



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 24 września 2025 r.

Poz. 3279

UCHWAŁA NR XVII/207/25 RADY MIEJSKIEJ W SŁUPSKU

z dnia 25 czerwca 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej na działce nr 48/11 obr. 4 przy ulicy Owocowej w Słupsku.

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195, z 2025 r. poz. 527) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940)

Rada Miejska w Słupsku uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej

na budowie zespołu jednorodzinnych budynków mieszkalnych (dwulokalowych) w zabudowie szeregowej oraz w zabudowie bliźniaczej, zlokalizowanej na działce nr 48/11 obr. 4 o powierzchni 2,2062 ha przy ulicy Owocowej w Słupsku.

2. Inwestycja mieszkaniowa jest zgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Słupska oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

§ 2. 1. Granice terenu objętego inwestycją określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Planowany sposób zagospodarowania w formie graficznej określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną – 7000,00 m²,
- 2) maksymalną – 7969,68 m².

§ 4. Ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 140,
- 2) maksymalną – 156.

§ 5. Zakres inwestycji nie obejmuje lokalizacji osobnej zabudowy przeznaczonej na działalność handlową lub usługową.

§ 6. Przedmiotowy teren stanowi niezagospodarowany użytek rolny, przeznaczony do odrolnienia. Przez nieruchomość przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna. Teren jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Owocowa B" (Uchwała Nr LIII/738/18 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 27 czerwca 2018 r.). W wyniku realizacji wnioskowanej inwestycji, na działce powstaną budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe: w zabudowie szeregowej (Typ A, Typ B) oraz w zabudowie bliźniaczej (Typ C, Typ D) wraz z niezbędną infrastrukturą tj.: podjazdami, ciągami pieszymi i pieszozjezdny, miejscami postojowymi, w tym ogólnodostępnymi, oświetleniem zewnętrznym, terenem rekreacyjnym oraz miejscami gromadzenia odpadów stałych. Teren zostanie wyposażony w niezbędne do realizacji inwestycji sieci uzbrojenia terenu, napowietrzna sieć elektroenergetyczna zostanie skablowania.

§ 7. Inwestycja zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenów uzbrojonych w niezbędne media. Na działkach nr: 56/4, 48/4 i 48/9 znajdują się sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, gazowa oraz elektroenergetyczna.

§ 8. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie na wodę – maksymalnie 62,4 m³/dobę, z istniejącej na działce nr 48/4 sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – maksymalnie 62,4 m³/dobę, do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w działce nr 56/4 poprzez działkę nr 48/9;
- 3) odprowadzenie wód deszczowych – w granicach własnej działki, w sposób zorganizowany, poprzez urządzenia retencyjno-rozsączające, w ilości maksymalnej 159 dm³/s oraz odprowadzenie bezpośrednio do gruntu, z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa wodnego; wody opadowe i roztopowe (czyste) z dachów będą częściowo odprowadzane powierzchniowo na tereny zielone nieutwardzone na terenie własnej działki;
- 4) zapotrzebowanie na energię elektryczną – maksymalnie 200 kW, zgodnie z warunkami gestora sieci elektroenergetycznej;
- 5) ogrzewanie – gazowe, w ramach indywidualnych, dwufunkcyjnych kotłów gazowych, zlokalizowanych w budynkach należących do odbiorców;
- 6) zapotrzebowanie na gaz – maksymalnie 156x16,0 kW, z istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej na działkach nr: 56/4 i 48/9;
- 7) proponowany dostęp do drogi publicznej – poprzez trzy zjazdy z terenu inwestycji na ulicę Owocową (dz. nr 56/4);
- 8) wymagana minimalna liczba miejsc postojowych dla inwestycji, według lokalnych standardów urbanistycznych miasta Słupska, to 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz 0,5 ogólnodostępnego miejsca na każde projektowane mieszkanie; przewiduje się lokalizację 156 miejsc postojowych dla mieszkańców oraz 78 miejsc postojowych ogólnodostępnych;
- 10) sposób zagospodarowania odpadów – gromadzenie odpadów w ogólnodostępnych miejscach selektywnego, tymczasowego gromadzenia odpadów stałych, wywóz nieczystości na podstawie umowy z wybranym operatorem zagospodarowania odpadów;
- 11) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych – planowana inwestycja składać się będzie z zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dwulokalowych) w zabudowie szeregowej i bliźniaczej; budynki dwulokalowe zgrupowane zostaną w zespoły o wysokości 2 kondygnacji; cztery typy budynków (Typ A, Typ B, Typ C i Typ D) charakteryzować się będą klasyczną i jednocześnie nowoczesną formą, cały zespół budynków skomunikowany będzie układem ciągów pieszozjezdnych i ciągów pieszych; kompleks posiadać będzie dodatkowe ogólnodostępne miejsca postojowe oraz część rekreacyjną w centralnej części; każdy z budynków posiadać będzie teren do wyłącznego użytkowania w formie przynależnego terenu przydomowego, dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy zapewniono 10 stanowisk dla osób niepełnosprawnych (w tym osób starszych), oznaczonych w części graficznej projektu zagospodarowania terenu; zagospodarowanie terenu zapewni dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami;

