



URZĄD MORSKI W SZCZECINIE

Pl. Stefana Batorego 4, 70-207 Szczecin

tel.: +48 91 44 03 319, fax: +48 91 4344656, e-mail: sekretariat@ums.gov.pl

Znak: GPG-II.64450.10.23.ER (5)

Szczecin, dnia 16 stycznia 2023 r.

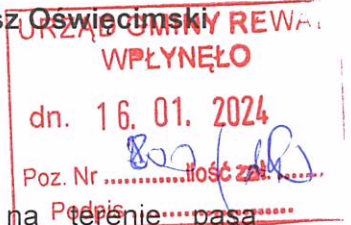
Wasz znak: GN.6872.136.2023.JR
pismo z dnia 12 grudnia 2023 r.

T. Rycho
17.01.2024 W

Pan

Konstanty Tomasz Oświęcimski
Wójt Gminy Rewal

ul. Mickiewicza 19
72-344 Rewal



dotyczy: dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa położonych na terenie pasa technicznego w obrębach Pobierowo i Pogorzelica, gmina Rewal

Szanowny Panie Wójcie,

Odpowiadając na pismo z dnia 12 grudnia 2023 r., znak: GN.6872.136.2023.JR w sprawie zamiaru wydzierżawienia części nieruchomości Skarbu Państwa, oddanych gminie Rewal w dzierżawę na podstawie umowy dzierżawy z dnia 24 marca 2021 r., znak: 9/SP/Nil/2021, na okres 10 lat licząc od dnia 26 marca 2021 r., położonych na obszarze pasa technicznego, stanowiących działki ewidencyjne:

- nr 991/47 z obrębu Pobierowo, część o powierzchni 0,0500 ha
- nr 299/4 z obrębu Pogorzelica, część o powierzchni 0,0300 ha

z przeznaczeniem na prowadzenie sezonowych działalności gospodarczych (ogródek gastronomiczny oraz wypożyczalnia sprzętu plażowego), na okres do dnia 15 października 2025 r. zgodnie z wykazem tabelarycznym i załącznikami mapowymi do wniosku, działając na podstawie art. 19 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) informuję, iż w zakresie kompetencji Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie:

I. Opiniuję negatywnie dzierżawę części działki nr 991/47 z obrębu Pobierowo.

Lokalizacja miejsca przeznaczonego pod prowadzenie działalności gospodarczej powinna być w sąsiedztwie zejścia/zjazdu na plażę tak, by zminimalizować problemy związane m.in. z doprowadzeniem przyłączy, dowozem/wywozem materiałów budowlanych, oraz urządzeń i sprzętu plażowego, zaopatrzenia.

Wskazana we wniosku lokalizacja znajduje się w odległości ok. 600-700 m od zjazdu na plażę z ul. Ciechanowskiej, na wysokości Hotelu Gołębiowski. Lokalizacja obiektu we wskazanym miejscu będzie wiązała się m.in. z trudnością w budowie obiektu, w tym w doprowadzeniu przyłączy technicznych, a także z trudnością realizacji zaopatrzenia do punktu gastronomicznego w trakcie prowadzonej działalności.

II. Opiniuję pozytywnie dzierżawę części działki nr 299/4 z obrębu Pogorzelica, przy zachowaniu następujących uwag i warunków:

1. W związku z trwającym obecnie jesienno-zimowym okresem sztormowym, na dzień wydania przedmiotowej opinii szerokość plaży wynosi zaledwie ok. 15-18 m, a w trakcie sztormów poziom wody sięga do opaski brzegowej i zjazdu technicznego. Taka szerokość plaży aktualnie nie daje możliwości zachowania wystarczającej przestrzeni wolnej dla ruchu, tj. nie mniejszej niż 10 m od linii wody oraz wymaganej odległości 2 m od podstawy wydmy/klifu, ogrodzenia lub budowli hydrotechnicznej. Możliwość lokalizacji działalności sezonowej będzie uzależniona od poprawy i ustabilizowania się parametrów plaży. Na dzień podpisania umowy dzierżawy szerokość plaży powinna umożliwiać posadowienie obiektu z zachowaniem ww. odległości.

