

UCHWAŁA Nr XXVIII/126/2016
z dnia 25 sierpnia 2016 r.

w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
miasta Skierniewice.

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz.778, poz.904, poz.961) - Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

§1. Przyjmuje się treść analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Skierniewice (stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały), dokonanej przez Prezydenta Miasta Skierniewice, w celu oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Skierniewice.

§2. Uznaje się za nieaktualną treść Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice, w części treści wynikających z przepisów art. 9 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. w zakresie granic jego opracowania, nie obejmujących aktualnych granic administracyjnych miasta Skierniewice oraz w części wynikającej z treści przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji tj. nie uwzględnienia przy ustalaniu nowych obszarów urbanizacji ich ilości w zależności od uwarunkowań wynikających z prognoz demograficznych i możliwości finansowych gminy.

§3. Uznaje się za nieaktualne obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące fragmenty miasta Skierniewice, których treść nie uwzględnia zmian przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzonych po dacie ich uchwalenia, a w szczególności dotyczących obligatoryjnych treści planów w postaci wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy oraz wymagań w zakresie przeznaczenia terenów wynikających z ograniczeń wynikających z ustalenia na części obszaru miasta Skierniewice obszaru ochrony uzdrowiskowej.

§4. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Skierniewice do podjęcia działań w zakresie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz nieaktualnych planów zagospodarowania przestrzennego.

§5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady


Andrzej Melon

Uzasadnienie

Zgodnie z wymaganiami art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu dokonania oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów zagospodarowania przestrzennego została opracowana „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Skierniewice”. Opracowanie to winno być wykonane co najmniej raz w czasie kadencji samorządu. Poprzednie opracowanie Analizy zmian... oraz ocena aktualności dokumentów planistycznych miały miejsce w roku 2007 (uchwała nr XIII/94/07 z dnia 1 sierpnia 2007 r.) Analiza zmian... została przedstawiona Miejskiej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej w dniu 2 marca 2016 roku. Komisja zaopiniowała przedstawiony dokument pozytywnie.

W podsumowaniu Analizy... stwierdzono nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych. Nieaktualność tych dokumentów wynika z kilku zasadniczych powodów.

W odniesieniu do studium są dwa powody wskazujące na nieaktualność tego dokumentu tj. opracowanie go w granicach nie obejmujących obecnych granic administracyjnych miasta Skierniewice (wobec czego sytuacja sprzeczna jest z art. 9 ust 3 ustawy o pzp) oraz opracowanie dokumentu bez uwzględnienia uwarunkowań prognoz demograficznych i możliwości finansowych gminy (wobec czego ustalenia dokumentu nie spełniają wymagań przepisów ustawy o rewitalizacji).

W odniesieniu do planów miejscowych nieaktualność części obowiązujących planów miejscowych wynika z dwóch powodów. Pierwszym jest brak ustaleń obligatoryjnych dla planów miejscowych, których nakaz ustanowienia został wprowadzony do przepisów powszechnie obowiązujących po dacie uchwalenia części planów miejscowych. Sytuacja ta dotyczy wszystkich planów uchwalonych do roku 2004 (37 spośród 107 obowiązujących planów miejscowych i ich zmian) oraz części planów z okresu od 2004 roku do roku 2010 (20 spośród 107 obowiązujących planów miejscowych i ich zmian). Drugim z powodów jest brak ustaleń wprowadzających ograniczenia w przeznaczeniu nieruchomości położonych w granicach wszystkich planów miejscowych, które zostały włączone w granice obszaru ochrony uzdrowiskowej, ustanowionej na terenie miasta Skierniewice w 2014r.

Biorąc powyższe pod uwagę przedstawiam projekt uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, z Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennych miasta Skierniewice w latach 2011-2015 wraz wnioskami z Analizy....

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jażdżyk

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXVIII/126/2016
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 25 sierpnia 2016r.

**ANALIZA ZMIAN
W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA SKIERNIEWICE
W LATACH 2011 - 2015**

Sporządzający
PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jażdżyk

Prezydent Miasta Skierniewice

Opracowanie:

Dariusz Boguszewski
Bożena Roguska
Michał Ziębiński

GRUDZIEN 2015
Miejska Pracownia Urbanistyczna/Biuro Planowania Przestrzennego
i Planowania Inwestycji

1. Podstawa, zakres i cel opracowania.

Podstawą prawną opracowania „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Skierniewice” jest treść art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2015 poz. 199, z póź. zm.).

Zakresem analizy objęto obowiązujące dokumenty planistyczne tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania – II edycja (uchwała Rady Miejskiej NR L/42/2014, z dnia 25 kwietnia 2014r., z uwzględnieniem treści dokonywanej zmiany) oraz 115 planów zagospodarowania przestrzennego i ich zmian, które uchwalane były w latach 1996 – 2015. W okresie analizy Rada Miejska podjęła 5 uchwał w sprawie przyjęcia planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów ich nie posiadających oraz 30 uchwał w sprawie zmiany obowiązujących planów miejscowych..

Celem opracowania jest:

- ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice,
- ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych,
- określenie wskazań dla opracowania harmonogramu sporządzania planów miejscowych.

2. Zewnętrzne uwarunkowania zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.

Gospodarowanie przestrzenią jest procesem, którego podstawą jest aktywność ludzka. Na gospodarowanie przestrzenią miasta Skierniewic, na kierunki jego rozwoju wpływa zarówno aktywność jego mieszkańców jak i mieszkańców gmin sąsiednich (otoczenie miasta). Aktywność częściowo regulowana jest przepisami prawa, a poza jego regulacjami granicę aktywności wyznaczają „marzenia” mieszkańców. Granice regulacji prawnych jak i „marzenia” mieszkańców ulegają ciągłym zmianom. Przepisy związane z rozwojem przestrzennym gmin tworzone po 1990 roku ewoluują od reguł nadzwyczaj liberalnych co do możliwości realizacji zabudowy do coraz bardziej rygorystycznych, ograniczających możliwość tejże zabudowy. W ostatnich 25 latach również „marzenia” mieszkańców co do gospodarowania przestrzenią uległy znacznym zmianom. „Marzenie” zaspokojenia swych bezpośrednich potrzeb mieszkaniowych i gospodarczych, w początku lat 90-tych XX wieku, zastąpiło „marzenie” uzyskania maksymalnego zysku z nieruchomości.

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy. Taką regułą określa art. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwaną dalej „ustawą pzp”). Reguła ta ograniczona jest szczególnymi wyjątkami, wynikającymi z realizacji inwestycji na terenach zamkniętych (kolejowych oraz dla potrzeb obrony kraju) oraz inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym (m.in. autostrady). Narzędziami służącymi określeniu i prowadzeniu polityki przestrzennej w gminie są dokumenty planistyczne podejmowane przez Radę Miasta:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (zwane dalej „studium”),
- plany zagospodarowania przestrzennego (zwane dalej „planami miejscowymi”).

Realizację inwestycji na terenach zamkniętych oraz o znaczeniu ponadlokalnym poprzedza wydanie stosownych decyzji administracyjnych. Na podstawie art. 57 ustawy pzp, Marszałek województwa oraz Prezydent miasta prowadzą odpowiednio: „rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim” oraz „rejestr inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym”. Jednocześnie Wojewoda prowadzi „rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego na terenach zamkniętych”. Decyzje administracyjne zamieszczone w opisanych rejestrach muszą być uwzględniane w dokumentach planistycznych gminy. Zatem fakt, że inwestycje wskazane w rejestrach opisanych wyżej nie są potwierdzone w dokumentach planistycznych zobowiązuje samorząd do zmiany tychże dokumentów.

W okresie przeprowadzanej analizy tj. w latach 2011 – 2015 na terenie miasta Skierniewice wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim, decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego na terenach zamkniętych nie wywołują potrzeby zmian dokumentów planistycznych miasta Skierniewice.

W listopadzie 2015 roku weszły w życie przepisy ustawy z 9 października 2015 r. - o rewitalizacji (Dz.U.1777.60.216.2015). Ustawą tą dokonano zmian ustawy pzp. Wprowadzone zmiany zobowiązują samorządy do opracowywania studium i planów miejscowych, z uwzględnieniem analiz społecznych, środowiskowych i społecznych. Wnioski z tych analiz są obecnie podstawą dla wyznaczenia obszarów niezbędnych gminie do urbanizacji. Istotne przy tym jest, iż dla potrzeb urbanizacji można wyznaczyć tylko tyle terenów o wskazanych funkcjach, jakie znajdują uzasadnienie w prognozach demograficznych, prognozach gospodarczych oraz zdolnościach finansowania przez gminę zobowiązań wynikających z uchwalenia planów miejscowych. Wszystkie dokumenty planistyczne (studium i plany miejscowe) oraz ich zmiany opracowane po wejściu w życie wskazanej ustawy winny uwzględniać wyniki wskazanych analiz.

Aktywność mieszkańców gmin sąsiednich, która wpływa na rozwój przestrzenny Skierniewic uwidoczniła się tak w dokumentach planistycznych tych gmin jak i poprzez działania poszczególnych właścicieli nieruchomości. Aktywność ta wyraża się w przeznaczeniu terenów w planach miejscowych tych gmin pod zabudowę mieszkaniową i gospodarczą oraz ponoszenia znacznych nakładów na realizację na tych terenach infrastruktury technicznej. Ogółem w odległości do 4 km. od centrum miasta Skierniewice wyznaczonych jest lub przygotowano do wyznaczenia ok. 1600 działek dla zabudowy mieszkaniowej o powierzchni ok. 1000,0 m² każda oraz ok. 20 działek dla zabudowy produkcyjnej o powierzchni ok. 3,0 ha każda. Taka ilość terenów to możliwość zamieszkania ok. 4800 nowych osób oraz możliwość powstania 20-stu nowych przedsiębiorstw. Ceny działek budowlanych w gminach sąsiednich są średnio niższe od cen działek budowlanych o około 50%. Tymczasem prognozy GUS wskazują na ubytek mieszkańców z terenu powiatu skierniewickiego o 4,4%, w ciągu kolejnych 20-stu lat. Sytuacja ta wskazuje, że potencjalny inwestor domu jednorodzinnego budując dom na terenie gminy sąsiedniej (działka 1000m², cena działki w Skierniewicach 100 zł/1m²) posiada ok. 50 tys. zł więcej na budowę domu niż inwestor takiego samego domu w Skierniewicach.

Rozmieszczenie terenów inwestycyjnych gmin sąsiednich przedstawiają rysunki 1.1, 1.2.

Wnioski

1. brak jest konieczności zmian dokumentów planistycznych miasta Skierniewice, powodowanych decyzjami o ustaleniu celu publicznego o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym lub realizowanych na terenach zamkniętych,
2. istnieje potrzeba sporządzenia strategii rozwoju przestrzennego, ustalającej kryteria urbanizacji miasta, uwzględniającej planowany rozwój gmin sąsiednich,
3. istnieje konieczność dostosowania studium do wymagań zmienionej ustawy pzp, (ilość terenów urbanizacji adekwatna do możliwości finansowych gminy oraz potrzeb demograficznych i gospodarczych),
4. z uwagi na znaczną podaż terenów urbanizacji, położonych przy granicach miasta rozstrzygnięcia wymaga potrzeba/zasadność urbanizacji części miasta Skierniewice, które położone są w sąsiedztwie tych terenów .

