

W zawieranych umowach dzierżaw, w szczególności dotyczących obiektów gastronomicznych zlokalizowanych z pobliżu zejść na plażę, winny być zamieszczane zapisy o możliwości lokalizacji ciągu komunikacyjnego łączącego obiekt z zejściem na plażę (w postaci np. drewnianego podestu ułożonego bezpośrednio na piasku, bez ingerencji w ukształtowanie terenu, szer. max. 1-1,5 m), którego powierzchnia nie będzie wliczana w łączną powierzchnię dzierżawy. Na chwilę obecną większość podmiotów prowadzących działalność stosuje takie rozwiązanie umożliwiając komfortowe dojście do obiektu m.in. dla osób poruszających się na wózkach, bądź rodzin z dziećmi, jak również umożliwiając dostawę zaopatrzenia. Stosowny zapis w umowie dzierżawy potwierdziłby zgodę i aprobatę dysponenta terenu na taką formę zagospodarowania.

4. Obowiązują zakaz samowolnej ingerencji w naturalną zabudowę brzegu oraz ukształtowanie terenu.
5. Użytkowanie terenu pasa technicznego wymaga spełnienia zapisów obowiązującego prawa, w szczególności:
  - art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 457 z późn. zm.)
  - Zarządzenia Prezydenta Nr 1 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 17 czerwca 2016 r. w sprawie ochrony terenów pasa technicznego (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2016 r., poz. 2488).

W związku z powyższymi, Dzierżawca przed rozpoczęciem działalności/prac na obszarze oddanym w dzierżawę ma obowiązek wystąpić do Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie o wydanie decyzji na wykorzystanie pasa technicznego do celów innych niż ochronne, załączając do wniosku stosowne dokumenty m. in.: aktualną mapę sytuacyjno-wysokościową z naniesionym sposobem zagospodarowania terenu (w tym: wskazanie sposobu i miejsca prowadzenia instalacji wod.-kan., energii elektrycznej), prawo do dysponowania terenem lub przyznanie tego prawa, opłatę skarbową, w razie potrzeby pełnomocnictwo wraz z opłatą skarbową.

Jednocześnie informuję, iż na stronie internetowej Urzędu Morskiego w Szczecinie [www.um.szczy.pl](http://www.um.szczy.pl) w zakładce Informator Urzędowy / Załatwienie Spraw / Inspektorat Ochrony Wybrzeża, zamieszczony jest wzór wniosku o wydanie decyzji na wykorzystanie pasa technicznego do celów inne niż ochronne, którym należy się posługiwać.
6. Jeżeli przedmiotowy teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zagospodarowanie terenu powinno być zgodne z jego zapisami.
7. Powierzchnia dzierżawy nie oznacza możliwości posiadania obiektu budowlanego o takiej samej powierzchni.
8. Wszelkie elementy zagospodarowania terenu powinny mieścić się terenie objętym dzierżawą.
9. Lokalizacja miejsca przeznaczonego pod prowadzenie działalności gospodarczej powinna znajdować się w sąsiedztwie zejścia/ziądła na plażę tak, by zminimalizować problemy związane m. in. z doprowadzeniem przyłączy, dowozem/wywozem materiałów budowlanych czy dostawą towaru.
10. Wszelkie elementy zagospodarowania terenu (w tym m.in. wznieszone obiekty i konstrukcje oraz przyłącza techniczne, elementy posadowienia) powinny mieć charakter tymczasowy i sezonowy, z obowiązkiem demontażu przed okresem lodowicy-wiosennych szturmy, z możliwością lokalizacji na okres do 180 dni tj. w okresie 1 kwietnia do 1 października, z możliwością przesunięcia tego okresu do 15 października, przy zachowaniu możliwości lokalizacji obiektu na okres do 180 dni, włączając w ten okres montaż i demontaż wszelkich obiektów i przyłączy.

