



## **MEMORANDUM INFORMACYJNE**

**Uruchomienie strefy usługowej  
wraz z budową urzędu miejskiego  
w Dziwnowie  
w formule partnerstwa publiczno-prywatnego**

**Gmina Dziwnów** (*dalej jako Podmiot Publiczny lub Gmina*) zamierza zrealizować przedsięwzięcie pn. **„Uruchomienie strefy usługowej wraz z budową urzędu miejskiego w Dziwnowie w formule partnerstwa publiczno-prywatnego”** (*dalej jako Przedsięwzięcie*).

Celem niniejszego dokumentu, jest poinformowanie potencjalnych partnerów prywatnych o podstawowych założeniach Przedsięwzięcia.

**Niniejszy dokument nie jest ofertą handlową i nie może być traktowany jako oferta handlowa.**

Gmina Dziwnów położona jest w północno–zachodniej części województwa zachodniopomorskiego pomiędzy trzema akwenami: Morzem Bałtyckim od północy, Zalewem Kamieńskim/Zatoką Wrzosowską od południa oraz cieśniną Dziwna łączącą Bałtyk z zalewem. Gmina należy do powiatu kamieńskiego. W całym powiecie w 2022 r. znajdowało się 155 obiektów noclegowych. Powiat kamieński był drugim najbardziej atrakcyjnym powiatem dla turystów zagranicznych w 2022 r., zaraz po powiecie kołobrzeskim\*.

Powierzchnia Gminy Dziwnów wynosi 40 km<sup>2</sup>. Od strony komunikacyjnej Gmina Dziwnów położona jest na osi drogi wojewódzkiej nr 102, która biegnie z Międzyzdrojów do Kołobrzegu.

\*dane z raportu Urzędu Statystycznego w Szczecinie pn. „Turystyka w województwie zachodniopomorskim w 2022 r.”

## Gmina Dziwnów



[www.dziwnow.pl](http://www.dziwnow.pl)



W linii prostej, Dziwnów jest położony:

- 10 km od Pobierowa;
- 74 km od Szczecina;
- 102 km od Koszalina;
- 251 km od Poznania;

Źródło: dziwnow.pl

## Publicznymi celami Przedsięwzięcia są:

- Budowa nowego budynku administracji publicznej tj. Urzędu Miejskiego Gminy Dziwnów;
- Budowa niezbędnej infrastruktury technicznej (zjazdu z drogi gminnej, przyłącza i instalacje zewnętrzna elektroenergetyczna, gazowe, łączności, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej z zagospodarowaniem wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji).

Przedsięwzięcia zakłada również realizację celów komercyjnych:

- Budowa hotelu dla turystów (w ramach usług turystycznych);
- Zagospodarowanie wyznaczonego terenu pod inne usługi turystyczno-rekreacyjne.

Partner prywatny zaprojektuje i wybuduje budynki celu publicznego (m. in. budynek Urzędu Miejskiego) oraz obiekty celu komercyjnego, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego. Do obowiązków partnera prywatnego należeć będzie również budowa dróg dojazdowych, chodników oraz dostawa i montaż oświetlenia. Dodatkowo, partner prywatny wybuduje niezbędną infrastrukturę techniczną potrzebną do użytkowania wymienionych budynków. Następnie, partner prywatny będzie odpowiedzialny za konserwację wybudowanej infrastruktury technicznej i będzie odpowiedzialny za komercjalizację.

Przedmiot zamówienia zostanie opisany przez Zamawiającego za pomocą programu funkcjonalno-użytkowego i posiada wyniki badań geologicznych przeprowadzonych na terenie inwestycji.

Partner prywatny będzie czerpał korzyści od odbiorców usług obiektów komercyjnych jako część źródła swojego wynagrodzenia.

Partner prywatnie nie będzie mógł skomercjalizować obiektów infrastruktury ogólnodostępnej i publicznej.

Przedsięwzięcie zakłada, iż korzyści z celu komercyjnego całkowicie pokryją koszty partnera prywatnego poniesione w związku z wybudowaniem i utrzymaniem technicznym obiektów celu publicznego.