3. Wewnętrzne uwarunkowania zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.

Głównym wewnętrznym uwarunkowaniem rozwoju przestrzennego miasta jest aktywność właścicieli nieruchomości i inwestorów. Istotnym przy tym jest, że aktywność ta warunkowana jest aktywnością samorządu, czyli realizacją zadań publicznych. Brak infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania budynków i komfortu życia powoduje brak zainteresowania inwestorów inwestycjami w takich terenach.

Na terenach dotąd nie zurbanizowanych, a objętych planami miejscowymi, zadania samorządu dotyczą wykupu terenów pod drogi publiczne, budowy: dróg, sieci technicznych oraz realizacji zadań z zakresu infrastruktury społecznej (baza oświatowa, z zakresu kultury, wypoczynku). Zobowiązania na terenach zurbanizowanych, niezależnie od tego czy objęte są planami miejscowymi czy nie, to działania skierowane na podnoszenie jakości życia (budowa/remont chodników, ścieżek rowerowych, uzupełnianie infrastruktury technicznej i społecznej). Aktywność samorządu, ujęta w wieloletnie plany inwestycyjne i harmonogramy realizacji stanowi „swoistą gwarancję” dla zainteresowanych budową domów i realizacją zamierzeń gospodarczych, na życie w maksymalnie dobrym jakościowo otoczeniu. Brak realizacji zobowiązań publicznych wywołuje problemy, których konsekwencją jest poszukiwanie działek budowlanych poza obszarami objętymi planami miejscowymi, w tym poza terenami zurbanizowanymi oraz poza granicami miasta Skierniewice. Właściciele nieruchomości, które objęte są planami miejscowymi, mają „swoistą gwarancję” realizacji zadań publicznych. W związku z tym nie podejmują samodzielnie działań związanych z wydzielaniem dróg i budową sieci technicznych. Jednocześnie właściciele ci wiedząc, że realizacja wymienionych inwestycji nie obciąża ani ich, ani nabywców działek budowlanych oczekują przy sprzedaży działek ceny w wysokości, jaka ma potwierdzenie na rynku, przy sprzedaży działek posiadających bezpośredni dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej (wodociągu, linii energetycznej). W takiej sytuacji potencjalni nabywcy działek, rezygnują z nabycia działek w terenie objętym planem miejscowym, na którym nie są realizowane zadania publiczne.

Rezygnują ponieważ samorząd nie określa czasu realizacji swych zobowiązań, ani ich nie realizuje.

O tych nabywców, opisanych powyżej, zabiegają właściciele nieruchomości (zwanych dalej „sprzedającymi”), na terenach nie objętych planami miejscowymi oraz na terenach niezurbanizowanych. Działanie polega na dokonaniu podziału swej nieruchomości na działki budowlane i prywatną drogę wewnętrzną. Sporadycznie sprzedający wykonują w drodze wewnętrznej przyłącze wodociągowe, z którego nowi właściciele działek budowlanych będą mogli zaopatrywać się w wodę. Działki takie oferowane są do sprzedaży pojedynczym nabywcom, a droga wewnętrzna oferowana jest każdemu z nabywców w formie współwłasności. Najczęściej drogi wewnętrzne to drogi o minimalnej szerokości jaką dopuszczają przepisy prawa (5,0 m), i w których nie można zmieścić sieci technicznych, niezbędnych wszystkim nowym właścicielom budynków położonych przy tej drodze. Budowa sieci technicznych na takich terenach powoduje szereg problemów sąsiedzkich. Koszty utrzymania i napraw takich sieci obciążają właścicieli budynków. Sprzedający w początkowej fazie zbywania tak przygotowanych działek budowlanych oczekują kwot znacznie niższych niż za działki położone bezpośrednio przy drogach publicznych (różnice do 30%). Jednak po sprzedaży części działek cena za kolejne wzrasta. Opisana sytuacja z jednej strony zaspokaja oczekiwania pojedynczych osób, z drugiej wywołuje szereg konfliktów i problemów. Konflikty wynikają z różnych funkcji budynków (budynek mieszkalny – budynek usługowy – budynek produkcyjny) realizowanych na sąsiednich działkach. Problemy wynikają zaś z kosztów utrzymania dróg wewnętrznych, sieci technicznych oraz znaczne odległości do obiektów o funkcjach społecznych.

Ponieważ celem sprzedających jest maksymalny zysk, ich zainteresowanie skierowane jest do nieruchomości dotąd wykorzystywanych rolniczo, położonych peryferyjne w stosunku do centrum miasta. Grunty takie mają najniższą wartość na rynku nieruchomości.

Powyższe uwarunkowania stanowią, że opisany proces przebiega w sposób przypadkowy. Skutkiem jest chaos przestrzenny.

W Skierniewicach zaspokajanie potrzeb w zakresie działalności gospodarczej jest ograniczone do zmian sposobu użytkowania lub budowy nowych obiektów w istniejących obszarach zabudowy związanej z działalnością gospodarczą. Rozmieszczenie obszarów posiadających plany miejscowe, obszarów zabudowy gospodarczej, obszarów zaniechań zobowiązań publicznych, obszarów zabudowy w oparciu o warunki zabudowy, przedstawia rysunek 2.

Wnioski

1. istnieje potrzeba sporządzenia strategii rozwoju przestrzennego, ustalającej kryteria urbanizacji miasta,
2. istnieje konieczność opracowania harmonogramu sporządzania planów miejscowych opartego na strategii rozwoju przestrzennego,
3. istnieje potrzeba powiązania prowadzonych inwestycji publicznych z zobowiązaniami wynikającymi ze stanu terenów zurbanizowanych oraz terenów planowanych do urbanizacji poprzez plany miejscowe.

4. Proces zabudowy miasta.

4.1. Inwestycje na terenie miasta

Inwestycje, a plan miejscowy.

W okresie objętym analizą inwestycje na terenie miasta Skierniewice prowadzone były zarówno na terenach objętych planami miejscowymi jak i poza nimi. Wydano 411 decyzji o ustaleniu warunków zabudowy tj. dla inwestycji planowanych na terenach poza granicami obowiązujących planów miejscowych oraz 541 decyzji o pozwoleniu na budowę obiektów budowlanych. Określone liczby zawierają decyzje dla planowanych do budowy nowych budynków oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących, a także budowy sieci technicznych. Średnio w roku wydawanych było ok. 86 decyzji o warunkach zabudowy i ok. 110 decyzji o pozwoleniu na budowę. Średnio w rocznie w okresie analizy wydano 86 pozwoleń na budowę nowych budynków jednorodzinnych oraz dla 5 budynków wielorodzinnych z 224 mieszkańami.

Rozmieszczenie nowej zabudowy przedstawia Tabela Nr 1 oraz rysunek 3.

TABELA Nr 1

DECYZJE ADMINISTRACYJNE w sprawie		Na obszarach niewskazanych wg. studium do urbanizacji	Na obszarach objętych planami miejscowymi
ustalenia warunków zabudowy	411	67	-
pozwolenia na budowę nowych budynków mieszkalnych	263	27	141
pozwolenia na budowę nowych budynków innych niż mieszkalne (w tym dla działalności gosp.)	278	10	214

Pośród wydanych decyzji o warunkach zabudowy 16% inwestycji planowano na terenach, które w studium zostały wyłączone z możliwości urbanizacji.

Spośród 541 decyzji rozpoczynających realizację procesu budowlanego:

- 66% będzie realizowanych na terenach objętych planami miejscowymi,
- 27% będzie realizowanych na terenach bez planów miejscowych, ale wskazywanych w studium do urbanizacji,
- 7% będzie realizowanych na terenach wyłączonych w studium z urbanizacji.

Przedstawiona sytuacja pozwala na formułowanie następujących tez:

- plan miejscowy i treść studium stanowią podstawowy argument dla lokalizacji inwestycji,
- znaczna ilość inwestorów budujących domy mieszkalne - nieco ponad 10% podjęło ryzyko budowy w terenie, w którym samorząd zadeklarował, że nie będzie prowadził inwestycji publicznych umożliwiających rozwój zabudowy,
- 10%-wa grupa właścicieli domów mieszkalnych (27 rodzin) zbudowanych na terenach nie przewidywanych do urbanizacji dążyć będzie do włączenia ich terenów do obszarów urbanizacji.

Inwestycje, a podaż działek budowlanych.

Podstawą prowadzenia inwestycji jest istnienie na rynku nieruchomości przygotowanych działek budowlanych tj. działek posiadających wielkość, kształt, dostęp do drogi publicznej i sieci technicznych, które umożliwią usytuowanie budynków. Działki te istnieją na obszarach objętych planami miejscowymi jak też poza tymi obszarami. Na obszarach objętych planami miejscowymi przygotowanych jest i możliwe jest przygotowanie łącznie 1336 działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 42 działki dla zabudowy wielorodzinnej. Poza obszarami objętymi planami miejscowymi przygotowanych jest 533 działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z czego w okresie objętym analizą powstało 150 nowych działek budowlanych.

Przyjmując, że zapotrzebowanie na działki budowlane dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w kolejnych latach będzie zbliżone do zapotrzebowania ostatnich pięciu lat, przedstawiona sytuacja pozwala na sformułowanie następujących tez:

- ilość działek budowlanych w obszarach objętych planami miejscowymi zaspokaja potrzeby dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w okresie 16 lat,
- ilość działek budowlanych poza obszarami planów miejscowych zaspokaja potrzeby na nowe działki budowlane w okresie blisko 6 lat.

Inwestycje, a ceny działek budowlanych.

Istotnym uwarunkowaniem podejmowania inwestycji jest cena nieruchomości. W okresie objętym analizą ceny transakcyjne dotyczące działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (główna grupa inwestycji) ulegał nieznacznym zmianom. Ceny w poszczególnych rejonach miasta, z nielicznymi wyjątkami, były wyrównane. Do wyjątków należy osiedle Rawka oraz południowo-wschodni rejon miasta.

Rozkład cen transakcyjnych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w poszczególnych rejonach miasta przedstawia Tabela nr 2 oraz rysunki: 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 i 4.6.

TABELA NR 2

Lp.	OBSZAR MIASTA	2011 zł/m2	2012 zł/m2	2013 zł/m2	2014 zł/m2	2015 zł/m2
1	ŁÓDZKA	60	63	-	-	-
2	FELIKSÓW	93	60	77	68	54
3	BALCERÓW	97	80	62	80	148
4	KĄTNA	-	30	10	23	29
5	TRZCIŃSKA	59	39	-	86	90
6	MSZCZONOWSKA	88	85.5	-	80	68
7	RAWSKA	110	116	86	25	-
8	ZADĘBIE	-	183	-	-	-
9	CENTRUM	270	-	124	102	334
10	KOZIETULSKIEGO	200	160	170	-	162
11	MAZOWIECKA	100	100	200	86	76
12	ZWIERZYŃNIECKA	42	73	-	72	60
13	MAKOWSKA	-	70	-	-	63

14	WARYŃSKIEGO	-	70	42	42	130
15	WIDOK	210	160	180	109	85
16	STARBACICHA	130	63	90	77	70
17	DZIAŁKOWA	80	100	98	-	-
18	SKŁODOWSKA	-	76	-	70	67
19	PRZEMYSŁOWA	23	40	29	15	4
20	SOBIESKIEGO	-	45.5	76	86	-
21	FABRYCZNA	29	47.5	45	46	-
22	RAWSKA	5.5	35	41.5	-	82

Dane w oparciu o informacje z wydz. Gosp. Nier. i Katastru Urzędu Miasta Skierniewice

Przedstawiona sytuacja ta pozwala na formułowanie następujących tez:

- położenie działki budowlanej w określonej dzielnicy/osiedlu nie determinuje ceny,
- położenie działki budowlanej na terenie posiadającym plan miejscowy, bez takiego planu lub na terenie nie wskazanym do urbanizacji nie wpływa na uzyskiwane ceny przy ich sprzedaży,
- ceny działek budowlanych są stabilne.

