



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 5 września 2025 r.

Poz. 5102

UCHWAŁA NR 236.XXII.2025 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Dźbów, w rejonie ulic: Leśnej, Powstańców Warszawy, Malowniczej i granicy miasta

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) oraz zgodnie z treścią art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527)

Rada Miasta Częstochowy uchwała:

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Dźbów w rejonie ulic: Leśnej, Powstańców Warszawy, Malowniczej i granicy miasta nazywaną dalej „zmianą planu” po stwierdzeniu, że zmiana planu jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjętego uchwałą nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.

2. Zmiana planu obejmuje zmianę poszczególnych zapisów części tekstowej planu, stanowiącej treść uchwały nr 159/XI/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2011 r. z późn. zm. (j.t. Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2019 r. poz. 825) zmienionej uchwałą nr 104.XI.2024 z 5 grudnia 2024 r., oraz odpowiednią zmianę rysunku planu w granicach obszaru objętego zmianą planu przy ulicy Przyjemnej, zgodnie z uchwałą nr 1113.LXXXIII.2023 Rady Miasta Częstochowy z dnia 16 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Dźbów w rejonie ulic: Leśnej, Powstańców Warszawy, Malowniczej i granicy miasta.

§ 2.1. W uchwale nr 159/XI/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2011 r. z późn. zm., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Dźbów w rejonie ulic: Leśnej, Powstańców Warszawy, Malowniczej i granicy miasta, wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 3 ust. 3 pkt 7 po lit. y dodaje się lit. z w brzmieniu:

„z) MN-UL – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren usług rzemieślniczych”;

2) w § 5 ust. 1:

a) pkt 2a otrzymuje brzmienie:

„2a) przeznaczeniu terenu, o którym mowa w § 18a, 20a i 37a – należy rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, określony zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), któremu podporządkowane są pozostałe sposoby zagospodarowania terenu, określone jako uzupełniające”;

b) pkt 3a i 3b otrzymują brzmienie:

„3a) przeznaczeniu uzupełniającym terenu, o którym mowa w § 18a, 20a i 37a – należy rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, określony zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzupełniający przeznaczenie terenu i mogący z nim harmonijnie współistnieć”;

„3b) przeznaczeniu wykluczającym terenu, o którym mowa w § 18a, 20a – należy rozumieć rodzaj użytkowania; zagospodarowania lub zabudowy terenu, określony zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do którego realizacji plan nie dopuszcza”;

c) pkt 7a otrzymuje brzmienie:

„7a) usługach rzemieślniczych, o których mowa w § 18a i 20a – należy rozumieć ogólnodostępną działalność gospodarczą służącą zaspokajaniu potrzeb indywidualnych i zbiorowych ludności, która jest wykonywana z zachowaniem warunków określonych w ustawie z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (Dz. U. z 2020 r. poz. 2159, z 2021 r. poz. 2245 oraz z 2025 r. poz. 769)”;

d) pkt 17 otrzymuje brzmienie:

„dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN1, MN2 i MN-UL: udział powierzchni zabudowy, wysokość zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej – odpowiada definicjom zawartym w ustawie z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym od dnia 24 września 2023 r.”;

3) w § 6 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„Na terenach przeznaczonych dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolami: MN, MN/Z, MN/U i MN-UL wprowadza się wymóg ich zagospodarowania w sposób typowy dla terenów podmiejskich, poprzez realizację zabudowy niskiej z dużym udziałem zieleni”;

4) w § 8 ust. 4 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Na terenach przeznaczonych dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MN/Z, MN/U, MN-UL i MU/Z wprowadza się wymóg stosowania.”;

5) w § 10 ust. 9 otrzymuje brzmienie:

„Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/Z, MN/U, MN-UL i MU/Z jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe”;

6) w § 11:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„Inwestowanie w granicach figurującego w ewidencji stanowiska archeologicznego oraz w granicach wyznaczonych na rysunku planu stref ochrony archeologicznej, o których mowa w ust. 1 wymaga wyprzedzających badań archeologicznych w zakresie określonym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków”;

b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„W granicach wyznaczonego na rysunku planu stanowiska archeologicznego oznaczonego symbolem AZP 88-48/15 wykonywanie robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności mogących doprowadzić do przekształcenia lub naruszenia zabytku archeologicznego winno być realizowane na warunkach określonych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292)”;