2. **Obowiązuje zakaz samowolnej ingerencji w naturalną zabudowę brzegu oraz ukształtowanie terenu.**

3. **Obowiązuje zakaz parkowania pojazdów na obszarze pasa technicznego.**

4. Zagospodarowanie terenu nie może utrudniać realizacji ustawowych obowiązków Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie w szczególności w zakresie budowy, utrzymania i ochrony umocnień brzegowych, wydmy i zalesień ochronnych.

5. Użytkowanie terenu 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 960 z późn. zm.),
- Zarządzenia Porządkowego Nr 1 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 19 maja 2023 r. w sprawie ochrony terenów pasa technicznego (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 3027).

W związku z powyższym dzierżawca **przed rozpoczęciem działalności/prac na obszarze oddanym w dzierżawę, ma obowiązek wystąpić z wnioskiem do Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie celem uzyskania decyzji na wykorzystanie pasa technicznego do celów innych niż ochronne** załączając do wniosku m.in.: sposób posadowienia obiektów budowlanych, kompleksowe zagospodarowanie powierzchni dzierżawy (w tym: wskazanie sposobu i miejsca prowadzenia instalacji wod.-kan., energii elektrycznej), mapę sytuacyjno-wysokościową z naniesionym zagospodarowaniem terenu, prawo do dysponowania terenem lub przyrzeczenie tego prawa, dowód uiszczenia opłaty skarbowej oraz w razie potrzeby pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej za pełnomocnictwo) z uwzględnieniem okresu 1 m-ca do wydania ww. decyzji.

Jednocześnie informuję, iż na stronie internetowej Urzędu Morskiego w Szczecinie – www.ums.gov.pl, w zakładce **Informator Urzędowy/Załatwianie 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. Przedmiotowa działka zlokalizowana jest w granicach obszarów stanowiących formy ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o ochronie przyrody”, tj. obszarów Natura 2000

- częściowo w obszarze specjalnej ochrony ptaków „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010) wyznaczonym rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r. Nr 25 poz. 133 z późn. zm.) w celu ochrony populacji dziko występujących gatunków ptaków, utrzymanie i zagospodarowanie ich siedlisk zgodnie z wymogami ekologicznymi, przywracanie zniszczonych biotopów oraz tworzenie biotopów;
- w specjalnym obszarze ochrony siedlisk „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” (PLH320017) wyznaczonym rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” (Dz. U. z 2018, poz. 1442) w celu trwałej ochrony siedlisk przyrodniczych, populacji i siedlisk roślin oraz zwierząt, a także odtworzenia siedlisk przyrodniczych lub właściwego stanu ochrony gatunków roślin lub zwierząt.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody, zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
- wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000 lub
- pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Użytkowanie ww. działki wymaga zastosowania wszelkich środków i działań w celu zmniejszenia ewentualnego niekorzystnego wpływu na środowisko oraz zapobiegania przedostawaniu się jakichkolwiek zanieczyszczeń do środowiska.

8. Powierzchnia dzierżawy nie oznacza możliwości posadowienia obiektu o takiej samej powierzchni.
9. Lokalizacja miejsca przeznaczonego pod prowadzenie działalności gospodarczej powinna być w sąsiedztwie zejścia/zjazdu 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. wznoszone obiekty i konstrukcje oraz przyłącza techniczne, elementy posadowienia) powinny mieścić się na dzierżawionej powierzchni.
11. Technologia posadowienia obiektów tymczasowych nie może powodować widocznych zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu plaży (m.in. wyklucza się możliwość wykonywania wykopów, wyrównania terenu czy formowania nasypów, jak również obkładania obiektów workami z piaskiem).
12. Tymczasowa infrastruktura techniczna, niezbędna do obsługi urządzeń i obiektów budowlanych sezonowych, zostanie poprowadzona wzdłuż zejścia/zjazdu na plażę, w tzw. „korytarzach technicznych”.
13. Nie dopuszcza się poprowadzenia przyłączy technicznych napowietrznych, podwieszonych np. na koronach drzew, elementach zagospodarowania.
14. Doprowadzenie mediów do punktów z działalnością na plaży nie może naruszać konstrukcji budowli hydrotechnicznych.
15. Nie dopuszcza się lokalizowania na plaży bezodpływowych zbiorników na nieczystości. Nieczystości winny być odprowadzane poza obszar pasa technicznego np. za pomocą przepompowni.
16. Wszelkie obiekty, konstrukcje i inne elementy zagospodarowania związane z prowadzeniem 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 brzegu.
17. Wznoszone obiekty i konstrukcje oraz przyłącza techniczne powinny mieć charakter tymczasowy i sezonowy, z obowiązkiem demontażu przed okresem jesienno-wiosennych sztormów, z możliwością lokalizacji na okres do 180 dni tj. w okresie od 1 kwietnia do 1 października (z możliwością przesunięcia tego okresu jednak nie dłużej niż do 15 października), włączając w ten okres montaż i demontaż wszelkich obiektów i przyłączy.
18. W umowach dzierżaw winny zostać zawarte zapisy dotyczące:
 - a) 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,