Inwestycje, a infrastruktura techniczna.

Realizacja nowej zabudowy wymaga wyposażenia budynków w wodę, energię elektryczną, źródło ciepła oraz zapewnienia odprowadzenia ścieków. Stąd wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną jest kolejnym uwarunkowaniem realizacji inwestycji.

Inwestycje związane z działalnością gospodarczą w okresie objętym analizą praktycznie w całości realizowane były w obszarach posiadających plany miejscowe lub obszarach bez planów miejscowych ale wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Inwestycje te prowadzone były w północnej części miasta przy ulicy Fabrycznej i Przemysłowej oraz w centralnej części miasta i na osiedlu Widok.

Inwestycje z zakresu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej sytuowane były w całym obszarze miasta. Wymagania wyposażenia w infrastrukturę techniczną są, w przypadku takich inwestycji, w znacznym stopniu możliwe do zaspokojenia przez pojedynczych inwestorów. Zgodnie z przepisami odrębnymi możliwa jest bowiem budowa studni, przydomowych oczyszczalni ścieków lub „szamb” oraz indywidualnych źródeł ciepła.

Praktycznie jedynym istotnym ograniczeniem w zakresie infrastruktury technicznej, jaki wpływa na decyzje o sytuowaniu nowej zabudowy jest dostęp do energii elektrycznej. Praktycznie nie jest bowiem możliwe/opłacalne indywidualne wytwarzanie energii elektrycznej z prywatnych urządzeń.

Przedstawiona sytuacja ta pozwala na formułowanie następujących tez:

- sytuowanie zabudowy na terenach nie wskazanych w studium do urbanizacji realizowane jest w granicach zasięgu sieci energetycznej,
- realizacja zabudowy na obszarach pozbawionych sieci wodociągowej, kanalizacyjnej będzie powodować roszczenia właścicieli nieruchomości do realizacji tychże sieci.

Wnioski

1. wskazanym jest prowadzenie działań inwestycyjnych w obszarach obowiązujących planach miejscowych,
2. wskazanym jest prowadzenie maksymalnie szerokiej polityki informacyjnej o terenach posiadających plany miejscowe i przygotowane do realizacji inwestycji,

3. istnieje potrzeba ustalenia poprzez strategię rozwoju przestrzennego polityki w stosunku do mieszkańców budynków na terenach, na których samorząd nie przewiduje urbanizacji,
4. brak jest potrzeb wyznaczania w planach miejscowych znacznych terenów dla urbanizacji.

4.2. Tendencje w zakresie przekształceń obszarów miasta.

W okresie objętym analizą tendencje dotyczące przekształceń obszarów miasta można podzielić na dwie grupy. Pierwsza to przekształcenia w terenach o jednorodnych dotychczas funkcjach (powstanie/rozwój nowych rodzajów funkcji), druga to przekształcenia funkcjonalne terenów (powstawanie nowych funkcji). Najbardziej znanym przykładem rozwijania się nowych rodzajów funkcji jest powstanie szeregu przedsiębiorstw produkcyjnych o funkcjach wcześniej nie występujących (w terenach dotychczas wykorzystywanych dla jednorodnej produkcji na obszarze dawnego zakładu RAWENT. Najbardziej znanym przykładem przekształcania funkcjonalnego terenów jest nowa zabudowa mieszkaniowa na terenach pierwotnie użytkowanych rolniczo tj. zabudowa powstająca pomiędzy ulicą Feliksów, a granicą miasta oraz pomiędzy ulicami Mszczonowską i Trzcieńską i pomiędzy ulicami Graniczną, Kątną do ulicy 2 Pułku Berlińskiego. Sytuacja ta wywołuje szereg konfliktów pomiędzy użytkownikami poszczególnych nieruchomości przy realizacji swoich celów (styk działalność gospodarcza-zabudowa mieszkaniowa, zabudowa rolnicza-zabudowa mieszkaniowa).

Lokalizację obszarów konfliktów przestrzennych oraz obszarów działek budowlanych powstałych na terenach bez planów miejscowych przedstawia rysunek numer 5.

W okresie analizy stwierdza się znaczną aktywność właścicieli nieruchomości poprzez wyodrębnianie działek budowlanych na terenach poza granicami obowiązujących planów miejscowych (150 działek w okresie 5 lat). Najwięcej nowych działek budowlanych powstało w rejonach:

- na północ od ulicy Armii Krajowej – 55 działek,
- pomiędzy ulicami Mszczonowską i Trzcieńską – 40 działek,
- pomiędzy ulicami Balcerów i Zadębie – 24 działki.

W zakresie realizowanych inwestycji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej największym zainteresowaniem cieszyły się rejon:

- na północ od ulicy Armii Krajowej (*bez planu miejscowego*) – 27 budynków,
- pomiędzy ulicami Balcerów i Zadębie (*bez planu miejscowego*) – 26 budynków,
- pomiędzy ulicami Mazowiecką i Miłą – 14 budynków.

Ostatni z wymienionych rejonów jakkolwiek objęty planem miejscowym swoje powodzenie zawdzięcza m.in. faktowi, że w poprzednich latach (przed rokiem 2011) właściciele nieruchomości wydzielili działki budowlane oparte na prywatnych drogach dojazdowych, z których szereg przejął samorząd.

Poza wymienionymi rejonami znacząca ilość nowej zabudowy zrealizowana była w pasie ulic: Mszczonowskiej, Podleśnej i Trzcieńskiej. Było to 15 budynków.

Publiczne działania inwestycyjne w okresie analizy skierowane były na remonty i przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej w obszarach zurbanizowanych. Pośród znaczących inwestycji w zakresie infrastruktury drogowej:

- urządzono w części ulicę w nowym obszarze urbanizacji tj. pomiędzy ulicami: Nowobielańską i Działkową (podbudowa, odwodnienie i tymczasowa nawierzchnia),
- wybudowano ulicę (w pełnym zakresie) od Ronda Solidarności do ulicy Rawskiej,
- wybudowano ulicę łączącą ulicę Łowicką z ulicą Waryńskiego.

W zakresie pozostałej infrastruktury (wodociągi, kanalizacja sanitarna, deszczowa, oświetlenie) pośród większych inwestycji wykonano:

- kanał deszczowy w ulicy Al. Niepodległości, 1-go Maja,
- kanał sanitarny w ulicy Łódzkiej,
- uzupełnienie oświetlenia osiedla Rawka i Balcerów.

Wskazane inwestycje publiczne były realizowane poza obszarem opisanych realizacji nowej zabudowy. Wskazane inwestycje publiczne skierowane były w obszary zurbanizowane.

Przedstawiona sytuacja pozwala na formułowanie następujących tez:

- nowe inwestycje mieszkaniowe, w znaczącej ilości (ok. 27%) realizowane były na terenach bez planów miejscowych,
- niska aktywność inwestycyjna samorządu w terenach objętych planami miejscowymi, poza obszarami aktywności nowej zabudowy mieszkaniowej.

Wnioski

1. istnieje konieczność określenia kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w sposób eliminujący powstałe i potencjalne obszary konfliktów użytkowników/właścicieli nieruchomości,
2. istnieje konieczność szerokiej informacji mieszkańców o obszarach aktywności inwestycji publicznych ujętych w harmonogramach inwestycyjnych,
3. istnieje konieczność szerokiej informacji mieszkańców o zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej (energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa),
4. istnieje potrzeba weryfikacji ilości i lokalizacji terenów urbanizacji poprzez określenie strategii rozwoju przestrzennego oraz w studium.

4.3. Polityka władz Miasta w zakresie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta.

W okresie objętym analizą Rada Miejska uchwaliła 5 planów miejscowych oraz dokonała zmiany 30 planów miejscowych. Jest to średnio 1 nowy plan miejscowy oraz 6 zmian w roku. Prezydent miasta średnio dwa razy w roku przedstawiał Radzie Miejskiej wnioski o rozpoczęcie opracowania lub zmiany planów miejscowych. Podstawą tych wniosków była akceptacja przez Prezydenta Miasta wniosków o opracowanie lub zmiany planów miejscowych składane przez mieszkańców lub wskazanie konieczności rozpoczęcia prac planistycznych dokonane przez Prezydenta Miasta. Plany miejscowe/ich zmiany nie były objęte wieloletnim programem opracowania. Zmiany planów miejscowych dotyczyły pojedynczych nieruchomości lub bardzo małych zespołów nieruchomości.

W okresie objętym analizy podstawą polityki władz miasta, w sprawie sporządzania planów miejscowych były zapisy studium z 2002 roku oraz z 2014 r. W dokumentach tych Rada Miejska wskazywała odpowiednio:

1) Studium – rok 2002 - w celu zachowania ładu przestrzennego oraz zagwarantowania terenów pod realizację celów publicznych ustala się następujące obszary wymagające sporządzenia planu miejscowego:

- a) osiedla Widok,
- b) Śródmieście,
- c) obszary strategicznego rozwoju funkcji mieszkaniowej (Pod Borem, Widok II i Miedniewicka),
- d) pozostałe obszary zabudowane lub częściowo zabudowane,
- e) obszary rolne – kierunkowej realizacji zabudowy,
- f) obszary rolne.

2) Studium – rok 2014 - nie określa granic obszarów, dla których zamierza się sporządzić plany miejscowe, ani też etapowania w czasie prac nad tymi planami. Okresowo podejmowane, analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i oceny wniosków w sprawie sporządzenia planu miejscowego, ..., mają być podstawą określania, zarówno zakresu przestrzennego podejmowanych prac nad opracowaniem planów, jak i terminów realizacji tych prac.

Jednocześnie w studium wskazano praktycznie wszystkie rejony miasta przewidziane w trym dokumencie do urbanizacji jako obszary, w których samorząd zamierza opracować plany miejscowe (ponieść zobowiązania finansowe realizacji celów publicznych zapisanych w tych planach miejscowych).

Określona zasada w Studium z 2014 r. jest sprzeczna z treścią art. 32. ustawy pzp „... prezydent miasta ..., ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, ...”

W zakresie opracowywania planów miejscowych w 2015 roku ustalony został w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej tymczasowy harmonogram opracowywania planów miejscowych. Opracowany jest i obejmuje dotychczas podjęte uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych. Harmonogram ten obowiązywać będzie do czasu przyjęcia przez Prezydenta Miasta Skierniewice wieloletniego harmonogramu opracowania planów miejscowych. Harmonogram ten będzie opracowany w 2016 roku, po przedstawieniu niniejszego materiału Radzie Miasta oraz opracowaniu ewentualnej strategii rozwoju przestrzennego.

W ostatnich dwóch latach okresu analizy prace planistyczne skierowane były na tereny dotychczas niezamieszkałe i niezurbanizowane. Jednocześnie pojawił się szereg projektów planów miejscowych, których treść w sposób znaczący odbiegała od ustaleń studium (wprowadzenie zakazu zabudowy na terenach wskazanych w studium do urbanizacji). Przyczyną takiego stanu był brak środków finansowych dla zaspokojenia zobowiązań samorządu wynikających z ustaleń planów opracowywanych w zgodności do studium.