Zamawiający przeznacza na cele komercyjne teren o powierzchni ok. 57 000 m<sup>2</sup>, a na cele publiczne 300 000 m<sup>2</sup>.

Gmina dopuszcza możliwość sprzedaży nieruchomości celu komercyjnego.



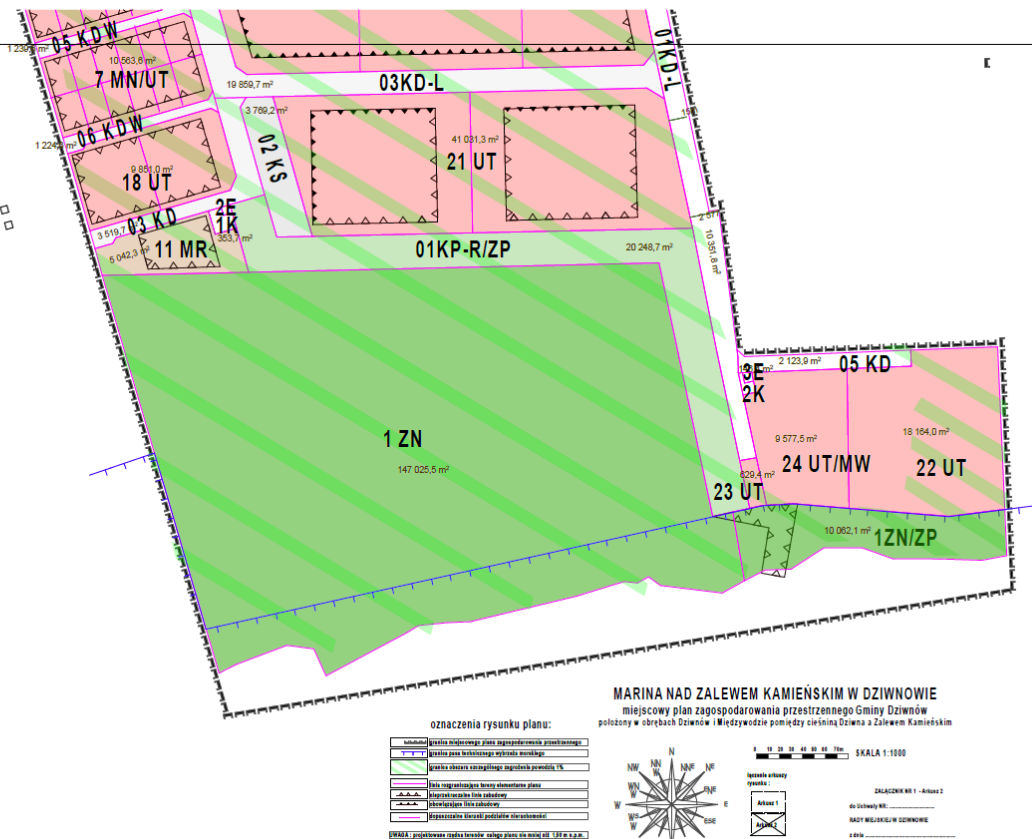
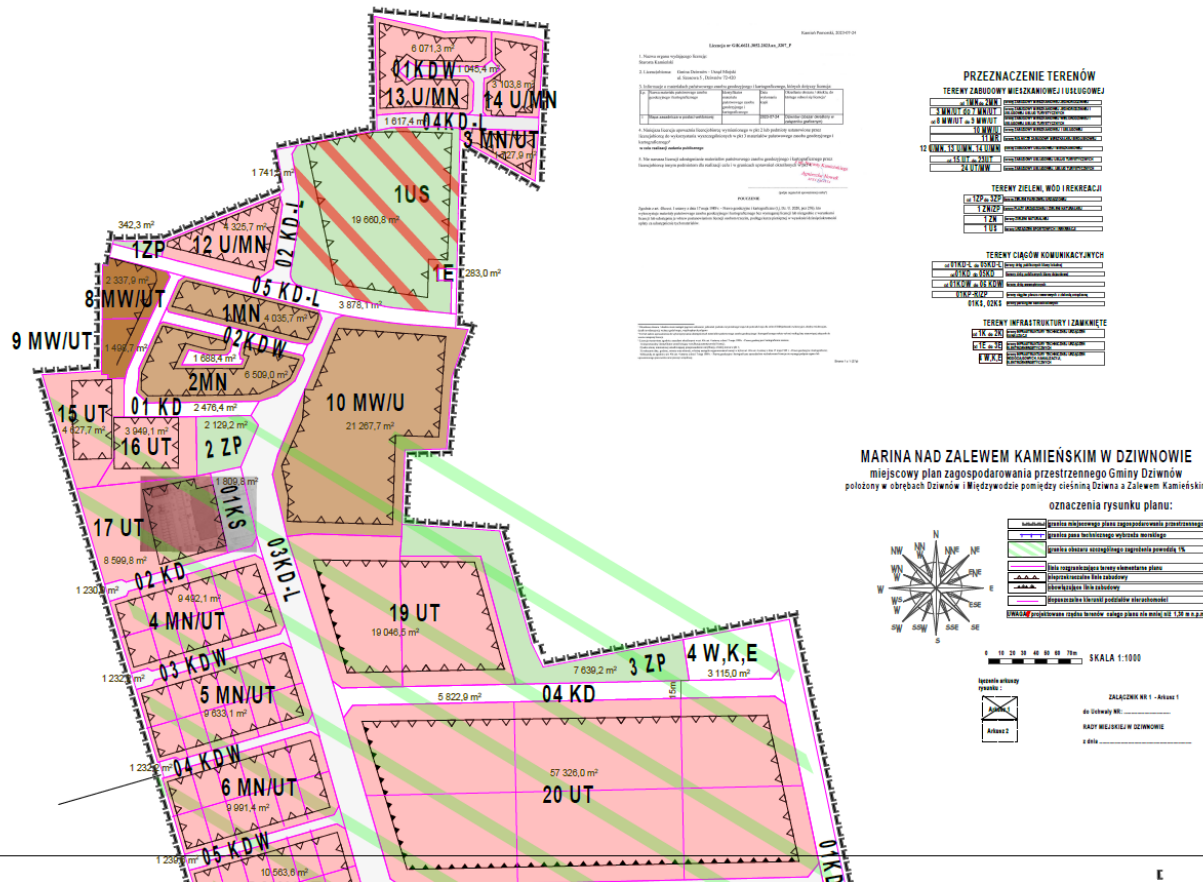
Działka przeznaczona pod inwestycję jest własnością nieobciążoną Gminy Dziwnów. Działka posiada nr 854/53 obręb Dziwnów, o powierzchni: 39.9239 ha, numer KW: SZ1K/00032656/1.