- 12) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej – na planowaną inwestycję składać się będą budynki mieszkalne o powierzchni zabudowy w przedziale od 60 m² do 80 m², powierzchnia zabudowy całego zespołu budynków stanowić będzie ok. 24,27% w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją; planowana powierzchnia biologicznie czynna to ok. 44,88% w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją; planowana maksymalna liczba mieszkańców zespołu to 285 osób; planowana powierzchnia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji to około 400 m²; parametry techniczne dla poszczególnych typów zabudowy:
- a) Typ A – dwie kondygnacje nadziemne, dach dwuspadowy, brak podpiwniczenia, poziom posadowienia parteru do 0,5 m powyżej powierzchni terenu przyległego, miejsca postojowe zewnętrzne, wysokość zabudowy do maksymalnie 9,0 m, powierzchnia zabudowy ok. 70 m², powierzchnia użytkowa ok. 105,24 m², łączna liczba budynków Typu A - maksymalnie 30,
 - b) Typ B – dwie kondygnacje nadziemne, dach dwuspadowy, brak podpiwniczenia, poziom posadowienia parteru do 0,5 m powyżej powierzchni terenu przyległego, miejsca postojowe zewnętrzne, wysokość zabudowy do maksymalnie 9,0 m, powierzchnia zabudowy ok. 62 m², powierzchnia użytkowa ok. 93,8 m², łączna liczba budynków Typu B - maksymalnie 30,
 - c) Typ C – dwie kondygnacje nadziemne, dach dwuspadowy, brak podpiwniczenia, poziom posadowienia parteru do 0,5 m powyżej powierzchni terenu przyległego, miejsca postojowe zewnętrzne, wysokość zabudowy do maksymalnie 9,0 m, powierzchnia zabudowy ok. 74 m², powierzchnia użytkowa ok. 102,36 m², łączna liczba budynków Typu C - maksymalnie 12,
 - d) Typ D – dwie kondygnacje nadziemne, dach dwuspadowy, brak podpiwniczenia, poziom posadowienia parteru do 0,5 m powyżej powierzchni terenu przyległego, miejsca postojowe zewnętrzne, wysokość zabudowy do maksymalnie 9,0 m, powierzchnia zabudowy ok. 77,5 m², powierzchnia użytkowa ok. 128,36 m², łączna liczba budynków Typu D - maksymalnie 6;
- 13) dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, planowana inwestycja nie jest klasyfikowana, jako mogąca wpłynąć negatywnie na stan środowiska; projektowane obiekty nie stwarzają zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia jego użytkowników, jak również jego otoczenia; nie będą źródłem promieniowania i ponadnormatywnego hałasu; teren inwestycji mieszkaniowej usytuowany jest poza obszarem Natura 2000.

§ 9. 1. Nieruchomość, na której będzie planuje się lokalizację inwestycji mieszkaniowej, to działka

nr 48/11 obr. 4 przy ul. Owocowej w Słupsku. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą nr SL1S/^[1].

2. Realizacja inwestycji mieszkaniowej będzie ograniczona do działki nr 48/11 obr. 4 w Słupsku. Sieci uzbrojenia terenu związane z inwestycją nie wymagają przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących ani przez obszary kolejowe. Sieci przebiegać będą przez tereny pasów drogowych sąsiadujących z inwestycją - działki nr: 56/4, 48/4 i 48/9, obr. 4, które są własnością miasta Słupska.

3. W związku z faktem realizacji inwestycji na działce prywatnej, brak jest nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę mogłaby wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

4. Umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej w pasach drogowych wymaga uzyskania warunków zarządcy drogi.

5. Na obszarze objętym planowaną inwestycją mieszkaniową nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, ani nie występują strefy ochrony konserwatorskiej.

§ 10. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Słupska.