Lokalizację uchwalonych planów miejscowych wykonanych w latach 2011 – 2015 przedstawia rysunek 6.

Wnioski

- 1. istnieje potrzeba opracowania strategii rozwoju przestrzennego, w której ustalone będą kryteria urbanizacji miasta,**
- 2. istnieje konieczność opracowania harmonogramu sporządzania planów miejscowych,**
- 3. plany miejscowe winny być opracowywane, w terenach, w których możliwa jest realizacja zobowiązań finansowych samorządu, wynikających z ich treści.**

4.4. Aktualność Studium oraz planów miejscowych.

W Skierniewicach obowiązują dokumenty planistyczne w postaci:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja (przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Skierniewicach Nr L/42/2014 z dnia 25 kwietnia 2014 r.). Obecnie prowadzona jest częściowa zmiana tego dokumentu. Studium nie obejmuje całego obszaru miasta. Poza granicami tego opracowania znajdują się obszary włączone w granice administracyjne miasta w 2015r;
2. planów miejscowych, które zostały przyjęte uchwałami rady Miasta w okresie od roku 1997 do końca 2015 roku. Ogółem plany miejscowe oraz ich zmiany ujęte są w 115 uchwałach i obejmują blisko 60 % obszaru miasta.

Zestawienie obowiązujących planów miejscowych oraz ich zmian przedstawia Tabela 3.

TABELA 3 Rejestr obowiązujących planów miejscowych oraz ich zmian

	Nr w	Nazwa obszaru objętego planem	NR UCHWAŁY	Publikacja
--	-------------	--------------------------------------	-------------------	-------------------

Lp	rejestrze planów.		zatwierdzający plan	w Dzienniku Urzędowym
1	1	Miejskowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. Zmiana ustaleń planu	NR 46/96/21 z dn.30-04-1996	Dz. Urz. NR 10 POZ.91
2	3	Miejskowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. Zmiana ustaleń planu (obszar w rejonie ulicy Nowomiejskiej)	NR 96/96/25 z dn. 03-09-1996	Dz. Urz. NR 27 POZ.190
3	4	Miejskowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. Zmiana ustaleń planu dotycząca terenów położonych w rejonie ulicy Sobieskiego i Miedniewickiej	NR107/96/26 z dn.10-10-1996	Dz. Urz. NR 28 POZ.200
4	5	Miejskowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. Zmiana ustaleń planu (teren w rejonie ul. Gajowej i Strobowskiej)	NR 116/96/27 z dn. 8-11-1996	Dz. Urz. NR 28 POZ.201
5	6	Miejskowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. Zmiana ustaleń planu (obszary w rejonie ulic: M.C.Skiłodowskiej- Czerwonej, Strobowskiej, Rawskiej, Sosnowej, Zwierzynieckiej, T. Kościuszki, Makowskiej, Łódzkiej, św. M. Kolbe i Trakcyjnej	NR 31/97/33 z dn. 23-04-1997	Dz. Urz. NR 13 POZ.64 z dn.16.06.1997r.
6	9	Miejskowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. Zmiana ustaleń planu (obszary w rejonie ulic: Mazowieckiej, Alei Rataja)	NR 34/97/33 z dn. 23-04-1997R.	Dz.Urz.NR 13 POZ. 66 z dn.16.06.1997r.
7	10	Miejskowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. Zmiana ustaleń planu (obszar w rejonie ulicy Sobieskiego)	NR 45/09/34 z dnia 26 czerwca 1997r.	Dz.Urz.Nr17 poz.109

8	12	Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego osiedla „Składowa”. Zmiana ustaleń planu (obszary w rejonie ulic: Łowickiej, Czerwonej - Bielańskiej, Mazowieckiej-Rataja-Miedniewickiej, Sosnowej, Zwierzynieckiej- Nowomiejskiej, Makowskiej, Domarasiewiczza-Warszawskiej i Nowobielańskiej - Armii Krajowej)	Nr 83/97/36 z dnia 30 września 1997r.	Dz. Urz. Nr 28 poz.157 z dn.10.12.1997r
9	13	Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. Zmiana ustaleń planu (obszar w rejonie ulic: Lipowej-Młynarskiej)	Nr 84/97/36 z dnia 30 września 1997r.	Dz. Urz. Nr 28 poz.158
10	14	Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. Zmiana ustaleń planu (obszar w rejonie ulicy Rybickiego)	Nr 24/98/41 z dnia 25 marca 1998r.	Dz. Urz. Nr 8 poz.68
11	15	Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. Zmiana ustaleń planu (obszar w rejonie ulic: Przemysłowej i Czerwonej)	Nr 25/98/41 z dnia 25 marca 1998r.	Dz. Urz. Nr 8 poz.69
12	16	Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. Zmiana ustaleń planu (obszary w rejonie ulic: Waryńskiego i Sierakowickiej, Sobieskiego i Rybickiego, Trzcńskiej oraz Łowickiej)	Nr 62/98/44 z dnia 10 czerwca 1998r.	Dz. Urz. Nr 13 poz.115
13	17	Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. Zmiana ustaleń planu (obszary w rejonie ulic: Granicznej oraz Zwierzynieckiej)	Nr 26/98/3 z dnia 16 grudnia 1998r.	Dz. Urz. Nr 25 poz.123 z dn.26.03.1999r.
14	18	Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. Zmiana ustaleń planu dotycząca fragmentu kwartału ulic: Widok, Łowicka i Księdza Kardynała Prymasa Stefana Wyszyńskiego	Nr 124/99/13 z dnia 19 sierpnia 1999r.	Dz. Urz. Nr 120 poz.1300 z dn.15.10.1999r.
15	19	Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. Zmiana ustaleń planu dotycząca fragmentu kwartału ulic: Widok, Wagnera i Księdza Kardynała Prymasa Stefana Wyszyńskiego	NR 152/99/14 z dnia 30 września 1999r.	Dz. Urz. NR 128 poz.1376 z dn. 10.11.1999r.

16	20	Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. Zmiana ustaleń planu (obszary w rejonie ulicy Napoleńskiej i ulicy Trakcyjnej)	Nr 174/99/15 z dnia 28 października 1999r.	Dz.Urz. Nr. 142 poz.1539 z dn .06.12.1999r.
17	21	Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. Zmiana ustaleń planu (obszar przy ul. Sierakowickiej)	Nr 196/99/16 z dnia 21 grudnia 1999r.	Dz.Urz. Nr 17 poz.86
18	22	Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. Zmiana ustaleń planu dotycząca fragmentu położonego przy ulicy Rawskiej	Nr 7/2000/17 z dnia 28 stycznia 2000r.	Dz.Urz. Nr 30 poz.149
19	23	Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. Zmiana ustaleń planu dotycząca fragmentu położonego przy ulicy Batorego	Nr 15/2000/19 z dnia 9 marca 2000r.	Dz.Urz. Nr 71 poz.384 Z dn.25 maja 2000r.
20	24	Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. Zmiana ustaleń planu (obszary w rejonie ulic: Łowickiej, Rawskiej, Granicznej, Łódzkiej oraz ...)	Nr 29/2000/21 z dnia 27 kwietnia 2000r.	Dz.Urz. Nr 99 poz.533 z dnia 26.07.2000r.
21	26	Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. Zmiana ustaleń planu dotycząca fragmentu kwartału ulic: Widok, Nowobielańska, Armii Krajowej i księdza Kardynała Prymasa Stefana Wyszyńskiego	Nr 56/2000/25 z dnia 13 lipca 2000r	Dz.Urz. Nr 126 poz.723 z dn.20 październik 2000r.
22	27	Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. Zmiana ustaleń planu (obszar w rejonie ul. Nowomiejskiej i ul. Kościuszki)	Nr 82/2000/27 z dnia 28 września 2000r.	Dz.Urz. Nr 130 poz.755 z dnia 3 listopada 2000r.
23	28	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Obszar przy ul. Wyszyńskiego, Łowickiej i Hibnera	NrXXXVIII/96/01 z dnia 19 lipca 2001r.	Dz.Urz. Nr 160 poz.2188 z dn.17.08.2001r
24	29	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Obszar przy ul. Mszczonowskiej (strona południowa)	Nr XXXVIII/97/01 z dnia 19 lipca 2001r.	Dz.Urz. Nr 177 poz.2541 z dn.6.09.2001r.
25	30	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Obszar w rejonie ulic: Łódzkiej i Młynarskiej. Zmiana ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice	Nr XLII/157/01 z dnia 29 listopada 2001r.	Dz. Urz. Nr 86 poz.1576 z dnia 19.04.2002r.
26	31	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego- obszar przy ulicy Mszczonowskiej (strona północna). Zmiana ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice	Nr XLVII/35/02 z dnia 28 marca 2002r.	Dz.Urz. Nr 116 poz.1874 z dnia 27 maja 2002r.

27	32	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego-obszar w rejonie ulic: Armii Krajowej i Marii Curie-Skłodowskiej. Zmiana ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice	Nr XLVII/34/02 z dnia 28 marca 2002r.	Dz.Urz. Nr 118 poz.1873 z dnia 27 maja 2002r.
28	33	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Obszar w rejonie ulicy Warszawskiej i terenów PKP zmiana ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice	Nr XLVIII/41/02 z dnia 25 kwietnia 2002r.	Dz.Urz. Nr 132 poz. 2049 z dnia 15 o6.2002r.
29	34	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Obszar przy ulicy Sosnowej. Zmiana ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice	Nr XLVIII/40/02 z dnia 25 kwietnia 2002r.	Dz.Urz. NR 132 poz.2048 z dnia 15.06 2002r.
30	35	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Obszar położony przy ul. Czystej i ul. Rzecznej oraz przy rzece Łupi . Zmiana ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice	Nr XLVIII/42/02 z dnia 25 kwietnia 2002r.	Dz. Urz. Nr 178 poz.2549 z dn.24 lipca 2002r.
31	36	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Obszary położone przy ul. Gene-rała Sikorskiego i ul. Bohaterów Westerplatte oraz w kwartale ulic:Batorego, Al. Niepodległości, Budowlanej, Rawskiej i Placu Jana Pawła II Zmiana ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice oraz zmiana miejscowe-go planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów ...	Nr LIII/128/02 z dnia 29 sierpnia 2002r.	Dz. Urz. Nr 285 poz.3459 z dnia 22.11.2002r.
32	37	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Obszar położony przy ul. Łódzkiej. Zmiana ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice	Nr LIV/148/02 z dnia 26 września 2002r.	Dz. Urz. Nr 285 poz 3460 z dnia 22.11.2002r
33	38	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Obszar położony przy ul. Sobieskiego. Zmiana ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice	Nr LIV/149/02 z dnia 26 września 2002r.	Dz. Urz. Nr 281 poz 3430 z dnia 18.11.2002r.
34	39	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar ograniczony linią kolejową PKP oraz ulicami: M. Rataja, Al. Niepodległości, 1-go Maja	N LIV/150/02 z dn.26 września 2002r.	Dz. Urz. Nr 290 poz.3522 z dn.6.12.2002r.