7) w § 13 ust. 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„ulice: Cienista (oznaczona symbolem KD-D1), Karpacka (części oznaczone symbolami KD-D2 i 1KDD), Lotosu (części oznaczone symbolami KD-D3 i 2KDD), Przyjemna (części oznaczone symbolami, KD-D4 i 3KDD), Żywopłotowa (część oznaczona symbolem KD-D5), Listonoszy (część oznaczona symbolem KD-D6), Lutniowa (oznaczona symbolem KD-D7), Szklana (część oznaczona symbolem KD-D8) i Sierpowa (część oznaczona symbolem KD-D9) – stanowiące gminne drogi dojazdowe, zapewniające bezpośredni dojazd do terenów przeznaczonych do zabudowy”;

8) w § 20 ust. 3 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: MN/U6 ustala się:”;

9) po § 20 dodaje się § 20a w brzmieniu:

„Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN-UL do 3MN-UL ustala się:

1) Przeznaczenie:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) teren usług rzemieślniczych;

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren usług handlu,
- b) teren produkcji,
- c) teren elektroenergetyki;

3) Przeznaczenie wykluczane:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej,
- b) teren składów i magazynów,
- c) teren elektrowni wiatrowej;

4) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczenie zagospodarowania nieruchomości w ramach ustalonego w pkt 1 przeznaczenia terenu w sposób łączny lub zamienny,
- b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku lub zespołu budynków użytkowanych dla funkcji produkcyjnej nie może przekroczyć 240 m²,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,30,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,6,
- b) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych do 11 m,
- c) maksymalna wysokość zabudowy pozostałej (budynków i wiat) do 6 m,
- d) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 15 m.”;

10) § 37a otrzymuje brzmienie:

„Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 3KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) kategoria drogi: droga gminna,
 - b) klasa drogi: droga publiczna dojazdowa,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KDD – od 8-25 m,
 - 2KDD – 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ul. Przyjemną,
 - 3KDD – od 9-10 m,
 - d) w ramach pasa drogowego dopuszcza się utwardzenie do 90% terenu, z pozostawieniem minimum 10% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej”;

11) w § 41:

a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„dla terenów oznaczonych symbolami: MN-UL; U2; U/P; R2; ZP2; KD-G3; KD-G4 i KD-G5 – wartość stawki procentowej określa się na 30%”;

b) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„ze względu na dotychczasowe i planowane funkcje dla terenów oznaczonych symbolami: MW; MN; MN/Z; MN/U; MU/Z; U1; U3; U4; U/Z; P3; R1; RP; ZL; ZE; ZP1; ZD; WS; w; KD-G1; KD-G2; KD-Z; KD-L; KD-D; KDD; KDW; KO i EE – wysokości stawki procentowej nie określa się”.

2. Na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały nr 159/XI/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2011 r. z późn. zm. w granicach określonych w uchwale nr 1113.LXXXIII.2023 Rady Miasta Częstochowy z dnia 16 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Dźbów w rejonie ulic: Leśnej, Powstańców Warszawy, Małowniczej i granicy miasta, dokonuje się zmian, obejmujących:

- 1) wprowadzenie terenów oznaczonych symbolami od 1MN-UL do 3MN-UL w miejsce terenów oznaczonych symbolami MN/U3 i MN/Z, położonych przy ul. Przyjemnej;
- 2) wprowadzenie terenu oznaczonego symbolem 2KDD na odcinku drogi dojazdowej ul. Lotosu oznaczonej symbolem KD-D3 oraz wprowadzenie terenu oznaczonego 3KDD na odcinku drogi dojazdowej ul. Przyjemnej oznaczonej symbolem KD-D4;
- 3) ujawnienie fragmentu stanowiska archeologicznego (AZP 88-48/15) zlokalizowanego w obrębie obszaru objętego zmianą planu;
- 4) zamieszczenie aktualnego wyrysu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjętego uchwałą nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000, będący integralną częścią niniejszej uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego.