Dla części planowanego Przedsięwzięcia pn. „Budowa budynku Urzędu Miejskiego” wydana została Decyzja Nr 02/2023 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (syg. PP.6733.8.2022.IB).

Obecnie Urząd Gminy Dziwnów finalizuje uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren przeznaczony na pozostałą część Przedsięwzięcia. Postanowienia tej uchwały będą dotyczyć między innymi przedmiotu Przedsięwzięcia na terenie inwestycyjnym. Szczegółowe umiejscowienie budynku Urzędu Miejskiego na planie zagospodarowania miejskiego nie zostało jeszcze ustalone.

Teren nie jest uzbrojony w żadne sieci, co niweluje ryzyko kolizji z nimi. Na objętym terenie inwestycyjnym występują zadrzewienia, które mogą kolidować z inwestycją. Z uwagi na układ terenu, obecnie rzędna terenu wynosi ok. 0,6 - 0,9 m.n.p.m. Partner prywatny będzie musiał wynieść teren do rzędnej 1,4 m.n.p.m.

## Wyrisy z Miejskiego Planu Zagospodarowania



Działka 20 UT stanowiąc nieruchomość celu komercyjnego. W ramach przedsięwzięcia partner prywatny zobowiąże się również do wykonania dróg z uzbrojeniem (woda, kanalizacja sanitarna, oświetlenie, kanalizacja teletechniczna) dla następujących symboli oznaczonych na planie zagospodarowania przestrzennego: 01KDL, 02KD, 03KD, 03KDW, 04 KDW, 05 KDW, 03, KD-L, 04 KD, 01 KD.