35	40	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Obszary położone w rejonie ulic: Widok oraz Zadębie i Górna. Zmiana ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice oraz miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedla „Balcerów” w Skierniewicach	Nr VII/29/03 z dnia 27 marca 2003r.	Dz. Urz. Nr VII/29/03 Z dn.27.03.2003r.
36	41	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Obszar położony przy ul. Działkowej i Nowobielańskiej Zmiana ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice	Nr IX/53/03 z dnia 29 maja 2003r.	Dz. Urz. Nr 212 poz.2005 z dnia 1 sierpnia 2003r.
37	42	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych: w rejonie ulic: Sobieskiego, Rybickiego, Mazowieckiej, Al. Rataja oraz terenu kolejowego PKP W rejonie ulicy Bohaterów Westerplatte i terenu kolejowego PKP	Nr XV/123/03 z dnia 30 października 2003r.	Dz. Urz. Nr 333 poz.2809 z dnia 12 grudnia 2003r.
38	43	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skierniewice położonego w rejonie ulic: Marii Skłodowskiej-Curie, Zagajnikowej i Króla Maciusia	Nr XX/3/04 z dnia 29 stycznia 2004r.	Dz. Urz. Nr 80 poz.698 z dnia 3.04.2004r.
39	44	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obszar: „Rawka-Północ” i ul. Starbacicha	Nr XXIX/89/04 z dnia 26 sierpnia 2004r	Dz. Urz. Nr 294 poz.2453 zdn.04.11.2004r
40	45	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Obszar: „Rawka-Międzytorze” Obszar w rejonie ulic: Z. Berlinga, Bohaterów Westerplatte i Artyleryjskiej oraz przy rzece Rawce	Nr XXIX/90/04 z dnia 26 sierpnia 2004r.	Dz. Urz. Nr 290 poz.2427 z dn.29 10 2004r.
41	46	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Obszar oś „Zadębie” Obszar ograniczony: rzeką Łupią, zbiornikiem „Zadębie”, ulicą Gajową, ulicą Feliksów, rowem melioracyjnym wraz ze zbiornikiem wodnym	NR XXIX/91/04 z dnia 26 sierpnia 2004r.	Dz. Urz. Nr 291 poz.2428 z z dn.30.10.2004r
42	47	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Zmiana planu Obszar położony przy ulicy: Jana III Sobieskiego (obręb ewidencyjny: „Sobieskiego”)	Nr LVI/46/06 z dnia 19 maja 2006r.	Dz. Urz. Nr 310 poz.2413
43	49	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Zmiana planu Obszar położony przy ulicy: Jana III Sobieskiego (strona południowa)	Nr LIX/69/06 z dnia 21 września 2006r.	Dz. Urz. Nr 21.poz.185

44	50	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Zmiana planu Obszar położony w rejonie ulic: Feliksów, Młynarskiej i Łódzkiej (obręb ewidencyjny: „Feliksów”)	Nr LVI/44/06 z dnia 19 czerwca 2006r.	Dz. Urz. Nr 135 poz.1232 z dn.12 maja 2007r.
45	51	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obszar położony w rejonie ulic: Kozińskiego, Łódzkiej i Piekarskiej (obręby ewidencyjne: „Centrum”, „Zadębie” i „Feliksów”)	Nr LVI/45/06 z dnia 19 czerwca 2006r.	Dz. Urz. Nr 135 poz.1233 z dnia 12 maja 2007r.
46	52	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obszar położony pomiędzy ulicami: Makowską, gen. W. Sikorskiego i Nowomiejską, terenami PKP i granica miasta osiedle „Makowska”	Nr LVI/47/06 z dnia 19 czerwca 2006r.	Dz. Urz. Nr 135 poz.1234 z dnia 12 maja 2007r.
47	53	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obszar położony w rejonie ulic: Aleje Niepodległości, Mszczonowskiej, Cichej, Trzcіńskiej, Granicznej, Rawskiej i Budowlanej.	Nr LIX/66/06 z dnia 21 września 2006r.	Dz. Urz. Nr 136 poz.1235 z dnia 12 maja 2007r.
48	54	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zmiana planu miejscowego obejmującego obszar ograniczony: linią kolejową PKP oraz ulicami: M. Rataja, Al. Niepodległości i 1-go Maja (obręb ewidencyjny „Centrum”)	Nr LIX/67/06 z dnia 21 września 2006r	Dz. Urz. Nr 136 poz. 1236 z dnia 12 maja 2007r
49	55	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zmiana planu. Obszar położony w rejonie ulicy: Marii Curie Skłodowskiej (obręb ewidencyjny: „Skłodowska”)	Nr LIX/68/06 z dnia 21 września 2006r.	Dz. Urz. Nr 136 poz.1237 z dnia 12 maja 2007r.
50	56	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obszar położony pomiędzy linią kolejową Skierniewice-Łowicz, a rzeką Łupią (rejon ulic: L. Waryńskiego, Sierakowickiej i Łącznej)	Nr XIII/93/07 z dnia 31 sierpnia 2007r.	Dz. Urz. Nr 324 poz.2909 z dnia 17 października 2007r.
51	57	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obszar położony w rejonie ulicy Trzcіńskiej (część działki ewidencyjnej o numerze 359/3)	Nr XXI/134/07 z dnia 30 listopada 2007r.	Dz. Urz. Nr 19 poz.220 z dnia 19 stycznia 2008r.
52	58	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszar położony pomiędzy ulicami: Chabrową i Narcyzową	Nr XXIV/7/08 z dnia 25 stycznia 2008r.	Dz. Urz. Nr 84 poz.819 Z dnia 17.03.2008
53	59	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Obszar położony w rejonie ulic: Nowobielańskiej, Widok, M. Curie-Skłodowskiej, Bielańskiej i J. Sobieskiego z wyłączeniem terenów zamkniętych	Nr XXIV/5/08 z dnia 25 stycznia 2008r.	Dz. Urz. Nr 95 poz.922 z dnia 26 marca 2008r.

54	60	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar obejmujący rejon ulic: J. Piłsudskiego i Plantowej oraz kwartał zabudowy pomiędzy Rynkiem i ulicami: Strykowską, Rawską, J. Mireckiego i S. Batorego	Nr XXXI/55/08 z dnia 28 kwietnia 2008r.	Dz. Urz. Nr 191 poz. 1792 z dnia 11 czerwca 2008r.
55	61	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Obszar położony w rejonie ulic: T. Kościuszki, L. Waryńskiego i Nowomiejskiej	Nr XXXVIII/109/08 z dnia 12 września 2008r	Dz. Urz. Nr 337 poz. 2846 z dnia 3.11.2008r.
56	62	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar położony pomiędzy Rynkiem, ulicą Okurzałego i placem św. Floriana	Nr XXXVIII/111/08 z dnia 12 września 2008r.	Dz. Urz. Nr 331 poz. 2815 z dn. 25.10.2008r.
57	63	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar położony przy ulicy Wschodniej (działka nr 418)	Nr XXXVIII/113/08 z dnia 12 września 2008r	Dz. Urz. Nr 334 poz. 2828 z dnia 29.10.2008r.
58	64	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar położony pomiędzy ulicami: Trzciańską i Rawską	Nr XXXVIII/115/08 z dnia 12 września 2008r.	Dz. Urz. Nr 334 poz. 2829 z dnia 29.10.2008r.
59	66	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Obszar położony w rejonie skrzyżowania ulic: Nowobielańskiej i Działkowej	Nr L/21/09 z dnia 5 marca 2009r.	Dz. Urz. Nr 100 poz. 991 z dnia 21.04.2009r.
60	68	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar położony przy skrzyżowaniu ulic: Ks. K.S. Wyszyńskiego i Szarych Szeregów	Nr LII/47/09 z dnia 28 kwietnia 2009r.	Dz. Urz. Nr 148 poz. 1454 z dnia 3 czerwca 2009r.
61	69	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Fragment miasta obejmujący Rynek oraz kwartał zabudowy pomiędzy Rynkiem i ulicami: Okurzałego, Floriana, Kościelną i Senatorską	Nr LIX/136/09 z dnia 27 listopada 2009r.	Dz. Urz. Nr 35 poz. 276 z dnia 6 lutego 2010r.
62	70	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar położony przy ulicy H. Sienkiewicza(nieruchomości o numerach: 10, 12 i 14)	Nr LIX/137/09 z dnia 27 listopada 2009r.	Dz. Urz. Nr 35 poz. 277 z dnia 6 lutego 2010r.
63	71	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar położony przy ulicy M. Skłodowskiej-Curie (działki o numerach ewidencyjnych: 517/1 i 517/2)	Nr LIX/138/09 z dnia 27 listopada 2009r.	Dz. Urz. Nr 37 poz. 298 z dnia 8 lutego 2010r.
64	72	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .Obszar położony w rejonie skrzyżowania ulic: J. Piłsudskiego i S. Moniuszki	Nr LIX/139/09 z dnia 27 listopada 2009r.	Dz. Urz. Nr 35 poz. 278 z dnia 6 lutego 2010r.

65	73	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar położony przy skrzyżowaniu ulic: Lipowej i F. Modrzewskie-go	Nr LIX/140/09 z dnia 27 listopada 2009r.	Dz. Urz. Nr 35 poz.279 z dnia 6 lutego 2010r.
66	74	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar położony pomiędzy ulicami: Rawską, Trzcińską i Graniczną	Nr LIX/141/09 Rady Miasta Skierniewice z dnia 27 listopada 2009r.	Dz. Urz. Nr 35 poz. 280 z dnia 6 lutego 2010r.
67	75	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Obszar położony w rejonie ulic: S. Rybickiego, M. Rataja, Mazowieckiej, Miedniewickiej, Unii Europejskiej i Miłej	Nr LXV/21/10 z dnia 5 marca 2010r.	Dz. Urz. Nr 118 poz.933 z dnia 29 kwietnia 2010r.
68	76	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego-fragment miasta położony przy ulicy Mickiewicza	Nr LXVIII/53/10 z dnia 28 maja 2010r.	Dz. Urz. Nr 198 poz.1611 z dnia 7 lipca 2010r.
69	77	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta położony pomiędzy ulicami: Al. Niepodległości, Wschodnią i M. Konopnickiej	Nr LXVIII/64/10 z dnia 28 maja 2010r.	Dz. Urz. Nr 202 poz.1654 z dnia 10 lipca 2010r.
70	78	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta położony pomiędzy ulicami: Rawską, Mszczonowską, Ogrodową i Długą	Nr LXIX/76/10 z dnia 9 lipca 2010r.	Dz. Urz. Nr 242 poz.1959 z dnia 21 sierpnia 2010r.
71	79	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta położony przy ulicy Kasztanowej	Nr LXIX/77/10 z dnia 9 lipca 2010r.	Dz. Urz. Nr 258 poz.2127 z dnia 7 września 2010r.
72	80	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar położony pomiędzy ulicami: J. Sobieskiego, Al. Rataja, S. Rybickiego	Nr LXXI/99/10 z dnia 15 października 2010r.	Dz. Urz. Nr 332 poz.2885 z dnia 20 listopada 2010r.
73	81	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar położony pomiędzy ulicami: Artyleryjską, Ułańską i Dywizjonu 303	Nr LXXII/100/10 z dnia 15 października 2010r.	Dz. Urz. Nr 341 poz.3008 z dnia 30 listopada 2010r.
74	82	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar położony w rejonie ulicy M. Kopernika	Nr XXI/98/10 z dnia 15 października 2010r.	Dz. Urz. Nr 352 poz.3140 z dnia 9 grudnia 2010r.
75	83	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar położony przy ulicy Bohaterów Westerplatte	Nr XXI/101/10 z dnia 15 października 2010r.	Dz. Urz. Nr 352 poz.3141 z dnia 9 grudnia 2010r.
76	84	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar położony przy ulicy Pomologicznej nr 6	Nr VI/17/11 z dnia 28 stycznia 2011r.	Dz. Urz. Nr 66 poz.593 z dnia 16 marca 2011r.

