

## PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU ZAMIENNY

# PAWILONU-CAŁOROCZNEGO OGRODU ZIMOWEGO W USTCE, UL. Limanowskiego 2A

**ADRES:**

ul. Limanowskiego 2A, działki ewid. nr 19 z obrębu Ustka, w jednostce ewidencyjnej 221201\_1, Ustka-Miasto. Kategoria obiektu XVII

**INWESTOR:**

LARGO INVESTMENT Sebastian Robaczyński  
Włynówko 50  
76-200 Słupsk

**JEDNOSTKA PROJEKTOWA:****architektura:**

Maas sp. z o.o pracownia architektoniczna – 02-656 Warszawa, Ksawerów 3  
e-mail: [maas@maas.com.pl](mailto:maas@maas.com.pl)

**Architektura**

projektant: mgr inż. arch. Henryk Łaguna upr. Nr WA 104/92  
w specjalności architektonicznej

sprawdzający: mgr inż. arch. Dariusz Hyc upr. Nr MA/011/04  
w specjalności architektonicznej

**OPRACOWANO:**

WARSZAWA, Styczeń 2026

## Spis treści

<b>1. DANE FORMALNO -PRAWNE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....</b>	<b>4</b>
CZĘŚĆ OPISOWA .....	4
2.1 Przedmiot inwestycji .....	4
2.2 Stan istniejący zagospodarowania terenu.....	4
2.3 Projektowane zagospodarowanie działki .....	4
3. Parametry inwestycji - zestawienie powierzchni:.....	5
4. Dane dotyczące ochrony konserwatorskiej terenu i dziedzictwa kulturowego. ....	5
5. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego znajdującego się w granicach terenu górniczego. ....	5
6. Informacja i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi. ....	5
7. Ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich oraz obszar oddziaływania obiektu .....	5
8. Charakterystyka warunków gruntowych .....	7
9. Informacja o zgodności inwestycji z MPZP.....	7
10. Projekt zagospodarowania terenu – część rysunkowa.....	8
<b>3. OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA .....</b>	<b>9</b>

## 1. DANE FORMALNO -PRAWNE

Temat projektu: Ogródu zimowego całorocznego przy ulicy Limanowskiego 2A w Ustce.

Inwestor: Largo Investment -Sebastian Robaczyński

Autorzy projektu: MAAS Spółka z o.o.  
mgr inż. arch. Henryk Łaguna

### Podstawa opracowania

- a) ogólne dane wyjściowe Inwestora;
- b) obowiązujące normy i przepisy;
- c) „Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ustka” Promenada Nadmorska Bis” -02, 4U- „tereny usług związanych z uzdrowiskiem”
- d) Warunki techniczne przyłączenia do sieci energetycznej Energa
- e) Warunki techniczne nr 024/2021 dotyczące przyłączenia do sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.
- f) Badania gruntowe.

## 2. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

### CZĘŚĆ OPISOWA

#### 2.1 Przedmiot inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest budynek pawilonu-całorocznego ogrodu zimowego.

**Projekt zamienny dotyczy zmiany wymiarów obiektu – zmniejszenie - w stosunku do poprzednio zatwierdzonego:**

1. Długość bocznych elewacji- było 8,4 m, jest 8,05m;
2. Długość elewacji frontowej od strony promenady- było 24,2 m, jest 24,0 m
3. Zmiana powierzchni zabudowy- zmniejszyła się wielkość zabudowy - 191 m<sup>2</sup>
4. Zmiana elewacji zachodniej- będzie na całej długości murowana do wys. 3m.

**Pozostałe wymiary, gabaryty i elementy budowlane pozostają bez zmian.**

**Nie zmienia się również oddziaływanie obiektu projektowanego.**

**Projekt jest zgodny z zapisami MPZP.**

#### 2.2 Stan istniejący zagospodarowania terenu

Teren inwestycji - działka o powierzchni 1550 m<sup>2</sup>, położona jest w jednostce ewidencyjnej Ustka, w granicach działki ewid. nr 19 z obrębu Ustka, identyfikator działki 221201\_1, położona w województwie pomorskim, w powiecie słupskim, w m. Ustce, przy ulicy Limanowskiego 2A. Działka znajduje się w obszarze urbanistycznym o przewadze zabudowy użyteczności publicznej wolno stojącej o funkcji hoteleńsko-pensjonatowej. Teren działki jest zagospodarowany budynkiem pensjonatowo hotelowym, trój-kondygnacyjnym podpiwniczonym, przeznaczonym do przebudowy i rozbudowy.