**Obecnie, Gmina nie posiada obecnie Programu Funkcjonalno-Użytkowego lub innej dokumentacji technicznej. W ramach zadań partnera prywatnego Gmina przewiduje:**

- zaprojektowanie całego Przedsięwzięcia;
- wybudowanie obiektów celu publicznego:
  - budynku administracji publicznej Urzędu Miejskiego, dróg, chodników,
  - dostawa i montaż oświetlenia zewnętrznego;
- Wybudowanie obiektów celu komercyjnego:
  - hotelu;
  - innych obiektów usługowych;
- sfinansowanie całego Przedsięwzięcia;
- utrzymanie techniczne;
- zarządzanie obiektami celu komercyjnego;
- pobieranie opłat od użytkowników obiektów komercyjnych.

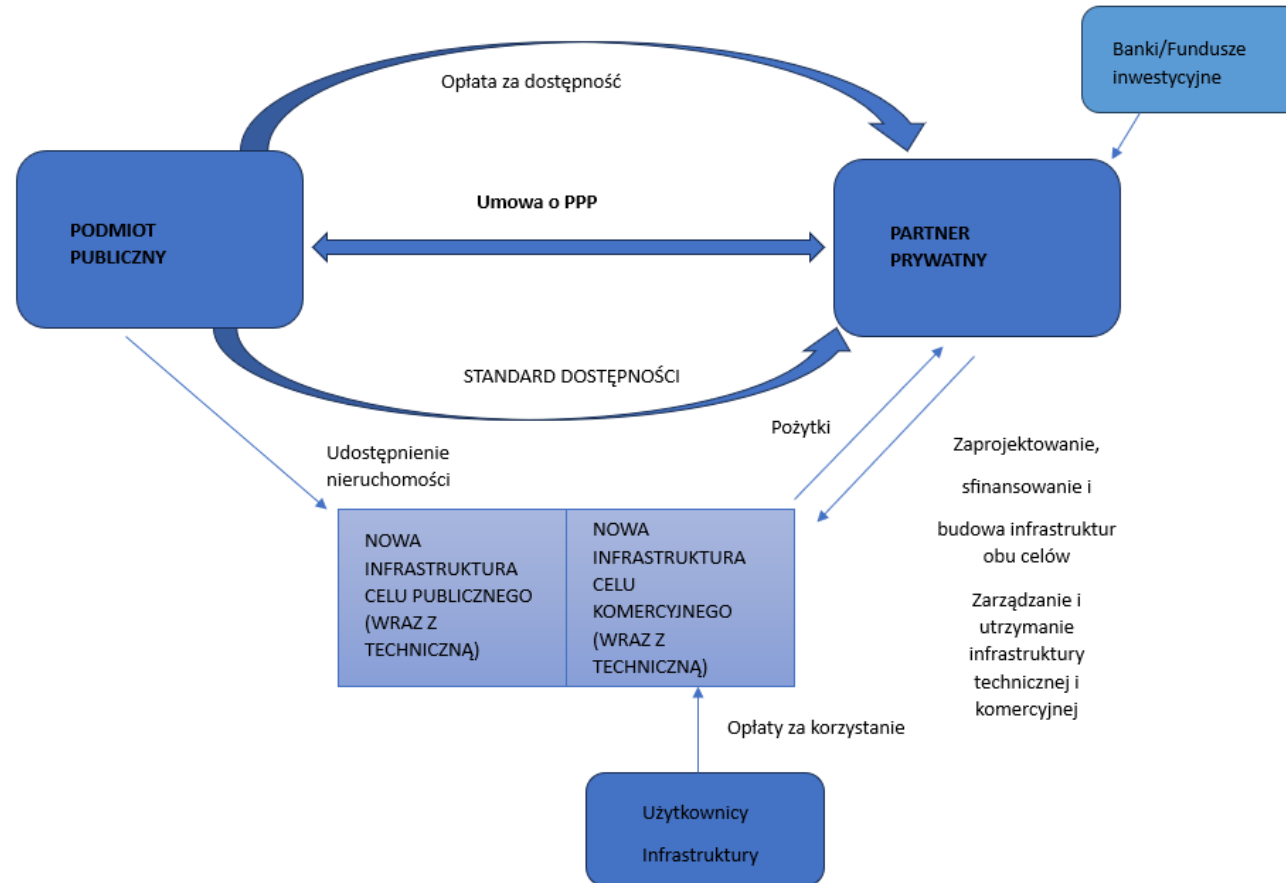
Zadania		Ryzyka	
Podmiot Publiczny	partner prywatny	Podmiot Publiczny	partner prywatny
<ul style="list-style-type: none"> <li>udostępnienie nieruchomości partnerowi prywatnemu na czas realizacji Przedsięwzięcia;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zaprojektowanie całego Przedsięwzięcia;</li> <li>wybudowanie obiektów celu publicznego:</li> <li>budynku administracji publicznej Urzędu Miejskiego, dróg, chodników,</li> <li>dostawa i montaż oświetlenia zewnętrznego;</li> <li>Wybudowanie obiektów celu komercyjnego:</li> <li>hotelu;</li> <li>innych obiektów usługowych;</li> <li>sfinansowanie całego Przedsięwzięcia;</li> <li>utrzymanie techniczne;</li> <li>zarządzanie obiektami celu komercyjnego;</li> <li>pobieranie opłat od użytkowników obiektów komercyjnych.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ryzyko stanu prawnego nieruchomości;</li> <li>ryzyko polityczne;</li> <li>ryzyko środowiskowe;</li> <li>ryzyko siły wyższej (np. powódź, osunięcie się terenu, wybuch wojny itp.);</li> <li>ryzyko prawne;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ryzyko finansowania;</li> <li>ryzyko projektowe (w tym ryzyko uzyskania pozwolenia na budowę);</li> <li>ryzyko budowy;</li> <li>ryzyko dostępności;</li> <li><b>ryzyko komercjalizacji;</b></li> <li><b>ryzyko popytu.</b></li> </ul>