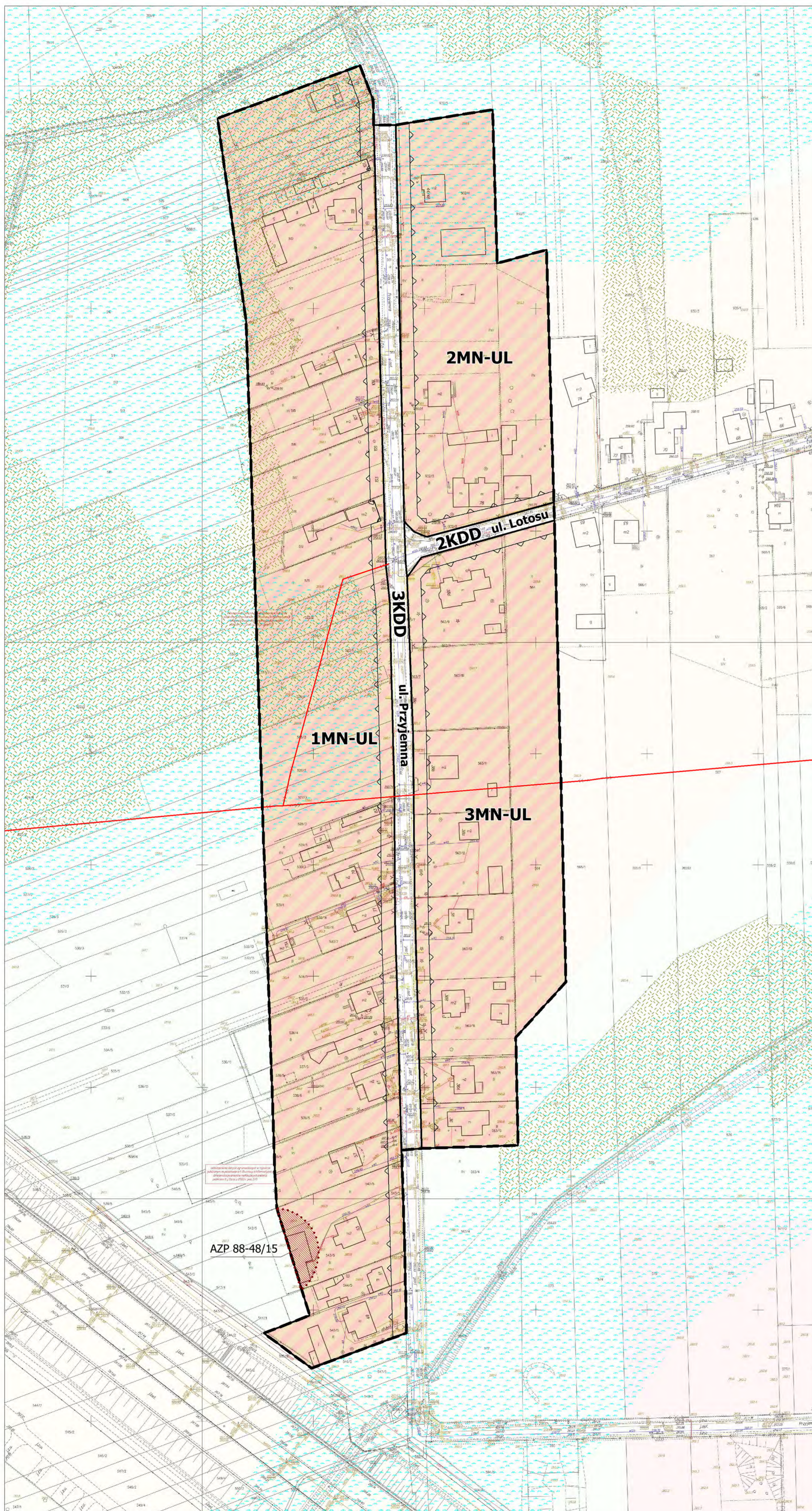
§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Częstochowy

Łukasz Banaś

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 236.XXII.2025
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 28 sierpnia 2025 r.



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
terenu położonego
W CZĘSTOCHOWIE, W DZIELNICY DŻBÓW, W REJONIE
ULIC: LEŚNEJ, POWSTAŃCÓW WARSZAWY,
MAŁOWNICZEJ I GRANICY MIASTA

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW WYODRĘBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:

- MN-UL** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG RZEMIEŚLNICZYCH
- KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA WPROWADZONE NA MOCY INNYCH PRZEPISÓW:

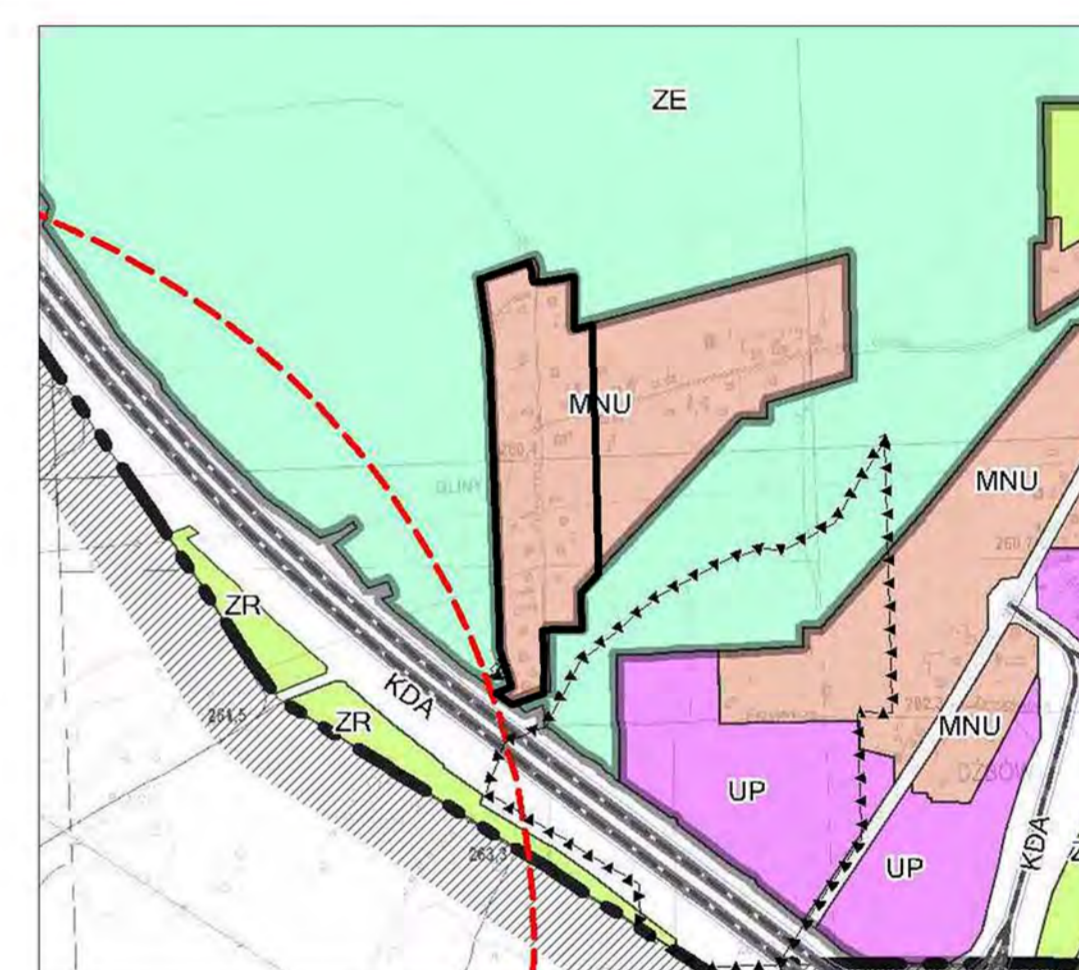
- FRAGMENT STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO AZP 88-48/15

OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- TERENY PODMOKŁE LUB NARAŻONE NA PODTOPIENIA, KORYTARZE EKOLOGICZNE
- OBSZARY WYSTĘPOWANIA GLEB POCHODZENIA ORGANICZNEGO
- TRASY ISTNIEJĄCEJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZĘSTOCHOWY SKALA 1:10 000

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



- MNU obszary zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej z usługami
- ZE obszary w ciągach dolin oraz cenne pod względem przyrodniczo - krajobrazowym
- UP obszary zabudowy usługowej z produkcją
- ZR obszary zieleni rekreacyjnej
- autostrada A1 (w budowie)
- Zabytki nieruchome: w tym stanowiska archeologiczne: obszarowe, punktowe
- strefa oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych
- granica administracyjna miasta Częstochowy
- granica obszaru objętego studium
- granice stref miasta

Użyty materiał państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pochodzi z zasobów Wydziału Geodezji i Kartografii Urzędu Miasta Częstochowy
Część graficzną projektu planu miejscowego opracowano w układzie współrzędnych PL-2000 południk 18

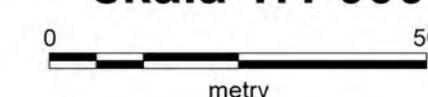
ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR 236.XXII.2025 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY z dnia 28 sierpnia 2025 r.

w sprawie

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Dżbów,
w rejonie ulic: Leśnej, Powstańców Warszawy,
Małowniczej i granicy miasta

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO skala 1:1 000



MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PLANISTYCZNA
42-202 Częstochowa, ul. Legionów 52 tel. 34 3707888

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 236.XXII.2025
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 28 sierpnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) Rada Miasta Częstochowy stwierdza, że zmiany wprowadzone niniejszą uchwałą nie wiążą się z koniecznością realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 236.XXII.2025

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę