

RTN | 103677/2023

RADA OSIEDLA  
DOLINA ŁÓDZI  
ul. Beskidzka 172  
91-610 Łódź

Urząd Miasta Łódź  
Departament Strategii i Rozwoju  
Biuro Aktywności Miejskiej

14-02-2023

L.dz. 412/2023 podpis.....

**Uchwała Nr 98 /36 /2023**  
**Rady Osiedla Dolina Łódki**  
**z dnia 8 lutego 2023 roku**

**w sprawie zgłoszenia wniosku o zmianę treści Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi dla obszaru ograniczonego ulicami: Beskidzką, Marmurową, Opolską i A. Hanuszkiewicza.**

Na podstawie § 5 pkt. 16, litera a Statutu jednostki pomocniczej miasta Łodzi – Osiedla Dolina Łódki nadanego uchwałą Nr XCII/1672/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 sierpnia 2010 r. wraz z późniejszymi zmianami,

**Rada Osiedla uchwala, co następuje:**

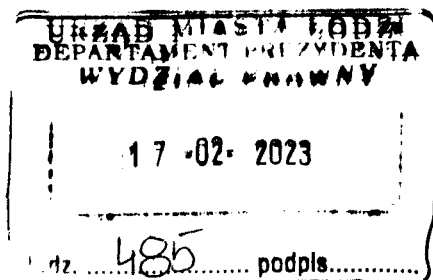
**§ 1. Wnosimy o zmianę w treści Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętego Uchwałą Nr LXIX /1752 /18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. wraz z późniejszymi zmianami, dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Beskidzkiej, Marmurowej, Opolskiej i Adama Hanuszkiewicza poprzez zaliczenie tego obszaru do strefy ogólnomiejskiej i zmianę przypisaną mu jednostki funkcjonalno-przestrzennej z O na M4, czyli tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach.**

**Integralną część wniosku stanowi załączone uzasadnienie .**

**§ 2 . Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.**

Przewodniczący Rady Osiedla

Wojciech Risański



INSPEKTOR  
Marta Kupczyk

RADCA PRAWNY  
Regina Wójcik  
Łódź - 94

## UZASADNIENIE.

1. W oparciu o wnioski i postulaty zgłoszone przez mieszkańców Osiedla Doliny Łódki, podczas otwartego posiedzenia Rady Osiedla Doliny Łódki w dniu 10 stycznia 2023r., dotyczącego m.in. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Marmurowej, Opolskiej i Adama Hanuszkiewicza (MPU.ZP4.46.317.2022), Rada Osiedla Doliny Łódki popiera ujęty w powyższej Uchwale wniosek i zgłoszone argumenty.
2. W wyżej wskazanej sprawie mieszkańcy Osiedla podnoszą następujące argumenty:
  - Zapisy przyjęte w **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi** przyjętego Uchwałą Nr LXIX /1752 /18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 wraz z późniejszymi zmianami, dotyczące obszaru ograniczonego ulicami: Beskidzką, Marmurową, Opolską i A. Hanuszkiewicza straciły na swej aktualności. Zmiana, o którą wnioskuje mieszkańcy uwarunkowana jest tym, iż wskazany powyżej obszar utracił walory przyrodniczo-krajobrazowe, a także dobrostanem mieszkańców wskazanego powyżej terenu, ich prawem do dysponowania własnością w postaci posiadanych gruntów, rozwojem demograficznym tej społeczności i zapewnieniem godnych warunków bytowych dla rodzin zamieszkujących wskazany teren.
  - Zapis ujęty w **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi** przyjętym Uchwałą Nr LXIX /1752 /18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 wraz z późniejszymi zmianami, dotyczący obszaru ograniczonego ulicami: Beskidzką, Marmurową, Opolską i A. Hanuszkiewicza jest naruszeniem realnego wymiaru wykonywania prawa własności przez właścicieli nieruchomości, ponieważ na prawo własności składa się również prawo zabudowy.
  - Klasyfikacja powyższego terenu, przyjęta w **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi** uchwalonym Uchwałą nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z 28.03.2018 r. z późniejszymi zmianami, pozostaje w sprzeczności

z prawami podstawowymi właścicieli powyższego terenu, dyskryminuje dzieci i spadkobierców właścicieli tych nieruchomości, ponieważ jest to nierówne traktowanie, jeśli chodzi o możliwości związania swojej egzystencji z posiadaną nieruchomością, poprzez budowę własnego domu.

