

Koszalin, 17 grudnia 2025 r.

ZN.K.5150.62.2025.AN

Wójt Gminy Ustronie Morskie
ul. Rolna 2
78-111 Ustronie Morskie

POSTANOWIENIE NR 2257.2025.K

Działając w oparciu o art. 18, ust. 1 i art. 19, ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.), w związku z art. 13i, ust. 3, pkt 5, lit. b oraz art. 24, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z, w związku z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 572)

Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Szczecinie

po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Ustronie Morskie z dnia 08 listopada 2025r. (wpłynął w dniu: 28.11.2025 r.), znak: GNP.6720.1.1.2024.GNPIV, w sprawie uzgodnienia projektu planu ogólnego gminy Ustronie Morskie sporządzonego na podstawie uchwały Nr LXXIII/581/2024 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 28 marca 2024 r.

postanawia

nie uzgodnić załączonego do wymienionego wniosku projektu planu ogólnego gminy Sławno.

Uzasadnienie

Zgodnie z treścią art. 7 pkt 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami formą ochrony zabytków są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedłożony do uzgodnienia przez Wójta Gminy Ustronie Morskie projekt planu ogólnego gminy Ustronie Morskie (wniosek z dnia 28.11.2025r., znak: GNP.6720.1.1.2024.GNPIV) swoimi ustaleniami nie zapewnia ochrony konserwatorskiej obiektom i obszarom zabytkowym występującym na terenie objętym w/w projektem planu ogólnego.

1. Otoczenie zabytkowych kościołów, które wraz z otoczeniem wpisane są do rejestru zabytków należy oznaczyć symbolem SC lub SN z profilem podstawowym, lecz bez profilu funkcjonalnego dodatkowego. Poza tym dla tego typu terenów należy przyjąć wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 50%
2. Dla cmentarzy komunalnych zlokalizowane w strefie SC należy wprowadzić wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy o wartości 0,8, dopuścić max wysokość zabudowy do 15 m, wprowadzić wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie 30%, zaś wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić 50%.
3. Wyodrębnione zabytkowe cmentarze ewangelickie, protestanckie i żydowskie (o ile istnieją) należy włączyć do terenów zieleni urządzonej (SN), gdzie zgodnie z profilem podstawowym oraz bez profilu dodatkowego – jako teren zieleni urządzonej – mogą być odpowiednio utrzymywane i chronione.

4. Należy zwiększyć minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla wszystkich cmentarzy i terenów przykościelnych do 50%, ograniczając tym samym możliwość zabudowy tych terenów.
5. Dla zabytkowych parków należy zwiększyć minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do 85%.
6. Należy w sposób prawidłowy zaznaczyć granice zabytkowych cmentarzy oraz alei i parków dworskich.
7. W części graficznej planu ogólnego stref ochrony stanowisk archeologicznych należy w sposób prawidłowy przenieść z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
8. W części graficznej planu ogólnego brakuje wyodrębnienia zabytków kubaturowych jak i obszarowych (parki, cmentarze).stref ochrony archeologicznej, które powinny być przeniesione z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a jeśli takie plany nie zostały opracowane - ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Pomimo ustaleń wynikających z art. 24, ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z zm.) o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków zwraca uwagę, że uzasadnienie do planu ogólnego w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego należałoby uzupełnić o:

1. Należy wskazać, czy gmina posiada Gminny Program Opieki nad Zabytkami powołując się na odpowiednią uchwałę Rady Gminy i przedstawić w PO jego rolę w polityce przestrzennej.
2. Część tekstową należałoby również uzupełnić o Obszary Kulturowo – Krajobrazowe, które wykazane zostały w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego wraz z zaleceniem uwzględniania ich w polityce przestrzennej jednostek samorządu terytorialnego.
3. W części tekstowej prakuje również uwarunkowań wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego, strategii rozwoju szczecińskiego obszaru metropolitalnego i zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych określonych w studium uwarunkowań.
4. Ustalanie profili funkcjonalnych stref planistycznych oraz wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, a także wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej jest szczególnie istotne w stosunku do zabytków obszarowych – układów urbanistycznych i zespołów zabudowy objętych strefami ochrony konserwatorskiej. W związku z tym określone w planie ogólnym funkcje i ww. parametry dostosowane powinny być do kompozycji zabytkowych obszarów, gwarantując ich ochronę, zapewniając utrzymanie i ekspozycję ich cech przestrzenno - architektonicznych.