77	85	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta położony przy ul. J. Sobieskiego (nieruchomość o numerze adresowym 20)	Nr VI/18/11 z dnia 28 stycznia 2011r.	Dz. Urz. Nr 66 poz.594 z dnia 16 marca 2011r.
78	86	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego-fragment miasta położony w rejonie ulic: Łowickiej, Bielańskiej, Nowobielańskiej i Widok	Nr VIII/39/11 z dnia 2 marca 2011r	Dz. Urz. Nr 118 poz.1080 z dnia 27 kwietnia 2011r.
79	87	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta położony przy ulicy Widok	Nr X/65/11 z dnia 29 kwietnia 2011r.	Dz. Urz. Nr 182 poz.1850 z dnia 22 czerwca 2011r.
80	88	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta położony przy ulicy Ks. P .S. Wyszyńskiego	Nr X/66/11 z dnia 29 kwietnia 2011r.	Dz. Urz. Nr 182 poz.1851 z dnia 22 czerwca 2011r.
81	89	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta położony przy ul. Czystej 36	Nr XIII/100/11 z dnia 13 lipca 2011r.	Dz. Urz. Nr 246 poz.2589 z dnia 27 sierpnia 2011r.
82	90	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego-fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Fabryczną, S. Domarasiewiczza, Warszawską i Grabina	Nr XV/112/11 z dnia 2 września 2011r.	Dz. Urz. Nr 308 poz.3122 z dnia 24 października 2011r.
83	91	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego-fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Strobowską, Rawską i granicą administracyjną miasta	Nr XV/113/11 z dnia 2 września 2011r.	Dz. Urz. Nr 308 poz.3123 z dnia 24 października 2011r.
84	92	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta położony przy ulicy S. Batorego (nieruchomość o numerze adresowym 24)	Nr XV/114/11 z dnia 2 września 2011r.	Dz. Urz. Nr 308 poz.3124 z dnia 24 października 2011r.
85	93	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego-fragment miasta położony w rejonie ulicy Dworcowej	Nr XX/9/12 z dnia 27 stycznia 2012r.	Dz.Urz. z 2012 r. poz.706 z dnia 29 lutego 2012r.
86	94	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego-fragment miasta położony w rejonie ulic: Unii Europejskiej i S.Rybickiego wraz z odcinkami pasów drogowych ulic.	Nr XXV/79/12 z dnia 22 czerwca 2012r.	Dz.Urz. 2012 r. poz.2521 z dnia 17 sierpnia 2012r.
87	95	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego-fragment miasta położony przy ulicy Szarych Szeregów (dz. nr 586/1).	Nr XXV/80/12 z dnia 22 czerwca 2012r.	Dz.Urz. 2012 r. poz.2522 z dnia 17 sierpnia 2012r.
88	96	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta stanowiący ulice Lelewela i odcinek ulicy Dworcowej	Nr XXVII/95/12 z dnia 29 sierpnia 2012r.	Dz.Urz. 2012 r. poz.3198 z dnia 15 października 2012r.

89	97	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragmenty miasta położone: przy zbiegu ulicy Widok z ulicą Nowobielańską ...	Nr XXVIII/101/12 z dnia 28 września 2012r.	Dz.Urz. 2012 r. poz.3530 z dnia 12 listopada 2012r.
90	98	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Fabryczna, Domarasiewiczza, Warszawską i Grabina	Nr XXVIII/102/12 z dnia 28 września 2012r.	Dz.Urz. 2012 r. poz.3531 z dnia 12 listopada 2012r.
91	99	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Jarzębinowej i św. Siostry Faustyny Kowalskiej	Nr XXVIII/103/12 z dnia 28 września 2012r.	Dz.Urz. 2012 r. poz.3532 z dnia 12 listopada 2012r.
92	100	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego-fragment miasta położony przy ulicy Miedniewickiej	Nr XL/74/2013 z dnia 5 lipca 2013r.	Dz.Urz. 2013 r. poz.4093 z dnia 23 sierpnia 2013r.
93	101	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego-fragment miasta położony w rejonie skrzyżowania ulicy Nowobielańskiej z ulicą Działkową	Nr XL/75/2013 z dnia 5 lipca 2013r.	Dz.Urz. 2013 r. poz.4094 z dnia 23 sierpnia 2013r.
94	102	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego-fragment miasta położony na południe od ulicy Sosnowej	Nr XLV/114/2013 z dnia 29 listopada 2013r.	Dz.Urz. 2014 r. poz.276 z dnia 21 stycznia 2014r
95	103	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego-fragment miasta położony przy ulicy Lelewela (nieruchomość o numerze adresowym 19)	Nr XLV/116/13 z dnia 29 listopada 2013r.	Dz.Urz. 2014 r. poz.277 z dnia 21 stycznia 2014r
96	104	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego-fragmenty miasta położone przy ulicach Orzeszkowej, Nowobielańskiej i Strobowskiej	Nr LI/54/2014 z dnia 13 czerwca 2014r.	Dz.Urz. 2014 r. poz.2904 z dnia 28 lipca 2014r
97	105	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego-fragment miasta położony przy ulicy Mickiewicza (działka o numerze ewidencyjnym 3/7)	Nr LI/55/2014 z dnia 13 czerwca 2014r.	Dz.Urz. 2014 r. poz.2905 z dnia 28 lipca 2014r
98	106	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Mako-wską, W.Sikorskiego i Nowomiejską, terenami PKP i granicą miasta	Nr LI/59/2014 z dnia 13 czerwca 2014r.	Dz.Urz. 2014 r. poz.2906 z dnia 28 lipca 2014r
99	107	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego-fragment miasta położony przy ulicy Łódzkiej (nieruchomości o numerach adresowych 50, 50a, 50b, 52)	Nr LI/53/2014 z dnia 13 czerwca 2014r.	Dz.Urz. 2014 r. poz.2914 z dnia 28 lipca 2014r

100	108	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego-fragment miasta obejmujący strefę „A” ochrony uzdrowskiej Obszaru Ochrony Uzdrowskiej Skierniewice-Maków wraz z terenami przyległymi	Nr LIII/86/2014 z dnia 29 sierpnia 2014r.	Dz.Urz. 2014 r. poz.3626 z dnia 20 października 2014r
101	109	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego-fragment miasta położony przy ulicy L. Waryńskiego i linii kolejowej Skierniewice-Łowicz	Nr LV/106/2014 z dnia 24 października 2014r.	Dz.Urz. 2014 r. poz.4554 z dnia 11 grudnia 2014r
102	110	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący odcinek ulicy Mazowieckiej	Nr IV/30/2015 z dnia 28 stycznia 2015r.	Dz.Urz. 2015 r. poz.1008 z dnia 16 marca 2015r
103	111	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w narożniku ulic: Nowobielańskiej i Wiejskiej	Nr XIII/111/2015 z dnia 25 czerwca 2015r.	Dz.Urz. 2015 r. poz.3052 z dnia 3 sierpnia 2015r
104	112	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Pogodną i Próchnika (działki o numerach ew: 19/1 i 19/2)	Nr XIV/137/2015 z dnia 20 sierpnia 2015r.	Dz.Urz. 2015 r. poz.3775 z dnia 5 października 2015r
105	113	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Armii Krajowej	Nr XIV/138/2015 z dnia 20 sierpnia 2015r.	Dz.Urz. 2015 r. poz.3776 z dnia 5 października 2015r
106	114	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: M.Wańkowicza i Szarych Szeregów	Nr XIV/140/2015 z dnia 20 sierpnia 2015r.	Dz.Urz. 2015 r. poz.3777 z dnia 5 października 2015r
107	115	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Mszczonowskiej (w sąsiedztwie Ronda Solidarności)	Nr XIV/141/2015 z dnia 20 sierpnia 2015r.	Dz.Urz. 2015 r. poz.3778 z dnia 5 października 2015r

Studium obowiązuje od września 2014 roku. Co do daty przyjęcia jest dokument nowy.

O aktualności studium świadczy spełnienie poniższych warunków:

- zgodność studium z wymaganiami przepisów powszechnie obowiązujących,
- ilość terenów do urbanizacji miasta adekwatnych do potrzeb wynikających z prognoz demograficznych oraz zdolności finansowych samorządu do realizacji zobowiązań publicznych w tych obszarach.

W studium wskazano obszary urbanizacji:

- dla 8 454 nowych mieszkańców, w granicach obszarów zabudowanych – uzupełnienie zabudowy,
- dla 38 567 nowych mieszkańców, w granicach obszarów o niskim stopniu zabudowy i wyposażenia w sieci techniczne,

Łącznie w tych dwóch obszarach może zamieszkać 47 021 nowych mieszkańców Skierniewic. Prognozy demograficzne dla Skierniewic do roku 2030 wskazują ubytek mieszkańców o około 10% w stosunku do roku 2015 (tj. z około 49 000 mieszkańców do około 44 000).

Uwzględniając wcześniejsze fakty tj. brak realizacji zobowiązań samorządu (inwestycji publicznych) w obszarach obowiązujących planów miejscowych, a także sporządzanie planów miejscowych, w których ustala się zakaz zabudowy (mimo wskazania obszaru do urbanizacji w studium – o czym mowa poniżej), należy przyjąć, że brak jest obecnie środków finansowych na wprowadzanie nowych obszarów urbanizacji.

Przedstawiona sytuacja powoduje, że studium jest nieaktualne w zakresie potrzeb terenów do urbanizacji oraz możliwości ich zagospodarowania inwestycjami publicznymi.

Wejście w życie w listopadzie 2015 roku ustawy – o rewitalizacji stawia nowe wymagania dla treści studium. Wymagania te to:

- uwzględnienie w studium uwarunkowań wynikających w szczególności z potrzeb i możliwości rozwoju gminy opartych na analizach ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognozach demograficznych, możliwości finansowania przez gminę sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej i społecznej oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- obligatoryjne określenie w studium kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy i przeznaczeniu terenu, które to kierunki uwzględniają uwarunkowania opisane powyżej,
- formułowanie potrzeb nowych terenów zabudowy w podziale na funkcje zabudowy,
- wskazanie wyłącznie takiej ilości obszarów do zabudowy o wskazanych funkcjach, jaka znajduje uzasadnienie w przeprowadzonych analizach,
- ograniczenie ilości terenów do zabudowy na perspektywę 30-stu lat.
- wykonanie uzasadnienia do uchwały przyjmującej studium, w którym konieczne jest wskazanie sposobu realizacji zobowiązań gminy i zgodności treści studium z wynikami przeprowadzonych analiz.

Obowiązujące studium opracowano bez wykonywania analiz wymienionych powyżej, a zarazem kierunki zmian nie uwzględniają wyników tych analiz.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że obowiązujące studium jest nieaktualne i wymaga opracowania kolejnej edycji uwzględniającej wyżej stawiane wymagania.

Lokalizację obszarów uzupełnienia zabudowy oraz nowej zabudowy określonych w Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju miasta Skierniewice, wraz z chłonnością poszczególnych obszarów przedstawia rysunek 7.