- Proponowane przeznaczenie powyższego terenu jest odmienne od zamierzeń zagospodarowania tego terenu przyjętych przez właścicieli nieruchomości położonych w oznaczonym obszarze, a zmiana funkcji działki jest naruszeniem interesu prawnego właściciela. Mieszkańcy osiedla podkreślają, iż jest to naruszenie prawa własności, które polega m.in. na możliwości nieskrępowanego korzystania i decydowania o własnej nieruchomości oraz prawa żądania ochrony przed takim wykorzystaniem własnej działki i działek sąsiednich, które narusza możliwość korzystania z nieruchomości, której jest się współwłaścicielem.
- Zmiana w **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi** uchwalonym Uchwałą nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z 28.03.2018 r. z późniejszymi zmianami, polegająca na możliwości zabudowy mieszkaniowej tego terenu, zapobiega nieuchronnej degradacji demograficznej naszego miasta, dzięki odblokowaniu możliwości budowania własnych domów przez następne pokolenia. Służy to zatrzymaniu kilkuset mieszkańców miasta, pragnących wybudować dom w Łodzi, dzięki ofercie konkurencyjnej w stosunku do obszarów poza jej granicami, na przykład w konkurujących z Łodzią gminach ościennych, czy innych miastach. Jest to postulat zgodny z interesem publicznym, zarówno osób spoza osiedla, poprzez umożliwienie osiedlenia się w atrakcyjnej okolicy dobrze skomunikowanej z centrum miasta, jak też lokalnej społeczności, której indywidualne prawa własności zostaną poszanowane.

W tym miejscu należy przypomnieć, iż w materiałach konferencji Rządowej Rady Ludnościowej pt. Sytuacja demograficzna województwa łódzkiego jako wyzwanie dla polityki społecznej i gospodarczej, która odbyła się w gmachu Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Łódzkiego w dniu 29 września 2016 roku znajduje się opracowanie „Migracje w województwie łódzkim” autorstwa dr Doroty Kałuży-Kopias z Zakładu Demografii i Gerontologii Społecznej Uniwersytetu Łódzkiego. Znajdujemy tu następujące zdanie: „W latach 2002–2015 mieliśmy do czynienia z trwałym dodatnim przyrostem migracyjnym ludności, głównie w powiatach sąsiadujących ze stolicą województwa – Łodzią” i dalej: „W przypadku stolicy województwa, która charakteryzuje się trwałym ujemnym bilansem

przemieszczeń, mamy do czynienia z utratą przez miasto osób o stosunkowo wyższych dochodach i często lepiej wykształconych”. W związku z powyższym, w dobrze pojętym interesie publicznym naszego miasta istnieje potrzeba stwarzania warunków dla zatrzymania i rozwoju kolejnych pokoleń Łódzian. Odnosząc się do opracowań i danych zawartych na stronach GUS<sup>1</sup>, prześledzić możemy jak przebiega proces wyludniania się Łodzi. Prezentacja w formie aktywnej mapy przedstawia na podstawie danych GUS przyrost/ubytek liczby ludności według definicji krajowej w podziale na gminy/województwa w 2021 r. w stosunku do 2011 r., Łódź przegrywa tak zwaną „walkę o podatnika” z okalającymi miasto gminami, również tymi od północy i wschodu:

gmina Łódź: -8%

gmina Zgierz: +26,9%

gmina Stryków: +5,7%

gmina Nowosolna: +29,3%

gmina wiejska Brzeziny: +10,4%

gmina Andrespol: +13,4%

gmina Brójce: +18,7%

Bezcenną wartością dla obecnych, starzejących się jak cała Łódź, mieszkańców osiedla będzie możliwość zatrzymania emigracji młodego pokolenia poprzez umożliwienie osiedlenia się na działce należącej do rodziców. Wyrażamy przekonanie, że może być to konkurencyjna oferta w stosunku do gmin ościennych dla Łódzian szukających miejsca do zamieszkania we własnym domu na dużej działce wśród zieleni. Przemawia za tym stan uzbrojenia ulicy Beskidzkiej oraz to, że funkcjonująca w tym obszarze komunikacja miejska pozwala dotrzeć do centrum miasta w ciągu 20 minut<sup>2</sup>. Ta odległość od centrum miasta jest zgodna z założeniami rozwoju przestrzennego Łodzi.