§ 12. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Słupsku

Paweł Szewczyk

^[1] Jawność danych dotycząca nr księgi wieczystej została wyłączona na podstawie art.1 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) oraz art. 4 pkt 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.U. UE L 119 z 04.05.2016, str.1 z późn. zm.). Wyłączenia jawności tych danych dokonał Marcin Palacz – Główny Specjalista w Wydziale Polityki Przestrzennej Urzędu Miejskiego w Słupsku.

OKREŚLENIE GRANIC TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM SKALA 1: 1000
ZAŁĄCZNIK NR 1

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVII/207/25
Rady Miejskiej w Słupsku
z dnia 25 czerwca 2025 r.

Pow. M. Słupsk
M. Słupsk 226301_1
Obr. 0004
dz. 48/11
ul. Owocowa
skala 1:500

Mapa do celów projektowych
Sporządzona przez Usługi Geodezyjno-
Informatyczne-Kreślarskie Leszek Waroń
Wykonana dn.31.03.2025r
kier.rob.geod.mgr inż.Mikołaj Mrozowski
numer uprawnień 12351
GK.DGK.6640.725.2024

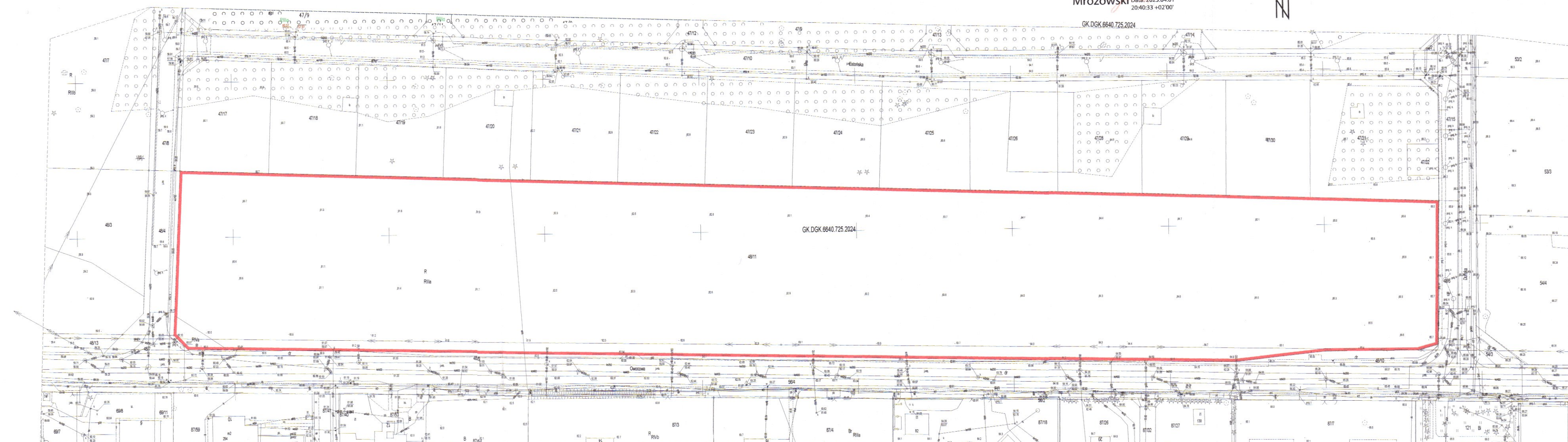
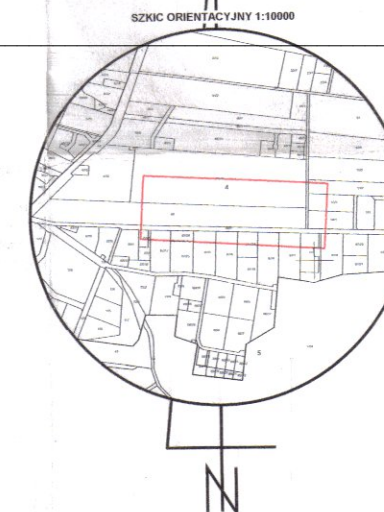
Mapa wykonana w układzie współrzędnych płaskich "2000strefa 6/18"
oraz w układzie wysokościowym PL-EVRF2007_MH
Mapa wykonana została bez ustaleń
obciążeni służebnościami gruntowymi
uciążliwymi w księgach wieczystych
W zakresie mapy znajdują się punkty osnowy geodezyjnej objęte ochroną: 622313114850