O aktualności obowiązujących planów miejscowych świadczą:

- zgodność ich treści z obowiązującymi przepisami prawa,
- brak lub nieznaczna ilość wniosków o zmianę ustaleń planu,
- zgodność planu z polityką przestrzenną miasta określoną w studium.

Część obowiązujących planów miejscowych – szczególnie opracowanych przed rokiem 2003 (42 plany) nie zawiera wszystkich ustaleń jakie zostały określone w przepisach ustawy z 2003 roku – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (szczególnie w zakresie wskaźników i parametrów nowej zabudowy). W części planów miejscowych opracowanych w kolejnym okresie tj. od roku 2003 do roku 2012 ustalenia dotyczące wysokości zabudowy, ustalonej jako maksymalna ilości kondygnacji powoduje ich nieaktualność wobec zmian definicji pojęcia „kondygnacja”. Definicja ta została wprowadzona w 2012 roku przepisami z zakresu budownictwa. Zmiana tej definicji wywołała sytuację, w której często niemożliwym jest dokonywanie nadbudowy istniejących budynków oraz budowy budynków wielokondygnacyjnych z piwnicami – co nie było zamierzeniem w chwili uchwalania tych planów miejscowych. Ponadto praktycznie wszystkie plany miejscowe położone w granicach Obszaru Ochrony Uzdrawiskowej nie zawierają ustaleń dotyczących możliwości zabudowy opisanych w ustawie – o lecznictwie uzdrawiskowym (zakaz realizacji zabudowy przemysłowej). Wszystkie te plany winny być poddane zmianie. Należy do ich treści wprowadzić zasady i warunki zagospodarowania jakie zgodne są ze wspomnianą ustawą.

W związku z opisaną sytuacją do wszystkich ww. planów należy opracować zmiany wprowadzając ustalenia wymagane przepisami obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak też innych przepisów prawa z zakresu realizacji inwestycji (przepisy budowlane, o lecznictwie uzdrawiskowym oraz rewitalizacji).

W okresie analizy do prezydenta miasta złożono 173 wnioski dotyczące planów miejscowych, z tego, o sporządzenie planów miejscowych - 27 wniosków oraz o zmianę planów miejscowych - 146 wniosków. Wnioski składane były tak przez mieszkańców miasta jak i z wskazania prezydenta miasta. Spośród złożonych wniosków prezydent miasta 58 rozpatrzył pozytywnie. Spowodowało to podjęcie przez Radę Miasta uchwał o przystąpieniu do sporządzenia zamiany planów i w konsekwencji przyjęcie 35 uchwał zatwierdzających opracowane plany miejscowe lub ich zmiany.

Przyczyną odrzucenia większości wniosków o opracowanie planów miejscowych była niezgodność zgłoszonego/oczekiwanego przeznaczenia terenu z możliwościami z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w studium. W kilku przypadkach (obszar przy zbiegu ulic Działkowej i Nowobielańskiej) odmowa przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego wynikała z oceny prezydenta miasta o braku środków finansowych na pokrycie zobowiązań samorządu wynikających z realizacji ustaleń planu.

Obszarami miasta, w których zgłoszono największą ilość wniosków o zmianę planów miejscowych należą:

- Centrum (30 wniosków) – 17% wszystkich wniosków,
- Rawka (10 wniosków) – 5,8% wszystkich wniosków,
- Feliksów (8 wniosków) – 4,6% wszystkich wniosków,
- Widok (6 wniosków) – 3,5% wszystkich wniosków,
- Zadębie (5 wniosków) – 2,9% wszystkich wniosków.

Razem w rejonach wymienionych osiedli zgłoszono 59 wniosków (34% wszystkich wniosków).

Spośród obszarów w których dominowały wnioski o sporządzenie planu dominował obszar pomiędzy granicą miasta, a ulicą Łowicką i ulicą Działkową (18 wniosków) – 10,4% wszystkich wniosków.

Pozostałe wnioski dotyczyły działek w pozostałych obszarach miasta.

Rozkład przestrzenny wniosków w okresie analizy oraz w poszczególnych latach przedstawiają rysunki numer 8, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 i 8.5.

W zakresie zgodności planów miejscowych z obowiązującym studium należy wskazać, że ich większość w pełni realizuje ustalenia studium w zakresie przeznaczenia terenów. Wyjątkiem są plany miejscowe z 2014 roku obejmujące obszary:

- pomiędzy granicą miasta od strony zachodniej, ulicą Waryńskiego, Sierakowicką i nową ulicą planowaną pomiędzy wymienionymi ulicami,
- pomiędzy ulicą Sosnową i terenem dawnego poligonu,
- przy terenach kolejowych w sąsiedztwie ulicy Sierakowickiej.

Obszary te wskazano w studium do urbanizacji, plany miejscowe wprowadziły zakaz zabudowy. Powodem jest wskazany przez prezydenta miasta brak środków na poniesienie zobowiązań finansowych wynikających z realizacji celów publicznych koniecznych do wpisania w planie miejscowym przy ustaleniu prawa zabudowy tych obszarów (wykup terenów pod nowe drogi, budowy dróg, kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz wodociągów).

Ponadto praktycznie wszystkie plany miejscowe, które obejmują tereny położone w Obszarze Ochrony Uzdrawiskowej (określony w studium), nie zawierają ustaleń dotyczących zasad i warunków zabudowy z zakresu wskazanego w ustawie – o lecznictwie uzdrawiskowym. Wszystkie te plany winny być poddane zmianie.

W związku z tym do planów miejscowych których tereny położone są w granicach Obszarze Ochrony Uzdrawiskowej, wskazanej w studium należy wprowadzić treści zgodne z ustawą – o lecznictwie uzdrawiskowym.

Wnioski

1. istnieje potrzeba opracowania studium w obecnych granicach administracyjnych miasta Skierniewice,
2. istnieje potrzeba doprowadzenia obowiązujących: studium i planów miejscowych do wymagań przepisów prawa,

3. istnieje potrzeba opracowania zmian planów miejscowych w granicach ich obowiązywania dla obszarów, do których kierowana jest większość wniosków o zmianę planów miejscowych,

4. potrzeba weryfikacji ilości terenów do urbanizacji, w oparciu o przepisy prawa i kryteria ustalone w strategii rozwoju przestrzennego.

4.5. Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych.

Zgodnie z obowiązującym studium z 2014 roku wskazano jednostki urbanistyczne, dla których należy opracować plany miejscowe. Dotyczy to jednostek opisanych na rysunku kierunków rozwoju studium symbolami: 11MN,U, 12MN,U, 13MN, 14M,U, 15M,U, 16MN, 17MN,U, 18M,U, 19MN,U, 56MN,U, 57PU, 63PP (fragment), 64PP, 98MN, 99MN, 158MN, 159U,PU, 160U,Z, 161MN,U 162Z,U, 171U, 172MN, 173M,U, 174M,U, 175U, 187MN,U, 190MN,U, 238M,U, 245MN,U, 246M,U, 248PU,U, 253MN, 269U,M i 272MN. Są to praktycznie wszystkie jednostki urbanistyczne obszarów niezurbanizowanych. Spośród wskazanych jednostek w części opracowano już plany miejscowe (106U,Z, 162 Z,U i część 161 MN,U tj. obszar d. poligonu). Istotne przy tym jest, że na części terenu 161 MN,U objętej planem ustalono zakaz zabudowy (wbrew ustaleniom studium). Podobnie opracowano plan dla jednostek 98 MN i 99 MN. Również tu wprowadzono zakaz zabudowy. W części terenów, w których podjęto prace planistyczne zrezygnowano z opracowania z uwagi na protest mieszkańców (np. część jednostki 158 MN i 159 U, PU – pomiędzy ulicami Sosnową i Zwierzyniecką).

W studium ustalono obowiązek objęcia planami miejscowymi jednostki urbanistyczne, na których ustalono prawo realizacji tzw. obiektów wielkopowierzchniowych. Należą do nich jednostki oznaczone symbolami: 29U, 38U, 62IT,PP, 130M,U, 132U i 269U,M.

Obszary, dla których studium ustala obowiązek opracowania planów miejscowych przedstawia rysunek numer 9.

W studium nie określono szczegółowych granic obszarów, dla których zamierza się sporządzić plany miejscowe, ani też etapowania w czasie prac nad tymi planami. Ustalono, że okresowo podejmowane, analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i oceny wniosków w sprawie sporządzenia planu miejscowego, będą stanowić podstawą do określania, zarówno zakresu przestrzennego podejmowanych prac nad ich opracowaniem, jak i terminów realizacji tych prac.

Wobec takiego ustalenia studium nie ustalono wieloletniego programu opracowań planów miejscowych. W związku z tym nie można dokonać oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych wynikających z treści studium.

Opracowania projektów studium i planów miejscowych było w okresie analizy przedmiotem działania Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, której kompetencje od roku 2016 przejmie nowy wydział Urzędu Miasta. Opracowania urbanistyczne wykonywane będą w ramach prac tego wydziału.

Wnioski

1. wymaga zmiany zasada określona w Studium z roku 2014, co do sporządzania planów miejscowych bez wieloletniego programu ich opracowania (art. 32. ustawy pzp stanowi, że „... prezydent miasta ..., ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, ...),

2. istnieje potrzeba opracowania wieloletniego programu sporządzania opracowań urbanistycznych (studium i planów miejscowych) z uwzględnieniem możliwości realizacji zobowiązań określonych w studium i możliwości finansowych samorządu do wykonania inwestycji publicznych zapisanych w planach miejscowych.

4.6. Wskazania dla opracowania harmonogramu sporządzania dokumentów planistycznych, w tym planów miejscowych.

Uwzględniając treść i wnioski przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym należy uznać potrzebę opracowania harmonogramu sporządzania dokumentów planistycznych w mieście Skierniewice. Opracowywanie dokumentów planistycznych jest procesem długotrwałym i złożonym, wymagającym specjalistycznej wiedzy. Czas opracowania dokumentów w przeważającej części wynika z obligatoryjnych czynności związanych z ich opiniowaniem i publiczną prezentacją. Stąd koszty opracowań bywają porównywalne w przypadku opracowania planu/jego zmiany dla działki jak i dla wielu działek obejmujących dziesiątki hektarów. Przy opracowywaniu planów winno się zatem uwzględnić ten fakt, dążąc do realizacji opracowań w maksymalnie dużych terenach.

Harmonogram opracowania winien być opublikowany i realizowany w terminach tam ustalonych. Zmiany harmonogramu winny być dokonywane w sytuacji zmiany polityki przestrzennej miasta lub w przypadkach szczególnych. Do szczególnych przypadków zalicza się konieczność opracowania planu miejscowego/jego zmiany dla umożliwienia uruchomienia aktywności gospodarczej w mieście, mającej oddziaływanie ogólnomiejskie (np. dla potrzeb powstania przedsiębiorstw wprowadzających lub utrzymujących nowe miejsca pracy) lub dla umożliwienia powstania dla zadeklarowanego inwestora zorganizowanych terenów zabudowy mieszkaniowej (jedno- lub wielorodzinnej).