- Należy podkreślić, iż rozdrobnienie arealów, klasa ziemi (V-VI klasa, grunty o niskiej przydatności produkcyjnej), a także sposób zagospodarowania sąsiednich, czy też pobliskich działek jednoznacznie wskazuje, że teren ten powinien mieć charakter zabudowy mieszkaniowej. Tereny te nie są korytem rzeki, nie są siedliskiem dzikiej zwierzyny, nie mają także walorów krajobrazowych. Na skutek zmian społeczno-gospodarczych mieszkańcy obszaru ograniczonego ulicami: Beskidzką, Marmurową, Opolską i A. Hanuszkiewicza, nie

<sup>1</sup> <https://geo.stat.gov.pl/app/mapa/gus/1e3f28c4-c633-98b3-4b32-4d488ea47901/?locale=pl&mapview=52.115065%2C19.689202%2C8z#/>

<sup>2</sup> Por. Linia 53C Beskidzka /Marmurowa – Łódź-Fabryczna dzień powszedni w godzinach szczytu 20 min.  
Linia 59 Radogoszcz/Świtezianki – Łódź-Fabryczna dzień powszedni w godzinach szczytu 36 min.  
Linia 96A Teofilów/Traktorowa – pl. Dąbrowskiego dzień powszedni w godzinach szczytu 33 min.

mogą, jak dawniej, kontynuować bardzo różnorodnej działalności rolno-ogrodniczej, w efekcie czego:

- zróżnicowany dawniej teren wielorakich upraw jest teraz monokulturą uprawy, na ogół, żyta na styku z kopalnią żwiru<sup>3</sup>, z centralnie przebiegającą linią energetyczną 110 kV, a zatem nie przedstawia obecnie żadnych walorów krajobrazowych,

- z powodu znacznej utraty bioróżnorodności wartość przyrodnicza obszaru jest bardzo niska, podlega silnej presji popularnych tu gatunków inwazyjnych: nawłoci kanadyjskiej i czeremchy amerykańskiej.

- Mieszkańcy wskazanego powyżej terenu, posiadają ugruntowane doświadczeniem i wiedzą przekonanie, że wprowadzenie zmian, o które wnioskuje sprawi, iż będzie to obszar o niskiej intensywności zabudowy ze zróżnicowaną szatą roślinną, obfitującą w gatunki ozdobne i owocowe, typową dla zadbanych ogrodów przydomowych oraz zapewni znacznie większą bioróżnorodność. Będzie to także obszar cenniejszy przyrodniczo dzięki wielorakości siedlisk i bogatej bazie pokarmowej dla fauny, niż niskiej jakości uprawy rolnicze na przepuszczalnych glebach V i VI klasy, znajdujące się w zasięgu osuszającego oddziaływania kopalni żwiru.
- Teren wyżej wskazany stanowi znaczny kontrast dla innych, dużo bardziej zurbanizowanych obszarów naszego miasta, a wnioskowany sposób zagospodarowania tej przestrzeni odpowiada temu, jak zagospodarowywane są obszary znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie.
- Jako przykład zrównoważonego i racjonalnego gospodarowania przestrzenią miasta, mieszkańcy Osiedla Doliny Łódki podają „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WROCŁAWIA”. W powyższym dokumencie przyjmuje się, że Wrocław ma się stać wygodny i piękny w każdej jego części, ma sprawnie działać dzięki inteligentnemu zarządzaniu i rozwijać się w sposób zrównoważony. Przyjęty w odniesieniu do miasta Wrocławia ład przestrzenny, uwzględnia różnorodne uwarunkowania funkcjonalne i społeczno-gospodarcze, środowiskowe i kulturowe, takie które zachęcają do zamieszkania w tym mieście, co ma odzworowanie w statystykach, w tym danych demograficznych.
- W oparciu o Art. 32. 1. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717) mieszkańcy Osiedla wnoszą o aktualizację

---

<sup>3</sup> Kopalnia żwiru znajduje się w centralnym miejscu obszaru oznaczonego ulicami: Beskidzka, Marmurowa, Opolska i A. Hanuszkiewiczza, wyrobisko sięga od ulicy Beskidzkiej do Opolskiej, na wysokości numeru Beskidzka 188.

i zmianę w **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi** uchwalonym Uchwałą nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z 28.03.2018 r. z późniejszymi zmianami, w treści dotyczącej części obszaru miasta Łodzi, położonej w rejonie ulic: Beskidzkiej, Marmurowej, Opolskiej i Adama Hanuszkiewicza.

3. Mając na uwadze powyższe uzasadnienia, szczegółowo przedstawione i wskazane w pismach adresowanych do Rady Osiedla Doliny Łódki, Rada Osiedla Doliny Łódki popiera wniosek ujęty w paragrafie nr 1 powyższej Uchwały.

Przewodniczący Rady Osiedla

  
Wojciech Piśarski