11. Technologia posadowienia obiektów tymczasowych nie może powodować widocznych zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu plaży (m.in. wyklucza się wykonywanie wykopów, wyrównania terenu czy formowania nasypów).
12. Tymczasowa infrastruktura techniczna, niezbędna do obsługi urządzeń i obiektów budowlanych sezonowych, zostanie poprowadzona wzdłuż zejścia/zjazdu na plażę w tzw. „korytarzach technicznych”.  
Nie dopuszcza się prowadzenia przyłączy napowietrznych po koronie drzew oraz elementach zagospodarowania. Doprowadzenie mediów do punktów z działalnością na plaży nie może naruszać konstrukcji hydrotechnicznych.
13. Nie dopuszcza się lokalizowania na plaży bezodpływowych zbiorników na nieczystości. Nieczystości winny być odprowadzane poza obszar pasa technicznego np. za pomocą przepompowni.
14. Dzierżawca zobowiązany jest do wskazania ewentualnej dostawy wody, energii elektrycznej i odbioru ścieków do miejsca przedmiotu dzierżawy.
15. Wszelkie obiekty, konstrukcje i inne elementy zagospodarowania związane z przeprowadzeniem działalności gospodarczej na plaży powinny być lokalizowane, o ile zapis miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mówi inaczej, w odległości min. 2 m od podstawy wydmy/klifu lub ogrodzenia lub budowli hydrotechnicznej oraz min. 10 m od linii wody celem zapewnienia swobodnej komunikacji wzdłuż brzożu.
16. Nie dopuszcza się lokalizacji toalet, nośników reklamowych w postaci np. bram, tablic reklamowych jako odrębnych konstrukcji/obiektów.  
Dopuszcza się umieszczanie reklam na obiektach związanych z prowadzoną działalnością na plaży.
17. Dzierżawca zorganizuje utrzymanie właściwego porządku i czystości na udostępnionym terenie oraz usunięcie zanieczyszczeń związanych z ruchem turystycznym w jego bezpośrednim sąsiedztwie.
18. Wszelkie ewentualne prace Dzierżawca wykonane na własny koszt i zrzeczenie się prawa do zwrotu należności poniesionych na nieruchomości oraz ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone.
19. Wydzierżawiający zagwarantuje sposób kontaktu z Dzierżawcą oraz umożliwi dojeżdżenie do terenu służbom Urzędu Morskiego w Szczecinie w przypadku kontroli wykonywanych w ramach pełnienia statutowych obowiązków.
20. W uzasadnionych przypadkach – np. prowadzone prace na obszarze pasa technicznego związane z wykonywaniem statutowych zadań urzędu, względy bezpieczeństwa, Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie ma prawo:
  - odmówić wydania zgody na zajęcie terenu, bądź ją ograniczyć,
  - żądać bezwarunkowego udostępnienia lub opuszczenia dzierżawionej nieruchomości,
  - żądać przywrócenia terenu do stanu pierwotnego.
21. Upoważnionym pracownikom Urzędu Morskiego w Szczecinie przysługuje prawo kontrolowania sposobu użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy.
22. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w trakcie kontroli przedmiotu dzierżawy, Wydzierżawiający zobowiąże się do podjęcia działań zmierzających do doprowadzenia do stanu zgodnego z obowiązującym prawem/wydanymi decyzjami lub do ograniczenia uprawnienia korzystania z tego terenu (np. skrócenia/wypowiedzenia umowy dzierżawy) i poinformowania o podjętych działaniach.
23. Przed wygaśnięciem umowy dzierżawy Wnioskodawca zobowiązany jest do usunięcia wszelkich ruchomości znajdujących się na terenie dzierżawy.

- IV. W umowach dzierżaw winny zostać zawarte zapisy dotyczące dopuszczenia wykonania grodzenia obiektów od strony południowej do istniejącego grodzenia u podstawy wydmy (wykonywanego przez Urząd Morski w Szczecinie).  
Dopuszczone jest wykonanie takiego grodzenia pod warunkiem, gdy:
- obiekt oddalony jest max. 2-3 m od istniejącego grodzenia u podstawy wydmy,
  - teren wygrodzony jest przy użyciu przeziernej siatki.
- Zakazuje się jakiegokolwiek wykorzystywania i zagospodarowania dzierżawionego/wygrodzonego terenu za obiektem, np. do prowadzenia działalności gospodarczej, jako zaplecze magazynowe itp.

Nieprzebrzeżenie ww. warunków, lub użytkowanie pasa technicznego niezgodnie z przepisami obowiązującego prawa może skutkować wnioskiem Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie o rozwiązanie umowy dzierżawy.

Kopie umów dzierżaw wraz z załącznikiem należy przelać do tut. urzędu.

*Z poważaniem,*  
**Wojciech Zdanowicz**  
Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie  
/podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

1. Admant
2. OPG II - w/a, OW - do wiadomości