- b) dopuszczenia wykonania grodzenia obiektów od strony południowej do istniejącego grodzenia u podstawy wydmy (wykonanego przez Urząd Morski w Szczecinie). Dopuszczone jest wykonanie takiego grodzenia w przypadku, 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 wygrodzonego terenu za obiektem, np. do prowadzenia działalności gospodarczej, jako zaplecze magazynowe itp.
19. Dzierżawca zobowiązany jest do wskazania ewentualnej dostawy do przedmiotu dzierżawy wody i odbioru ścieków oraz dostawy energii elektrycznej.
 20. Nie dopuszcza się lokalizacji toalet, nośników reklam w postaci np. m. in. bram, tablic reklamowych jako odrębnych konstrukcji/obiektów.
 21. Dopuszcza się umieszczanie reklam na obiektach związanych z prowadzoną działalnością na plaży.
 22. Wszystkie ewentualne prace dzierżawca wykona na własny koszt i zrzeknie się prawa do zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomości oraz poniesie odpowiedzialność za szkody wyrządzone.
 23. Dzierżawca zorganizuje utrzymanie właściwego porządku i czystości na udostępnionym terenie oraz usuwania zanieczyszczeń związanych z ruchem turystycznym w jego bezpośrednim sąsiedztwie.
 24. Wydzierżawiający zobowiązany będzie zagwarantować sposób kontaktu z dzierżawcą i zagwarantuje dojście do pasa technicznego służbom Urzędu Morskiego w Szczecinie w przypadku konieczności wykonania prac wynikających z zadań statutowych administracji morskiej.
 25. W uzasadnionych przypadkach – np. prowadzone prace na obszarze pasa technicznego związane z wykonywaniem statutowych zadań urzędu, inne przyczyny uniemożliwiające bezpieczne użytkowanie terenu, Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie ma prawo:
 - odmówić wydania zgody na zajęcie terenu bądź ją ograniczyć,
 - żądać bezwarunkowego udostępnienia lub opuszczenia dzierżawionej nieruchomości,
 - zażądać przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego.
 26. Upoważnieni pracownicy Urzędu Morskiego w Szczecinie mają prawo do kontroli sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy w każdym czasie, w okresie obowiązywania umowy.
 27. 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.
 28. Przed wygaśnięciem umowy dzierżawy Wnioskodawca zobowiązany będzie do usunięcia wszelkich ruchomości na terenie dzierżawy oraz przywrócenia terenu do stanu pierwotnego.

Jednocześnie informuję, iż załącznik graficzny do wniosku wymaga poprawy, ponieważ oznaczono na nim zachodnią stronę zejścia na plażę z ul. Bursztynowej w Pogorzeliczy, zamiast zachodniej strony zejścia na plażę z ul. Plażowej w Pogorzeliczy, jak wynika z treści wniosku.

Nieprzestrzeganie 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 przesać do tut. urzędu.

Z poważaniem,

z up. Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie

Zenon Kozłowski

Z-ca Dyrektora ds. Oznakowania Nawigacyjnego

/podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

1. Adresat,
2. GPG II - a/a, OW, WŚ – do wiadomości.

