnym

Strefa komunikacyjna obejmuje drogi krajową nr 70, wojewódzkie nr 705 i 707, główne trasy powiatowe oraz linie kolejowe.

W projekcie uwzględniono również dwie planowane drogi:

- połączenie ulicy Przemysłowej z ulicą Unii Europejskiej,
- połączenie ulicy Nowy Świat z ulicą Zwierzyniecką.

Prognoza środowiskowa wskazuje ponadto na potrzebę budowy obwodnicy, która miałaby wyprowadzić z centrum ruch tranzytowy oraz przewóz ładunków niebezpiecznych.

Wpisanie drogi do planu ogólnego nie jest jednak równoznaczne z decyzją o realizacji, zapewnieniem finansowania ani ustaleniem terminu budowy. Chroni przede wszystkim możliwość dalszego planowania trasy.

Śródmieście może być zabudowywane intensywniej

Projekt wyznacza obszar zabudowy śródmiejskiej o powierzchni około 0,24 kilometra kwadratowego. Obejmuje historyczne centrum ograniczone między innymi ulicami Prymasowską, Konstytucji 3 Maja, Jagiellońską, Ogrodową, Wspólną, aleją Niepodległości, ulicą 1 Maja, placami Dąbrowskiego i Floriana, ulicą Podrzeczną oraz Łupią-Skierniewką.

MOŻE CIĘ ZAINTERESOWAĆ:

[Jakie zasłony najlepiej sprawdzą się w przestronnych wnętrzach loftowych?](#)

Miasto nie zdecydowało się na ustanowienie gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Przepisy pozwalają gminie określić między innymi zasady dostępu nowych mieszkań do szkoły podstawowej oraz terenów publicznej zieleni, ale jest to element fakultatywny planu ogólnego.

Prognoza oddziaływania na środowisko opisuje negatywne konsekwencje przyjętego wariantu, ale nie porównuje go z rozwiązaniem przewidującym mniejszą powierzchnię zabudowy, niższe parametry albo zachowanie większej części terenów biologicznie czynnych.

Prognoza ocenia, że przy przestrzeganiu ograniczeń nie powinno dojść do znaczącego oddziaływania na obszar Natura 2000 Dolina Rawki ani do istotnych szkód w skali ponadlokalnej. Jednocześnie wskazuje trwałe skutki lokalne: utratę części lasów i siedlisk, uszczelnienie gleby, ograniczenie infiltracji wód, wzrost ruchu, hałasu oraz emisji zanieczyszczeń. Największego oddziaływania należy się spodziewać w strefach gospodarczych.

Na stronie BIP, gdzie znajduje się informacja o konsultacjach opublikowano dziesięć plików, wśród załączników nie ma odrębnego wykazu wniosków złożonych na wcześniejszym etapie procedury ani

informacji o sposobie ich rozpatrzenia.

Jak złożyć uwagę

Uwagi można składać do 14 sierpnia 2026 roku:

- papierowo w Urzędzie Miasta lub pocztą na adres: ul. Rynek 1, 96-100 Skierniewice,
- e-mailem na adres umskier@um.skierniewice.pl,
- przez e-Doręczenia na adres AE:PL-73168-23916-HJUSF-22.

Należy użyć urzędowego formularza. Trzeba podać imię i nazwisko albo nazwę podmiotu, adres zamieszkania lub siedziby oraz określić, czy składająca uwagę osoba jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości.

Na formularzu należy zaznaczyć „uwaga do konsultowanego projektu aktu” oraz „plan ogólny gminy”. Warto wpisać pełny identyfikator działki, symbol strefy, oczekiwaną zmianę i uzasadnienie. Można także wskazać postulowane parametry: wysokość, intensywność, udział zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej.

Samo stwierdzenie „nie zgadzam się” będzie znacznie słabsze niż uwaga zawierająca:

1. dokładne oznaczenie nieruchomości,
2. opis obecnego i projektowanego przeznaczenia,
3. konkretny wniosek o zmianę,
4. argumenty dotyczące infrastruktury, sąsiedztwa, ochrony własności, środowiska lub interesu publicznego,
5. mapę z zaznaczonym terenem.

Uwagi do prognozy środowiskowej można również zgłosić ustnie do protokołu albo elektronicznie, bez kwalifikowanego podpisu.

Urząd będzie nieczynny w piątek 14 sierpnia. Tego dnia dokument można złożyć wyłącznie elektronicznie. Ratusz informuje o tym na stronie konsultacji; bezpieczniej nie odkładać wysłania uwagi do ostatnich godzin.

Spotkanie otwarte 4 sierpnia

Prezentacja projektu odbędzie się 4 sierpnia w Muzeum Historycznym Skierniewic przy ulicy Batorego 64J:

- od godz. 17 do 18 – spotkanie otwarte,
- od godz. 18 do 19 – dyżur projektanta.

Źródło:

<https://zyrardow.eglos.pl/aktualnosci/item/45635-skierniewice-narysowaly-przyszlosc-miasta-warto-sprawdzic-mape-przed-14-sierpnia>