### Preferowany harmonogram realizacji Przedsięwzięcia:

- **II kw. 2024 r.** – rozpoczęcie procedury wyboru partnera prywatnego;
- **IV kw. 2024 r. – I kw. 2025 r.** – wybór partnera prywatnego i podpisanie Umowy o PPP;
- **II kw. 2025 r. – I kw. 2026 r.** – projektowanie budynku urzędu i zdobycie pozwolenia na jego budowę;
- **II kw. 2025 r. – III kw. 2026 r.** – projektowanie części komercyjnej inwestycji i uzyskanie stosownych pozwoleń na budowę;
- **I kw. 2026 r. – IV kw. 2027 r.** – budowa budynku administracji Urzędu Miejskiego zwieńczona uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie;
- **IV kw. 2026 r. – IV kw. 2029 r.** - budowa budynków celu komercyjnego zwieńczona uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie;
- **I kw. 2030 r. – IV kw. 2039 r.** – etap eksploatacji budynków celu komercyjnego.

Podany harmonogram ma charakter orientacyjny i może ulec zmianie w wyniku wstępnych konsultacji rynkowych.

# Model współpracy



Źródło: opracowanie własne

# Zapraszamy do udziału w konsultacjach

**Gmina Dziwnów**  
z siedzibą w Urzędzie Miejskim w Dziwnowie,  
przy ul. Szosowej 5, 72-420 Dziwnów  
tel. (+48) 91 3275163

[um@dziwnow.pl](mailto:um@dziwnow.pl) [www.dziwnow.pl](http://www.dziwnow.pl)

**Ingenis Sp. z o.o.**  
61-502 Poznań, ul. Langiewicza 4/3  
tel. (+48) 61 622-29-70, fax (+48) 61 622-29-77

[a.hedwig@ingenis.pl](mailto:a.hedwig@ingenis.pl) [www.ingenis.pl](http://www.ingenis.pl)