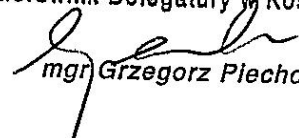
Projekt planu ogólnego Gminy Ustronie Morskie uzyska uzgodnienie Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod warunkiem zapewnienia ochrony konserwatorskiej obiektom i obszarom objętym ochroną konserwatorską.

W związku z powyższym postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie

Na niniejsze postanowienie przysługuje stronom zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego (00-071 Warszawa, ul. Krakowskie Przedmieście 15/17), za pośrednictwem kierownika Delegatury w Koszalinie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Szczecinie (ul. Zwycięstwa 125, 75-602 Koszalin), w terminie 7 dni licząc od daty jego doręczenia.

Z up. ZACHODNIOPOMORSKIEGO
WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW
Kierownik Delegatury w Koszalinie


mgr Grzegorz Piechota

Załączniki:

1. Ogólne zasady ochrony konserwatorskiej zabytkowych obszarów i obiektów.

Otrzymują:

1. ☒ Urząd Gminy Ustronie Morskie
ul. Rolna 2
78-111 ustronie Morskie,
2. a/a

OGÓLNE ZASADY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKOWYCH OBSZARÓW I OBIEKTÓW

Historyczne układy przestrzenno - architektoniczne: ruralistyczne, urbanistyczne, zespoły zabudowy

W granicach stref ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzenno-architektonicznych plan powinien ustalać: zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu (w nawiązaniu do historycznej zabudowy), charakteru zabudowy (wolnostojącej, szeregowej, zwartej), wielkości parceli, proporcji zabudowy parceli, linii zabudowy, kontynuację w nowej zabudowie form decydujących o charakterze zespołu oraz utrzymanie architektury istniejących budynków historycznych.

Ochronie podlegają zasadnicze elementy:

- rozplanowanie i przekroje ulic i placów wraz z ich nawierzchniami (m.in. zachowanymi nawierzchniami kamiennymi);
- linie zabudowy;
- formy architektoniczne zabudowy, w tym gabaryty wysokościowe, formy dachów, tradycyjnie stosowany materiał budowlany;
- mała architektura, m. in.: ogrodzenia, latarnie i in.;
- zieleni komponowana.

Zasady ochrony:

- zachowanie i rewitalizacja zasadniczych ww. elementów zagospodarowania;
- linii zabudowy, historycznej zasady podziałów parcelacyjnych (czytelnych w szerokościach frontów działek);
- gabarytów zabudowy;
- lokalizacji zabudowy w obrębie parceli, proporcji powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej;
- usunięcie lub przebudowa obiektów kolidujących z historycznym układem i lokalną architekturą;
- nowe obiekty uzupełniające układ powinny nawiązywać do historycznej kompozycji przestrzennej i gabarytów zabudowy historycznej.

Budowle wpisane do rejestru zabytków (rejestr prowadzi Wojewódzki Konserwator Zabytków)

W stosunku do obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje trwałe zachowanie obiektu w zakresie ukształtowania bryły, materiału budowlanego, pokrycia dachu, kompozycji elewacji i detalu architektonicznego oraz ochrona bezpośredniego otoczenia obiektu w zakresie zagospodarowania i zabudowy sąsiednich parceli.

Ochronie podlega:

- forma architektoniczna obiektu we wszystkich jej elementach: wysokość, forma dachu, kompozycja elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką, materiał budowlany;
- konstrukcja obiektu wraz z zastosowanym historycznym materiałem budowlanym.

