



**Zagospodarowanie nieruchomości stanowiącej fragment działki nr 1560/133
oznaczonej kartą terenu numerem 03 1.U w miejscowym planie
zagospodarowania przestrzennego „Promenada Nadmorska Bis” w Ustce
zatwierdzonym uchwałą Nr XXXIX/357/2017 Rady Miasta Ustka z dnia 28 września
2017 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 17.10.2017 r., poz. 3565)**

ZASADY I KRYTERIA OCENY KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNEJ

Organizator oceny koncepcji architektonicznej:
Zarząd Portu Morskiego w Ustce Sp. z o.o.
76-270 Ustka, ul. Wyszyńskiego 3

Prezes Zarządu
Ustka, dnia 12.02.2026 r.

Skład komisji oceniającej:

lp.	sędzia	data	podpis
1.	Maciej Karaś Przewodniczący Komisji Prezes Zarządu		
2.	Renata Krętkowska Prokurent Spółki		
3.	Karolina Jodłowska Naczelnik Wydziału Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miasta Ustka		

Informacje podstawowe

Informacje o Organizatorze oceny koncepcji architektonicznej (dalej jako „Organizator”)

1. Organizatorem jest Zarząd Portu Morskiego w Ustce Sp. z o.o. , ul. Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 3, 76-270 Ustka.
2. Osobą uprawnioną do udzielania informacji o zasadach i kryteriach oceny koncepcji architektonicznej, a także do kontaktów z oferentami jest wyłącznie Przewodniczący komisji.
3. Określone przez Organizatora Zasady i kryteria oceny koncepcji architektonicznej, wyjaśnienia, uzupełnienia lub ewentualne zmiany ich treści są wiążące dla wszystkich podmiotów zainteresowanych udziałem w postępowaniu przetargowym oraz dla wszystkich Uczestników, z chwilą ich ogłoszenia na stronie internetowej Zarządu Portu Morskiego w Ustce Sp. z o.o.

Zasady i kryteria oceny koncepcji architektonicznej

1. Celem określenia Zasad i kryteriów oceny koncepcji architektonicznej jest umożliwienie oceny koncepcji architektonicznych, będących załącznikami do ofert złożonych w ramach postępowania przetargowego na wydzierżawienie i zagospodarowanie fragmentu nieruchomości stanowiącej działkę nr 1560/133 oznaczonej kartą terenu numerem 03 1.U w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Promenada Nadmorska Bis” w Ustce zatwierdzonym uchwałą Nr XXXIX/357/2017 Rady Miasta Ustka z dnia 28 września 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 17.10.2017 r., poz. 3565)
2. Przedstawiona koncepcja powinna przewidywać rozwiązania przyszłościowe jednocześnie realne do wykonania. Organizator oczekuje nowoczesnego, funkcjonalnego obiektu, przyjaznego mieszkańcom i turystom, a także nowoczesnej formy architektonicznej, mogącej stać się wizytówką i symbolem miasta uzdrowiskowego i turystycznego zarazem, ale jednocześnie funkcjonalnego i energooszczędnego budynku, o niskich kosztach eksploatacji.
3. Koncepcja musi uwzględniać zarówno charakter przedsięwzięcia, jak i wpasowywać się pod względem urbanistycznym i architektonicznym w atrakcyjne przyrodniczo otoczenie i krajobraz, musi być innowacyjna oraz uwzględniać uwarunkowania ekonomiczne określone przez Organizatora.
4. W wyniku rozstrzygnięcia zostaną ocenione koncepcje będące załącznikami do poszczególnych ofert.
5. Teren objęty zasadami i kryteriami oceny koncepcji architektonicznej obejmuje przyległy do plaży nadmorskiej, stanowiący przestrzeń publiczną, pas promenady, rozciągający się od latarni morskiej na południu, sąsiadujący z wejściem na kładkę pieszą.
6. Koncepcja architektoniczna powinna zawierać co najmniej:
 - 1) koncepcję zagospodarowania terenu z pokazaniem powiązań funkcjonalno-przestrzennych z sąsiadującymi obszarami zabudowy i przestrzeniami publicznymi wraz z pokazaniem rozwiązań detalu urbanistycznego;
 - 2) koncepcję architektoniczną nowej zabudowy uwzględniającą przedstawienie detalu architektonicznego i zastosowanych rozwiązań materiałowych elewacji zewnętrznej;
 - 3) standardy zasadniczych funkcji, formy i konstrukcji projektowanego obiektu usługowego;
7. Poniższe wymagania odzwierciedlają oczekiwania zespołu oceniającego. W stosunku do koncepcji architektonicznej, które nie będą odpowiadały istotnym wymogom przedstawionym poniżej, zespół oceniający zastrzega sobie prawo odstąpienia od ich oceny.
8. Koncepcja architektoniczna powinna składać się z:
 - 1) części graficznej - plansze - nie więcej niż trzy w formacie A3, w układzie poziomym.
 - 2) części opisowej - maksymalnie 10 stron formatu A4 zawierających tekst; zalecana czcionka min. 12 pkt;
 - 3) części elektronicznej na nośniku w postaci pamięci masowej.
9. Część graficzna powinna zawierać co najmniej następujące elementy:
 - 1) koncepcję zagospodarowania terenu;
 - 2) wybrane charakterystyczne elementy zagospodarowania (detal urbanistyczny);
 - 3) rzuty charakterystycznych kondygnacji budynku usługowego ukazujące schemat funkcjonalny obiektu;
 - 4) schemat charakterystycznych przekrojów budynków;
 - 5) perspektywy i wizualizacje niezbędne do przedstawienia koncepcji, z zaznaczeniem miejsca i kąta danego ujęcia na planszy koncepcji zagospodarowania terenu; zalecane są

dwie wizualizacje całości zespołu z „lotu ptaka”: jedna w widoku z kierunku północnego lub od strony mola oraz jedna z innego charakterystycznego kierunku;

Poza wyżej opisanymi elementami nie stawia się żadnych ograniczeń co do techniki wykonania plansz i rysunków. Wymagana jest jednak możliwość reprodukcji.

10. Część elektroniczna – na nośniku w postaci pamięci masowej, zawierająca zapis w formacie PDF następujących elementów:
 - 1) części graficznej koncepcji architektonicznej – plansze w formacie A3 w postaci plików w formacie pdf (każda plansza jako oddzielny plik pdf);
 - 2) części opisowej koncepcji architektonicznej – tekst (opis) w formacie A4 w postaci pliku w formacie pdf - część ta nie będzie podlegała ocenie, zostanie wykorzystana ewentualnie do celów wystawienniczych oraz promocji wyników oceny.

Tryb rozstrzygania oceny koncepcji architektonicznej

1. Zespół oceniający, dokona oceny przedłożonych koncepcji architektonicznych na posiedzeniach niejawnych, sprawdzając ich zgodność z istotnymi wymogami formalnymi i merytorycznymi określonymi w Zasadach i kryteriach oceny koncepcji architektonicznej oraz zapisami MPZP Promenada Nadmorska BIS.
2. Prace zostaną ocenione, uzyskując status akceptowalnych lub nie akceptowalnych do realizacji. Uzyskany w wyniku oceny status będzie miał przełożenia na ocenę oferty cenowej złożonej przez oferenta i wybór najatrakcyjniejszej oferty. Brak oceny akceptowalnej koncepcji architektonicznej wyklucza możliwość wyboru oferty cenowej bez względu na jej wartość.