Harmonogram opracowywania dokumentów planistycznych winien opierać się zatem na kryteriach:

- posiadania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, obejmującego cały obszar miasta oraz uwzględniającego obowiązujące przepisy prawa (w zakresie sposobu opracowania i obligatoryjnej jego treści),
- plany miejscowe/ich zmiany winny być podstawą prawną do eliminacji/ograniczenia zagrożeń rozwoju przestrzennego miasta oraz stanowić możliwie szeroki wachlarz możliwości inwestycyjnych,
- plany miejscowe/ich zmiany winny być podstawą prawną do eliminacji/ograniczenia istniejących/potencjalnych konfliktów pomiędzy funkcjonowaniem w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy o różnych funkcjach (zabudowa produkcyjn-mieszkaniowa-rolnicza)
- plany miejscowe/ich zmiany winny być opracowywane w zwartych obszarach rozwiązując problemy i określając warunki zabudowy dla maksymalnie szerokiej grupy mieszkańców (należy ograniczać zmiany planu dla pojedynczych działek),
- plany miejscowe należy opracowywać dla obszarów, które znajdują potwierdzenie w możliwościach finansowych realizacji zobowiązań z tytułu zobowiązań publicznych ustalonych w planach miejscowych.

5. Wnioski z analizy

I. Zewnętrzne uwarunkowania zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.

1. brak jest konieczności zmian dokumentów planistycznych miasta Skierniewice, powodowanych decyzjami o ustaleniu celu publicznego o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym lub realizowanych na terenach zamkniętych,
2. istnieje potrzeba sporządzenia strategii rozwoju przestrzennego, ustalającej kryteria urbanizacji miasta, uwzględniającej planowany rozwój gmin sąsiednich – *działanie pozaplanistyczne*,
3. istnieje konieczność dostosowania studium do wymagań zmienionej ustawy pzp, (ilość terenów urbanizacji adekwatna do możliwości finansowych gminy oraz potrzeb demograficznych i gospodarczych),

4. z uwagi na znaczną podaż terenów do zabudowy w gminach sąsiednich, w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Skierniewice, rozstrzygnięcia wymaga w studium potrzeba/zasadność urbanizacji obszarów na granicy miasta Skierniewice.

II. Wewnętrzne uwarunkowania zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.

1. istnieje potrzeba sporządzenia strategii rozwoju przestrzennego, ustalającej kryteria urbanizacji miasta – *działanie pozaplanistyczne*,
2. istnieje konieczność opracowania wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych opartego na strategii rozwoju przestrzennego,
3. istnieje potrzeba powiązania prowadzonych inwestycji publicznych z zobowiązaniami wynikającymi z konieczności uzupełnienia braków w tym zakresie w terenach zurbanizowanych oraz wyposażenia terenów planowanych do urbanizacji w planach miejscowych – *działanie pozaplanistyczne*.

III. Proces zabudowy miasta.

Inwestycje na terenie miasta

1. wskazanym jest prowadzenie działań inwestycyjnych w obszarach obowiązujących planach miejscowych – *działanie pozaplanistyczne*,
2. wskazanym jest prowadzenie maksymalnie szerokiej polityki informacyjnej o terenach posiadających plany miejscowe i przygotowanych do realizacji inwestycji – *działanie pozaplanistyczne*,
3. istnieje potrzeba ustalenia poprzez strategię rozwoju przestrzennego polityki w stosunku do mieszkańców budynków na terenach, na których samorząd nie przewiduje urbanizacji – *działanie pozaplanistyczne*,
4. brak jest potrzeb wyznaczania w planach miejscowych znacznych terenów dla nowej urbanizacji.

Tendencje w zakresie przekształceń obszarów miasta.

1. istnieje konieczność określenia kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w sposób eliminujący powstałe i potencjalne obszary konfliktów użytkowników/właścicieli nieruchomości,
2. istnieje konieczność szerokiej informacji mieszkańców o obszarach aktywności inwestycji publicznych ujętych w harmonogramach inwestycyjnych – *działanie pozaplanistyczne*,
3. istnieje konieczność szerokiej informacji mieszkańców o zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej (energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa) – *działanie pozaplanistyczne*,
4. istnieje potrzeba weryfikacji ilości i lokalizacji terenów urbanizacji poprzez określenie strategii rozwoju przestrzennego oraz w studium.

IV. Polityka władz Miasta w zakresie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta.

1. istnieje potrzeba opracowania strategii rozwoju przestrzennego, w której ustalone będą kryteria urbanizacji miasta,
2. istnieje konieczność opracowania wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych,
3. plany miejscowe winny być opracowywane z możliwością realizacji zobowiązań finansowych samorządu wynikających z ich treści.

V. Aktualność Studium oraz planów miejscowych

1. istnieje potrzeba opracowania studium w obecnych granicach administracyjnych miasta Skierniewice,
2. istnieje potrzeba doprowadzenia obowiązujących: studium i planów miejscowych do wymagań przepisów prawa,
3. istnieje potrzeba opracowania zmian planów miejscowych w granicach ich obowiązywania dla obszarów, do których kierowana jest większość wniosków o zmianę planów miejscowych,
4. potrzeba weryfikacji ilości terenów do urbanizacji, w oparciu o przepisy prawa i kryteria ustalone w strategii rozwoju przestrzennego.

VI, Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych,

1. konieczna jest zmiana zasady określonej w studium z 2014 r., co do sporządzania planów miejscowych bez opracowania wieloletniego programu ich sporządzania, jako sprzecznej z treścią art. 32. ustawy pzp, który wskazuje, że „... prezydent miasta ..., ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, ...”,
2. istnieje potrzeba opracowania wieloletniego programu sporządzania opracowań urbanistycznych (studium i planów miejscowych) z uwzględnieniem możliwości realizacji zobowiązań określonych w studium i możliwości finansowych samorządu do wykonania inwestycji publicznych zapisanych w planach miejscowych..

VII. Wskazania dla opracowania harmonogramu sporządzania dokumentów planistycznych.

1. działanie w kierunku sporządzenia studium, obejmującego cały obszar miasta oraz uwzględniającego obowiązujące przepisy prawa,
2. plany miejscowe/ich zmiany winny być podstawą prawną do eliminacji/ograniczenia zagrożeń rozwoju przestrzennego miasta oraz stanowić możliwie szeroki wachlarz możliwości inwestycyjnych,
3. plany miejscowe/ich zmiany winny być opracowywane w zwartych obszarach rozwiązując problemy i określając warunki zabudowy dla maksymalnie szerokiej grupy mieszkańców (należy ograniczać zmiany planu dla pojedynczych działek),

4. plany miejscowe należy opracowywać w oparciu o wykonane koncepcje zagospodarowania, które zostaną zaprezentowane publicznie, a rozwiązania w nich zawarte zostaną poddane dyskusji publicznej i akceptacji większości uczestników planu miejscowego,
5. plany miejscowe należy opracowywać dla obszarów, które znajdują potwierdzenie w możliwościach finansowych realizacji zobowiązań, z tytułu zobowiązań publicznych ustalonych w planach miejscowych.

6. Wnioski końcowe.

Stwierdza się nieaktualność studium oraz części planów miejscowych. W związku z tą sytuacją niezbędne jest podjęcie zmian ww. dokumentów.

Działania w zakresie zagospodarowania przestrzennego winny być prowadzone dwutorowo tj. poprzez działania planistyczne oraz poza planistyczne.

Do pierwszej grupy działań – planistycznych należy:

- zasadność opracowania dokumentu o charakterze strategicznym – Strategii rozwoju przestrzennego miasta Skierniewice,
- opracowanie wieloletniego programu sporządzania opracowań planistycznych, uwzględniającego cele Strategii rozwoju przestrzennego,
- opracowanie nowej edycji studium, uwzględniającego cele strategii rozwoju przestrzennego, dokonaną zmianę granic administracyjnych miasta Skierniewice oraz z uwzględnieniem wymagań obowiązującego prawa,
- opracowywanie lub zmiana planów miejscowych dla obszarów istniejących lub potencjalnych konfliktów przestrzennych, w szczególności obszarów rozwoju gospodarczego (również z zakresu rolnictwa),
- opracowywanie planów miejscowych/ich zmian w maksymalnie dużych rejonach, rozwiązując problemy przestrzenne maksymalnie dużej liczby nieruchomości (unikanie opracowań planistycznych dla pojedynczych działek budowlanych),
- opracowywanie planów miejscowych z wyprzedzającym opracowaniem koncepcji urbanistycznych, pozwalających oszacowanie kosztów zobowiązań finansowych samorządu, wynikających z realizacji planu miejscowego,
- opracowywanie planów miejscowych dla obszarów, w których istnieje możliwość realizacji zobowiązań publicznych w obszarze opracowania.

Do drugiej grupy działań – poza planistycznych należy:

- publikacja materiałów informacyjnych dotyczących cen nieruchomości w rejonach miasta Skierniewice,
- publikacja materiałów wskazujących rejony miasta, w których zgodnie ze strategią rozwoju przestrzennego i studium, nie jest planowana urbanizacja miasta,
- publikacja materiałów informacyjnych dotyczących wieloletnich planów inwestycji publicznych, których wykonanie pozwoli wykorzystać sąsiednie tereny do zabudowy,
- publikacja materiałów informacyjnych o możliwych działaniach samorządu na terenach nie przewidzianych do urbanizacji, a częściowo zabudowanych,
- podjęcie w wieloletnich planach inwestycyjnych systematycznej realizacji zobowiązań inwestycji publicznych w terenach objętych planami miejscowymi.

Spis rysunków

Rys. 1.1. Rozmieszczenie terenów inwestycyjnych w gminie Skierniewice

Rys. 1.2. Rozmieszczenie terenów inwestycyjnych w gminie Maków

Rys. 2. Rozmieszczenie obszarów:

- posiadających plany miejscowe,
- zabudowy działalności gospodarczej,
- zaniechań zobowiązań publicznych,
- zabudowy realizowanej w oparciu o warunki zabudowy,

Rys. 3 Rozmieszczenie nowej zabudowy.

Rys. 4.1 Rozkład cen transakcyjnych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w poszczególnych rejonach miasta w roku 2011

Rys. 4.2 Rozkład cen transakcyjnych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w poszczególnych rejonach miasta w roku 2012

Rys. 4.3 Rozkład cen transakcyjnych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w poszczególnych rejonach miasta w roku 2013

Rys. 4.4 Rozkład cen transakcyjnych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w poszczególnych rejonach miasta w roku 2014

Rys. 4.5 Rozkład cen transakcyjnych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w poszczególnych rejonach miasta w roku 2015

Rys. 4.6 Rozkład transakcji kupna/sprzedaży działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w poszczególnych rejonach miasta w latach 2011 – 2015

Rys. 5 Lokalizacja obszarów:

- konfliktów przestrzennych
- działek budowlanych powstałych na terenach bez planów miejscowych.

Rys. 6 Lokalizacja uchwalonych planów miejscowych w latach 2011 – 2015.

Rys. 7 Lokalizacja obszarów uzupełnienia zabudowy oraz nowej zabudowy określonych w Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju miasta Skierniewice wraz z chłonnością poszczególnych obszarów.

Rys. 8 Rozkład przestrzenny wniosków o opracowanie i zmianę planu miejscowego, na tle obszarów wykonywanych opracowań planistycznych w latach 2011 – 2015

Rys. 8.1 Lokalizacja wniosków o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego w roku 2011

Rys. 8.2 Lokalizacja wniosków o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego w roku 2012

Rys. 8.3 Lokalizacja wniosków o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego w roku 2013

Rys. 8.4 Lokalizacja wniosków o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego w roku 2014

Rys. 8.5 Lokalizacja wniosków o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego w roku 2015

Rys. 9. Rozmieszczenie obszarów, dla których w studium ustalono zamiar opracowania planów miejscowych