Zasady ochrony:

- trwałe zachowanie ww. elementów obiektu wpisanego do rejestru zabytków;

- utrzymanie otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem (np. cmentarza w otoczeniu kościoła).

Wszelkie działania w obrębie prawnie chronionego zabytku wymagają, zgodnie z przepisami szczególnymi, pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

W planach miejscowych nie ma potrzeby ustanawiania ochrony zabytku podlegającego już ochronie na mocy wpisu do rejestru. Natomiast istotnym jest planowanie zagospodarowania otoczenia obiektu rejestrowego w sposób gwarantujący jego zachowanie, ekspozycję i dobre sąsiedztwo.

Budowle ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (ewidencję prowadzi samorząd)

Ochronie podlega:

- zasadnicza forma architektoniczna obiektu (gabaryty wysokościowe, forma dachu i rodzaj pokrycia, kompozycja i wystrój elewacji, forma stolarki okiennej i drzwiowej).

Zasady ochrony:

- utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym: ukształtowania bryły, formy dachu oraz tradycyjnego pokrycia, kompozycji elewacji (rozmieszczenie, wielkość i proporcja otworów), wystroju architektonicznego, formy stolarki, faktury tynków elewacyjnych, kolorystyki elewacji;
- zakaz ocieplania elewacji budynków o klinkierowych elewacjach, budynków ryglowych, budynków z bogatym wystrojem elewacji;
- stosowanie kolorystyki elewacji opartej na historycznej (na podstawie badań kolorystyki pierwotnej), jednolitej na całej płaszczyźnie elewacji budynku;
- zakaz montażu instalacji i urządzeń technicznych na eksponowanych elewacjach budynków (łącznie z dachem).

Otoczenie zabytku i jego ekspozycja

W granicach strefy ochrony ekspozycji układu lub obiektu zabytkowego zapewniającej niezakłócony widok na zabytek zaleca się ograniczenie lokalizacji nowych budynków i budowli mogących zakłócić odbiór chronionych wartości zabytkowych i krajobrazowych w celu zachowania wglądu, osi i otwarcie widokowych.

Ochronie podlega:

- teren stanowiący zabezpieczenie widoku na zabytek.

Zasady ochrony:

- wyłączenie terenu spod zabudowy zakłócającej wgląd na zabytkowy obiekt/obszar.

Założenia zieleni: parki, ogrody i inne formy zaprojektowanej zieleni

Ochronie podlegają:

- historyczne granice zespołu;
- kompozycja i skład gatunkowy zieleni;
- mała architektura, systemy wodne i inne elementy zagospodarowania.

Zasady ochrony:

- pielęgnacja i rewaloryzacja założenia w oparciu o inwentaryzację zieleni i projekt rewaloryzacji;
- utrzymanie rozplanowania i składu gatunkowego zieleni;
- uzupełnienie w miejscach ubytków z zachowaniem składu gatunkowego i kompozycji (linii i gęstości nasadzeń);
- odpowiednie do systemu korzeniowego właściwego dla gatunku, zagospodarowanie terenu wokół drzew.

Historyczne cmentarze

Ochronie podlega:

- historyczne granice;
- plan cmentarza: układ kwater, zieleni, aleje;
- ogrodzenie, nagrobki, relikty nagrobków i innych elementów zagospodarowania terenu;
- funkcja terenu, w przypadku planowania zmiany obowiązuje stosowanie odpowiednich przepisów.

Zasady ochrony:

- utrzymanie historycznych granic;
- utrzymanie w dobrym stanie zachowanych elementów historycznego zagospodarowania nekropoli (nagrobki, ogrodzenia i in.);
- utrzymanie zespołu zieleni z zachowaniem kompozycji i składu gatunkowego; uzupełnianie z zachowaniem gatunku w przypadku konieczności wycinki;
- zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

Zabytki archeologiczne.

Przed rozpoczęciem inwestycji związanej z prowadzeniem prac ziemnych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obowiązuje określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych z właściwym organem ds. ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

W stosunku do nieruchomości zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie układu topograficznego (ukształtowania terenu) w granicach strefy.