Od wschodu działka graniczy z terenem zagospodarowanym, zielenią parkową. Od południa z komunikacją, sięgaczem z ulicy Gen. M. Żaruskiego prowadzącym do nieuchomości na działce o nr ew. 18/2. Od północy teren przylega do promenady nadmorskiej ul. Limanowskiego B. Zachodnia granica terenu przylega do działki 18/1 i 18/2, które są zagospodarowane budynkami wolnostojącymi o funkcji handlowej - altana. Pomiędzy Kurhaus-Pavillonem a Pavillonem J.B. Kalfa zlokalizowana jest niewielkich rozmiarów drewniana rotunda (kiosk z lodami i pamiątkami). Drewniany pawilon przetrwał do początku XXI wieku; po pożarze obiektu jego śladem pozostały stopnie prowadzące niegdyś do bocznego wejścia niskiego skrzydła, połączonego od zachodu z trójkondygnacyjną partią zwieńczoną dachem z niskim, dekoracyjnym szczytem.

Teren o deniwelacji ca 2,0 m.w kierunku południowym.

Śmietnik zlokalizowany jest w bryle istniejącego budynku.

##### 2.2.1 Układ komunikacyjny

W południowej części działki znajduje się wjazd i wejście z ulicy Gen. M. Żaruskiego. Dodatkowe wejścia do istniejącego budynku zlokalizowane są w elewacji od strony wschodniej i zachodniej. W niższej części, dobudowanej na miejscu byłego tarasu została zainstalowana witryna szklana na potrzeby sklepu.

##### 2.2.2 Zieleń

Na działce nie występuje zieleń wysoka.

##### 2.2.3 Uzbrojenie terenu

Budynek będzie podłączony do wszystkich niezbędnych mediów.

#### 2.3 Projektowane zagospodarowanie działki

Projektowane zagospodarowanie działki przewiduje wzniesienie budynku parterowego, pawilonu niepodpiwniczonego, o funkcji całorocznego ogrodu zimowego. Związany będzie z istniejącym budynkiem jedną ścianą. Funkcja obiektu może ulegać zmianie. Przeszkłony parterowy obiekt, na planie prostokąta 8m x 24 m, zlokalizowany pomiędzy promenadą morską ciągiem pieszo jezdny (ul. Limanowskiego B) a istniejącym budynkiem, może w przyszłości pełnić rolę strefy wejściowej do wyremontowanego budynku Kurhausu. Bryła budynku nie naruszała skali urbanistycznej otoczenia i pozwala na prowadzenie działalności hoteleńskiej istniejącego budynku nie zakłcając widoku na morze. Główne wejście zostało zaprojektowane od strony promenady. W czasie okresu letniego projektowany budynek dostępny z trzech stron. Składane drzwi pozwolą na otwarcie ekspozycji bez konieczności wchodzenia do środka budynku.

**2.3.1 Układ komunikacyjny**

Dojazd i do budynku pawilonu odbywa się wzdłuż zachodniej elewacji istniejącego budynku. Potrzeby parkingowe są zbilansowane na terenie w postaci jednego miejsca parkingowego dla ogrodu zimowego.

**2.3.2 Uzbrojenie terenu**

Budynek będzie podłączony do wszystkich niezbędnych mediów. Wszystkie przyłącza będą prowadzone z tras (sieci) w ulicy Zaruskiego i Limanowskiej.

Projekty przyłączy będą objęte osobnym opracowaniem.

**2.3.3 Zieleń**

Na działce nie występuje wysoka zieleń.

**3. Parametry inwestycji - zestawienie powierzchni:**

Wszystkie parametry zawarte w Planie Zagospodarowania Miejscowego zostały spełnione.

Powierzchnia działki:		1550 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy		861 m <sup>2</sup> (55%<90%)
-istniejący budynek zabytkowy	670 m <sup>2</sup>	
-projektowany ogród zimowy	191 m <sup>2</sup>	
Maksymalna intensywność zabudowy (90%w stosunku do powierzchni działki budowlanej)		1390 m <sup>2</sup> (89%)
Powierzchnia całkowita:		1390 m <sup>2</sup>
-istniejący budynek zabytkowy	1199 m <sup>2</sup>	
-projektowany ogród zimowy	191 m <sup>2</sup>	
Powierzchnia biologicznie czynna: <b>istniejący wskaźnik nie uległ zmianie:</b>		1162,7m <sup>2</sup>
-nawierzchni z kostki betonowej		250 m <sup>2</sup>
-nawierzchnia płyty betonowe ażurowe Meba		208 m <sup>2</sup>
pow. biol czynna 40%=83,2 m <sup>2</sup>		
pow. utwardzona 60%= 124,8 m <sup>2</sup>		
-nawierzchnia Eko krata.		83 m <sup>2</sup>
pow. biol czynna 88% =70,5 m <sup>2</sup>		
pow. utwardzona 15%=12,4 m <sup>2</sup>		
-powierzchnia biol. czynna 100%		148,1 m <sup>2</sup>
- powierzchnia biol. czynna razem:		301,8 m <sup>2</sup>
- powierzchnia utwardzona razem:		387,2 m <sup>2</sup>
Wysokość budynku (wg MPZP do wysokości gzymsu nad parterem.):		3,20 m
Ilość kondygnacji:		
naziemne		1 kondygnacja
Długość elewacji frontowej		24 m
Geometria dachu:	dach płaski, spadki techniczne 5%	

**4. Dane dotyczące ochrony konserwatorskiej terenu i dziedzictwa kulturowego.**

Budynek znajduje się w obszarze o ochronie konserwatorskiej. Zachowany został historyczny wygląd obiektu istniejącego. Parametry nowego obiektu są zgodne z wytycznymi konserwatorskimi.

**5. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego znajdującego się w granicach terenu górniczego.**

Nie występują. Warunki gruntowe proste.

**6. Informacja i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.**

Przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska. Teren objęty wnioskiem nie jest położony w sąsiedztwie obszarów prawnie chronionych, ustanowionych w trybie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody z późniejszymi zmianami. Planowana inwestycja nie ma potencjalnego oddziaływania na obszar NATURA 2000

**7. Ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich oraz obszar oddziaływania obiektu**

Obszar oddziaływania obiektu został wyznaczony zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 prawo budowlane (Dz. Ust. z 2010, Nr 243, poz 1623 z późn. zmianami.)

Inwestycja polegająca na budowie ogrodu zimowego całorocznego przy pl. Limanowskiego 2A w Ustce, została zaprojektowana zgodnie z przepisami prawa budowlanego i MPZP. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż wyznaczony obszar oddziaływania obiektu – ogranicza się do działki własnej inwestora 41 z obr. Ustka,

Nr ewidencyjny działki	Podstawa formalno-prawna włączenia do obszaru objętego oddziaływaniem	Uwagi
18/1 z obrębu Ustka	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zmianami)	Działka wzięta pod uwagę ze względu na zbliżenie do granicy działki i istniejącego budynku zlokalizowanego na niej ca 1m od działki nr 19
14/4 z obrębu Ustka	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zmianami)	Działka wzięta pod uwagę ze względu na usytuowanie projektowanego budynku w ostrej granicy.
19 z obrębu Ustka	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zmianami)	Działka wzięta pod uwagę ze względu na usytuowanie projektowanego budynku

Planowana inwestycja nie wprowadza ograniczeń w zagospodarowaniu oraz korzystaniu z działek sąsiednich. Inwestycja spełnia zapisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przepisów szczególnych, w tym z zakresu ochrony środowiska i przyrody.

Projektowany obiekt nie powoduje uciążliwości powodowanych zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem. Pojemniki do gromadzenia odpadów komunalnych i innych odpadów znajdować się będą w śmietniku zlokalizowanym w istniejącym budynku

Uwzględnia się w projekcie budowlanym taki sposób zagospodarowania masami ziemnymi usuwanymi lub przemieszczanymi w trakcie realizacji inwestycji, który nie wkracza na teren działek sąsiednich.

Planowana inwestycja nie narusza interesów osób trzecich. Nie pozbawia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, ani dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Projekt zapewnia wymaganą w tym zakresie ochronę przed nadmierną emisją substancji pyłowych do powietrza, wody i gleby. Niniejszy Projekt Budowlany, jak i przewidziany tym projektem proces realizacji inwestycji (budowa) został opracowany w taki sposób, aby nie wprowadzać ograniczeń w zagospodarowaniu działek sąsiednich oraz nie naruszać interesów osób trzecich.

Otoczenie obiektu budowlanego stanowi obszar obejmujący sąsiednią działkę budowlaną, poddane analizie w zakresie możliwości oddziaływania obiektu.

**Inwestycja nie jest ograniczeniem dla terenu sąsiedniego w zakresie zagospodarowania, w tym zabudowy tego terenu.**

#### Analiza obszaru oddziaływania obiektu:

- w zakresie funkcji: wymagana minimalna odległość pomiędzy obiektami i częściami obiektów.

Wymagana odległość pomiędzy obiektami powinna wynosić 8 m. Jest mniejsza i wynosi 4,70 m. Na sąsiedniej działce nr ew. 18/1, usytuowany jest istniejący budynek w odległości od granicy działki mniejszej niż 4m. Jednakże ściana wzniesiona w stronę działki 19 nie ma okien ani drzwi

Działka o nr ew. 14/4, użytek leśny, promenada. Zgodnie z § 10 Rozdz. 7 MPZP jest ustalenie, że powierzchnia żadnego z terenów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 10%.

Ponadto w Zasadach Ochrony dziedzictwa Kulturowego i Zabytków oraz dóbr kultury współczesnej MPZT, są wytyczne konserwatorskie mówiące o możliwości lokalizacji ogrodu zimowego całorocznego w dostosowaniu do linii zabudowy wyznaczonych rysunkiem planu.

Działka o nr ew. 20/2 nie jest zagospodarowana.

- w zakresie bryły (formy)

A. przesłanianie (13.1. rozporządzenia w sprawie WT)

Po przeprowadzonej analizie budynek na sąsiedniej działce nie jest przesłaniany.

B. zacienianie (§ 60 oraz § 40 rozporządzenia w sprawie WT)

Po przeprowadzonej analizie budynek na sąsiedniej działce nie jest zacieniany

## **Dział II Zabudowa i zagospodarowanie działki**

Rozdział 1, Usytuowanie budynku §13.1. Naturalne oświetlenie- przesłanianie – patrz oddziaływanie bryły;

Rozdział 2, Miejsca postojowe dla samochodów osobowych;

    Nie powoduje ograniczeń w zabudowie na działce sąsiedniej, gdyż znajdują się przepisowej odległości.

Rozdział 3, Miejsca gromadzenia odpadów stałych;

    Istniejący śmietnik zlokalizowany jest przy istniejącym budynku w odległości 9 m od granicy działki. Miejsce śmietnika nie ulegnie zmianie.

Rozdział 4, Studnie,

    Na terenie nie występują studnie.

Rozdział 5, Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe § 36.1.

    Na terenie nie występują zbiorniki bezodpływowe na nieczystości.

Rozdział 6, Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe (osadniki) § 38

    Na terenie nie występują zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe.

Rozdział 7, Zieleń i urządzenia rekreacyjne § 40

    Na terenie nie są przewidziane urządzenia rekreacyjne.

## **Dział III. Budynki i pomieszczenia**

Rozdział 2, Oświetlenie i nasłonecznienie § 60

    Nowy obiekt nie wpłynie na warunki oświetlenia istniejących budynków.

## **Dział VI. Bezpieczeństwo pożarowe**

Rozdział 7, Usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe § 271.

    Na sąsiedniej działce zlokalizowany jest budynek użyteczności publicznej –rotunda, o kategorii zagrożenia ludzi ZLIII.

## **8. Charakterystyka warunków gruntowych**

Na przedmiotowej działce występują proste warunki gruntowe a obiekt należy zakwalifikować do pierwszej kategorii geotechnicznej.

## **9. Informacja o zgodności inwestycji z MPZP**

Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego obszaru „Promenada Nadmorska Bis” i nie pozostaje w konflikcie z osobami trzecimi. Wg zapisu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przedmiotowa inwestycja znajduje się na terenach pensjonatowo hotelowej - 02, 4U- „tereny usług związanych z uzdrowiskiem

## **10. Projekt zagospodarowania terenu – część rysunkowa**

A.0 01 Projekt Zagospodarowania terenu                      1:500



### 3. OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA I SPRAWDZAJĄCEGO

maas | SPÓŁKA

maas sp. z o.o.  
WARSZAWA 02-656 UL. KSAWERÓW 3  
t/4822 825 01 29 maas@maas.com.pl

Warszawa, dnia 2026-01-07

#### OŚWIADCZENIE

Niniejszym oświadczam, iż projekt zagospodarowania terenu dla obiektu:

#### **Budowy pawilonu- całorocznego ogrodu zimowego**

ADRES:

Ul. Limanowskiego 2A

INWESTOR:

Largo Investment- Sebastian Robaczewski

Włynówko 50

76-200 Słupsk

został wykonany zgodnie z art. 5 Prawa Budowlanego to jest w sposób określony w przepisach, w tym techniczno budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej.

Projektant  
Henryk Łaguna

.....

Sprawdzający  
Dariusz Hyc

.....