----- zokres aktualizac

Podkreślenie i podpisanie przez członka zarządu powołanego w wyniku procedury wyborczej i kandydata z wyjątkiem kandydata na prezydenta	GR.004.0049.03.2024-024 Prezydent Miasta Głusznik Miejski Urząd Miejski w Głuszniku 76-2074 Kozłowa, 68-800 Głusznik Poczta elektroniczna: um@glusznik.org.pl T. 049-6940205
Wzajemnie podpisanie przez kandydata	
Wzajemnie podpisanie przez kandydata i kandydata na prezydenta	Mikolaj Mroczka: Wzajemnie podpisanie
Indywidualne podpisanie przez kandydata	

Mikołaj L
Mrozowski

Mikołaj L
Mrozowski



GRANICE TERENU OBJETEGO WNIOSKIEM

HAUZER ARCHITEKTURA
HAUZER ARCHITEKTURA PIOTR HAUZER

ul. Wojska Polskiego 38/3a, 76-200 Słupsk
tel. + 517 509 971



WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

NR DZIAŁKI:

dz. nr 48/11, obręb 0004, ul. Owocowa, miasto Słupsk

INVESTOR:

DZP SPÓŁKA z o.o.
ul. Szkolna 1/1, 76-200 Słupsk

OBJEKT:	
---------	--

ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
DWULOKALOWYCH TYP: A, TYP: B, TYP: C, TYP: D
W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ I BLIŹNIACZEJ

TEMAT:

OKREŚLENIE GRANIC TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM

DATA	SKALA	REW.	RYS. NR
kwiecień 2025	1:1000	-	01

BRANŻA ARCHITEKTONICZNA:

PROJEKTANT:

mgr inż. arch. Piotr Hauzer nr upr. 216/POO/KK/IV/2017
specjalność architektoniczna bez ograniczeń

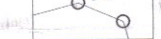
PODPIS

Poz. 3279

GRANICE DZIAŁK z dnia 25 czerwca 2025 r.

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY W OBOWIAZUJĄCYM MDPZ "OWOCOWA B".

A



PLANOWANE WJAZDY NA DZIAŁKĘ

PROJEKTOWANE BUDYNKI MIESZKALNE JEDNORODZINNE DWULOKALOWE TYP A

PROJEKTOWANE BUDYNKI MIESZKALNE JEDNORODZINNE DWULOKALOWE TYP B

PROJEKTOWANE BUDYNKI MIESZKALNE JEDNORODZINNE DWULOKALOWE TYP C

PROJEKTOWANE BUDYNKI MIESZKALNE JEDNORODZINNE DWULOKALOWE TYP D

PROJEKTOWANE MIEJSCA POSTOJOWE ZEWNĘTRZNE

PROJEKTOWANE MIEJSCA POSTOJOWE ZEWNĘTRZNE
DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH

PROJEKTOWANE MIEJSCA POSTOJOWE OGÓLNODOSTĘPNE

PROJEKTOWANE MIEJSCA POSTOJOWE OGÓLNODOSTĘPNE
DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH

PROJ. CIAG PIESZO-JEZDNY - kostka ażurowa Aquaton

PROJ. CHODNIKI I SPOCZNIKI

PROJ. MIEJSCA GROMADZENIA ODPADÓW STAŁYCH

PROJ. MIEJSCA POSTOJOWE OGÓLNODOSTĘPNE Z GEO-KRATY

PROJ. MIEJSCA POSTOJOWE OGÓLNODOSTĘPNE Z GEO-KRATY
DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

ELEMENTY MAŁEJ ARCHITEKTURY - SIEDZISKO OGÓLNODOSTĘPNE

PERGOLA / ALTANA - OGÓLNODOSTĘPNA

TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY



BIOT HAUZE

ul. Wojska Polskiego 38/3a, 76-200 Słupsk
tel.: 51 750 93 21

NR DZIAŁKI:
dz. nr 48/11, obręb 0004, ul. Owocowa, miasto Słupsk

INVESTOR:

DZP SPÓŁKA z o.o.
ul. Szkolna 1/1, 76-200 Słupsk

OBIEKT:
ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
DWULOKAŁOWYCH TYP: A, TYP: B, TYP: C, TYP: D
W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ I BLIŹNIACZEJ

TEMAT:

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

DATA	SKALA	REW.	RYS. NR
kwiecień 2025	1:1000	-	02

BRANŻA ARCHITEKTONICZNA:

mgr inż. arch. Piotr Hauzer nr upr. 216/POO/KK/IV/2017
specjalność architektoniczna bez ograniczeń

PODPIS 