

Załącznik nr 3 do informacji o zamiarze przeprowadzenia wstępnych konsultacji rynkowych

Opis przedmiotu wstępnych konsultacji rynkowych dla zamierzenia inwestycyjnego

Zagospodarowanie wschodniego kompleksu terenów wyspy Pociejewo w Koninie z wykorzystaniem wód geotermalnych

Wprowadzenie

Konin¹ - miasto o atrakcyjnej lokalizacji przy trasie Warszawa-Berlin i zmodernizowanej linii kolejowej Berlin-Moskwa, które wzbudza coraz większe zainteresowanie inwestorów. Konin rozwija się m.in. dzięki prowadzonym obecnie inwestycjom drogowym za niemal 190 mln złotych, które diametralnie poprawią jego układ komunikacyjny.

Priorytetem nowych władz miasta jest sprowadzenie do Konina inwestorów w szczególności z branży logistycznej, energetycznej, szeroko pojętego przemysłu oraz nowoczesnych technologii. Miasto zapewnia nawet do 10 lat zwolnienia z podatku od nieruchomości oraz z podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie aktualnych przepisów o Polskiej Strefie Inwestycji. Konin jest miejscem, gdzie łatwiej jest pozyskać wykwalifikowanych pracowników, którzy kształcą się na wyższych uczelniach zawodowych, a także na kluczowych dla rynku pracy kierunkach w zakresie szkolnictwa zawodowego. W mieście planowane jest również wybudowanie kolejowego terminalu przeładunkowego. Miasto poszukuje inwestora prywatnego do realizacji tej

¹ Konin to miasto położone w centralnej Polsce, we wschodniej części Wielkopolski, nad rzeką Wartą. Obecnie ma około 70 tysięcy mieszkańców (wraz z powiatem konińskim to potencjał ok. 300 tys. mieszkańców). Na południe od Konina przebiega autostrada A2 łącząca Warszawę z Poznaniem, będąca częścią międzynarodowej trasy Berlin-Moskwa. Z północy na południe miasto przecina także droga krajowa nr 25 (Bydgoszcz-Kalisz). Przebiegająca przez Konin magistrala kolejowa Berlin-Moskwa oraz przepływająca przez miasto rzeka Warta, która poprzez sieć jezior i kanałów łączy je z wybrzeżem Bałtyku - stwarzają dodatkowe możliwości wykorzystania alternatywnych środków transportu. Nieopodal Konina znajdują się także międzynarodowe porty lotnicze z możliwością dojazdu samochodem w czasie poniżej 90 minut: Port Lotniczy Poznań – Ławica – 117 km, Port Lotniczy Władysława Reymonta Łódź – 121 km oraz Port Lotniczy I.J. Paderewskiego w Bydgoszczy - 121 km.



inwestycji w ramach PPP. Obecnie rozpoczęła się budowa kompleksu magazynowo – logistycznego przez firmę Panattoni. Położenie to dodatkowy atut miasta, które niebawem może stać się znaczącym centrum logistycznym w Polsce i w Europie.

Miasto Konin geograficznie jest położone w dolinie środkowego biegu rzeki Warty na obydwu jej brzegach oraz rzecznej wyspie. W niedalekiej odległości od wyspy Pocijewe znajduje się również jeden z większych w Polsce amfiteatrów, w którym odbywa się m.in. znany w całej Europie i na świecie Międzynarodowy Dziecięcy Festiwal Piosenki i Tańca. Atutem tego terenu jest jego położenie w urokliwej Dolinie Warty, w otoczeniu zieleni, z dostępem do tras spacerowych i boiska do siatkówki plażowej. Miasto dba również o dziedzictwo historyczno-kulturowe. Jeszcze w tym roku rozpocznie się modernizacja i przebudowa położonego w starej części miasta zabytkowego Domu Zemełki. Najstarsza kamienica w mieście zostanie przeznaczona na inkubator kulturalno-artystyczny, który w połączeniu z Bulwarem Nadwarciańskim nada niesamowity klimat konińskiej Starówki. W grudniu 2020 roku Miasto nabyło kolejny zabytek – Synagogę, w kolejnych latach zostanie ona poddana renowacji i wzbogaci znacząco kulturalny klimat starówki

W sferze ekonomicznej Konin staje dziś przed potężnym wyzwaniem transformacji energetyczno-gospodarczej. W związku z tym mieszkańcy i władze miasta wspólnie stworzyli nową strategię rozwoju – Konin Zielone Miasto Energii. To całkowicie nowe podejście w regionie, gdzie dotychczas główną siłą napędową gospodarki był przemysł ciężki oparty o konwencjonalne źródło energii w postaci węgla brunatnego. Nowa ścieżka rozwoju pozwoliła na uzyskanie w Unii Europejskiej statusu regionu „powęglowego”, co z kolei umożliwi pozyskiwanie środków finansowych w ramach unijnego Funduszu Sprawiedliwej Transformacji. Z funduszu tego będą mogły skorzystać również firmy inwestujące oraz prowadzące działalność na terenie miasta i regionu Wielkopolski wschodniej. Do roku 2030 energia elektryczna i ciepła w regionie będzie wytwarzana tylko ze źródeł odnawialnych. Stąd w najbliższych latach Konin będzie dobrym punktem docelowym dla podmiotów chcących ulokować swoje środki w większych i proekologicznych inwestycjach.

Budowa geociepłowni

W samym centrum miasta, na wyspie Pocijewe, w latach 2025-2016 wykonano odwiert geotermalny do głębokości 2660 m. Otworem Konin GT-1 wydobyto wodę termalną o najwyższej temperaturze w Polsce 97,5°C (!). Ustalone zasoby eksploatacyjne dla dokumentowanego ujęcia wynoszą: wypływ – wydajność $Q=114 \text{ m}^3$ na godzinę - przy potwierdzonym samowypływie - do poziomu 86,5 metrów poniżej powierzchni gruntu, są to najlepsze w Polsce parametry źródła geotermalnego. Wodę z istniejącego ujęcia

należy zakwalifikować jako 15,04% solankę chlorkowo-sodową, jodkową, hiperosmotyczną, termalną. Ciągły strumień cieplny – moc cieplna tego ujęcia wynosi: 10,021 MW. W miejscu tym właśnie przygotowywana jest budowa ciepłowni geotermalnej. Będzie to już trzecie - oparte wyłącznie na odnawialnych źródłach energii - źródło produkujące ciepło dla miasta. Ciepłownia ta docelowo ogrzeje nie tylko mieszkania koninian, ale również planowane termy i możliwą infrastrukturę uzdrowiskową . Budowa geociepłowni będzie kosztować prawie 46 milionów zł netto: 24 miliony to dofinansowanie, 15 milionów - pożyczka z NFOŚiGW, a niemal 6,5 miliona – wkład własny Miasta Konina.

Projekt obejmuje:

- budowę budynku ciepłowni, w którym będą znajdować się urządzenia służące do odbioru energii cieplnej pochodzącej z źródła geotermalnego,
- budowę w pobliżu budynku ciepłowni szczelnego pomocniczego zbiornika o pojemności około 2000 m³,
- wykonanie odwiertu powrotnego – zatłaczającego Konin GT-3 wraz z rurociągiem łączącym go z ciepłownią geotermalną,
- urządzenia służące do odbioru energii cieplnej pochodzącej z odwiertu geotermalnego,
- przyłączenie Ciepłowni Geotermalnej do istniejącej miejskiej sieci ciepłowniczej,
- budowę sieci elektrycznej i nastawni cieplnej z modułami automatycznego sterowania.

Do produkcji energii cieplnej ze złoża geotermalnego, zastosowany zostanie system dwuotworowy, nazwany także dubletem geotermalnym składającym się z otworu wydobywczego (produkcyjnego) GT-1 oraz otworu zatłaczającego (chłonnego) GT-3. W tym systemie woda geotermalna jest wydobywana otworem produkcyjnym, oddaje ciepło w wymienniku ciepła do wody obiegowej (konieczność wynikająca z wysokiej mineralizacji, woda złożowa nie może krążyć w obiegu ciepłowniczym), a następnie schłodzona zatłaczana jest otworem chłonnym do złoża. Rozwiązanie to zapewnia nie tylko odnawialność złoża oraz utrzymanie jego parametrów eksploatacyjnych, ale także spełnienie wymogów ochrony środowiska (brak degradacji wód podziemnych). Zaletą systemu dwuotworowego jest uzyskanie dużych wydajności eksploatacyjnych w przypadku korzystnych warunków złożowych.

Parametry projektu geociepłowni:

Moc zainstalowana: 8,1 MWt

Planowana roczna produkcja energii cieplnej: 44.149 MWh [158.938,92 GJ]

Szacowane roczne zmniejszenie emisji CO₂ - 6.700 ton

W pierwszym kwartale 2021 będzie ogłoszony przetarg na budowę odwiertu GT-3 oraz wraz z budową ciepłowni geotermalnej, która powinna zostać oddana do użytku na przełomie 2022 i 2023 roku.

Właściwości konińskiej wody geotermalnej

Z pierwszego odwiertu geotermalnego GT-1 wynika, że w Koninie występują złoża wód geotermalnych o najlepszych parametrach w Polsce (temperatura wody ok. 97,5°C, odpowiednie zasolenie), rozwodnione solanki tego typu zaleca się do stosowania w formie kąpeli leczniczych. Przeprowadzona przez Państwowy Zakład Higieny w 2015 roku ocena właściwości fizyko-chemicznych i chemicznych wody czerpanej z otworu GT-1 w Koninie na głębokości ok.3000m wykazała, że temperatura wody wynosi ok. 97,5°C i zawiera znaczną ilość rozpuszczonych składników mineralnych z przewagą ilościową chlorków sodu. Spośród składników o właściwościach leczniczych występują w znaczącym stężeniu jodki. Według kryteriów balneologicznych wodę z tego otworu zaliczono jako 15% solankę chlorkowo-sodową, jodkową, hiperosmotyczną, termalną. Solanki tego typu zalecane są do stosowania w formie kąpeli leczniczych, ale w stężeniach od 2 - 5%. W przypadkach szczególnych wskazań lekarskich (dermatologicznych) stosuje się kąpiele o wyższych stężeniach 10 - 12%. Użycie solanki z otworu GT-1 w Koninie do kąpeli leczniczych w basenach wymagałoby rozcieńczenia do stężenia 1 - 1,5%. Unikalnym walorem tej wody jest jej wysoka temperatura. A ze względu na wysokie stężenie soli, solanka ta może być udostępniana w opakowaniach jako środek kosmetyczny do przygotowywania kąpeli.

Uzyskanie statusu uzdrowiska w oparciu o złoża wód geotermalnych

Miasto Konin podejmuje starania w celu uzyskania statusu uzdrowiska zezwalającego na prowadzenie lecznictwa uzdrowiskowego w Koninie, w oparciu o bazę techniczną i lokalową niewykorzystywanej części Szpitala Wojewódzkiego przy ul. Wyszyńskiego. Kilkudziesięciohektarowy obszar NATURA 2000, w obrębie którego znajduje się wyspa Pocijewo ze złożami wód geotermalnych umożliwia wyznaczenie wymaganych stref ochrony uzdrowiskowej.

Miasto nawiązało partnerstwo z Samorządem Województwa Wielkopolskiego, w celu utworzenia bazy uzdrowiskowej w niewykorzystanej części szpitala przy ulicy Wyszyńskiego. Pomieszczenia te, jak również przyległy ogród w dolinie Warty stanowiłyby idealną lokalizację dla infrastruktury uzdrowiskowej.

Miasto poszukuje inwestora, który w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego lub samodzielnie zbuduje hotel, baseny, tęźnie, park zdrojowy oraz ośrodek uzdrowiskowy. W taki sposób Konin chce stać się w ciągu 3 lat pełnoprawnym uzdrowiskiem, co jeszcze bardziej wypromuje tzw. ekologiczny salon miasta, jakim ma się stać wyspa Pocijewe. Miasto rozważa w przyszłości lokalizację dla kolejnych geociepłowni, bo potencjał geotermalny w tym zakresie jest bardzo duży.

Wartością dodaną partnerstwa ze strony Miasta mogą być dodatkowe możliwości związane z wyspą Pocijewe oraz obiekty infrastrukturalne spoza wyspy:

- wykorzystanie na potrzeby lecznictwa uzdrowiskowego wolnych przestrzeni szpitala, i jego istniejącej infrastruktury,
- wykorzystanie terenów zielonych znajdujących się w obrębie szpitala oraz obszarów przyległych w dolinie Warty na potrzeby kuracjuszy, utworzenie ciągów spacerowych połączonych z wyspą Pocijewe, m.in. poprzez wybudowanie kładki nad kanałem Ulgi,
- możliwe wspólne eksploataowanie surowca naturalnego - wody geotermalnej,
- możliwa współpraca w przygotowaniu operatu uzdrowiskowego, niezbędnego do wnioskowania do ministra zdrowia o nadanie statusu uzdrowiska.

Do operatu uzdrowiskowego wymagane będzie uznanie walorów leczniczych mikroklimatu występującego na obszarze i w okolicy wyspy Pocijewe. Dla potwierdzenia tych właściwości, niezbędne będzie przeprowadzenie i udokumentowanie badań jakości powietrza oraz pomiarów natężenia hałasu, wymaganych w stosunku do środowiska naturalnego, określonych w przepisach o jego ochronie.

Planowane inwestycje Miasta

Koncepcja zagospodarowania wyspy Pocijewe zakłada utworzenie w tym miejscu strefy, która została roboczo nazwana Ekologicznym Salonem Miasta. Planowane inwestycje miejskie we wschodniej części wyspy to: kładka pieszo – rowerowa, park tęźniowy o powierzchni 9,6 ha, oraz plaża miejska przy kanale Ulgi z infrastrukturą położona w pobliżu kładki pieszej.

Park tęźniowy i plaża

W sąsiedztwie geociepłowni, na wschodnim krańcu wyspy Pocijewe, w latach 2021-2023 powstanie park tęźniowy. Będzie to jeden z elementów całego projektu Miasta pod nazwą "Zielone korytarze miejskie - klimatyczne przebudzenie w Koninie". Głównym jego założeniem jest dostosowanie miasta do zmian klimatu, poprzez

wprowadzenie zielono – niebieskiej infrastruktury oraz nadanie miastu nowego, proekologicznego charakteru, wspierającego zdrowie mieszkańców. Projekt wraz z całą infrastrukturą stworzy ekologiczny krwiobieg miasta, który poprzez zielony korytarz połączy zielone przestrzenie miejskie w różnych częściach miasta.

W parku powstaną nasadzenia roślinności (trawy, drzewa), ławki z donicami na zieleń, kosze na segregację śmieci, miejsce do odpoczynku dla rowerzystów, tężnie, domki dla owadów, motyli i ptaków oraz zielona donica z funkcją redbox. Projekt obejmuje również dostosowania dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz utworzenie systemu nawadniania wykorzystującego wodę opadową. Obok parku i kładki pieszko rowerowej powstanie plaża miejska.

Kładka pieszko - rowerowa

Miasto planuje wybudowanie w latach 2022-2023 kładki pieszko-rowerowej, która połączy Konin prawobrzeżny zamieszkały przez około 40 tys. mieszkańców z wyspą rzeczna Pocijewe. Dzięki temu powstanie jedna z piękniejszych w Polsce nizinnych tras spacerowych położonych w obszarach Natura 2000. Kładka przebiegać będzie na zielonych terenach niezabudowanych wzdłuż doliny rzeki Warty. Projekt polega na budowie ramowej kładki dla pieszych, budowie dwóch pochylni stanowiących dojścia do kładki, budowie ścieżek pieszko – rowerowych wraz z umocnieniem skarp gabionami kamiennymi, montażu oświetlenia solarnego oraz montażu wpustów odwadniających na kładce.

Planowane obiekty z udziałem inwestora – na bazie istniejącej koncepcji

- Baseny zdrojowe o powierzchni 12 500 m² z szeroką gamą wodnych atrakcji,
- SPA o powierzchni 2 000 m² jako centrum zabiegów leczniczych uzdrowiska z 50 gabinetami oraz „kliniką jednego dnia”,
- hotel o powierzchni 3 200 m² dla 120 gości zlokalizowany w pobliżu SPA, z własnym parkingiem i restauracją,
- Galeria Zdrojowa jako przestrzeń usługowo - handlowa na powierzchni minimum 24 000 m² z parkingiem na 1000 miejsc,
- hala widowiskowo - sportowa o powierzchni 16 700 m² dla 3 000 widzów.

Informacje dodatkowe

Poza projektem, w zachodniej części wyspy, planuje się odnowienie zabudowy mieszkaniowej włącznie z loftami przemysłowymi oraz strefami parków rekreacyjnych i wypoczynkowych.

Opis stanu istniejącego zagospodarowania

Przez wyspę przechodzi droga krajowa (DK 92) łącząca Warszawę z Poznaniem. Trasa ta spina jednocześnie dwie części miasta. W porozumieniu z inwestorem na drodze krajowej Miasto zaplanuje budowę ronda, które umożliwi bezpośredni wjazd i wyjazd ze wschodniej części wyspy Pocijewo. Pozwolenie na budowę uzyskał już projekt budowy kładki - mostu pieszo-rowerowego. W ten sposób tereny inwestycyjne zlokalizowane na wyspie zostaną włączone w układ komunikacyjny miasta.

Teren jest wyposażony we wszystkie media (wodę, kanalizację, gaz i energię elektryczną) i skomunikowany asfaltowymi drogami wewnętrznymi. W związku z dużym zakresem inwestycji, infrastruktura ta będzie musiała zostać dostosowana do nowych potrzeb i wymagań inwestorów. Wyspa Pocijewo to wyjątkowe miejsce oddalone od zabudowy mieszkalnej, co pozwoli uniknąć ewentualnych konfliktów społecznych przy jego zagospodarowywaniu.

Opis miejscowego planu zagospodarowania

Wciąg z Uchwały Rady Miasta Konina nr 504 z dnia 31 maja 2017 roku - w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla rejonu wyspy Pocijewo - etap 1

Przeznaczenie terenów:

Powierzchnie obszarów urbanistycznych jako pochodna planu zagospodarowania – dane szacunkowe:

2U – 0,94 ha

1UC – 3,55 ha

2UC – 1,85 ha

1US/UG – 5,30 ha

1 -EO - 1,07 ha

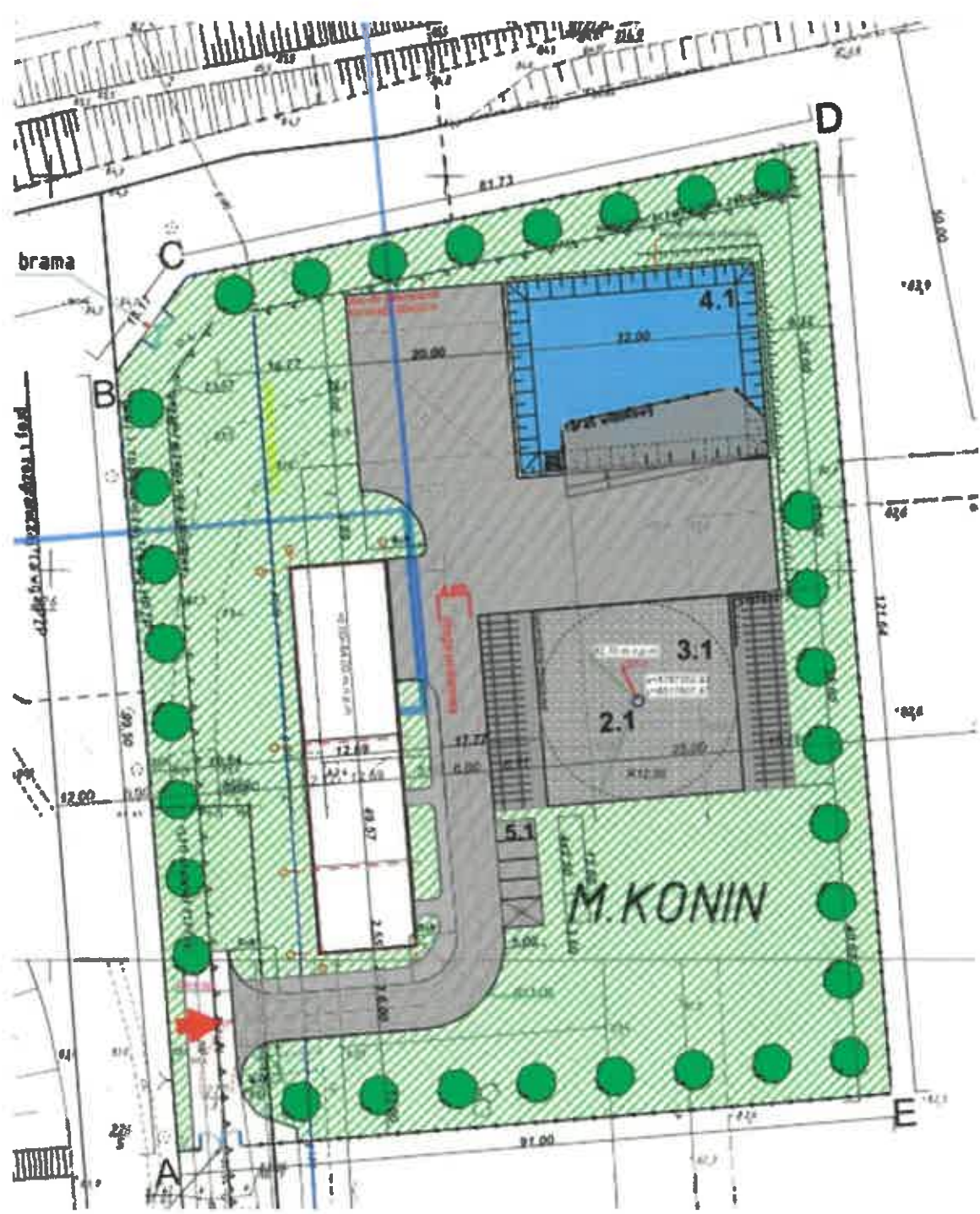
Cały teren wymaga dokonanie podziału geodezyjnego, celem wydzielenia ciągów komunikacyjnych i dróg publicznych.

Część terenu nie jest własnością Miasta (teren z symbolem 1- EO o pow. 1,0676 ha) to własność MPEC sp. z o.o. w Koninie

Graficzna część Miejscowego planu zagospodarowania terenu



Ciepłownia geotermalna na obszarze 1EO



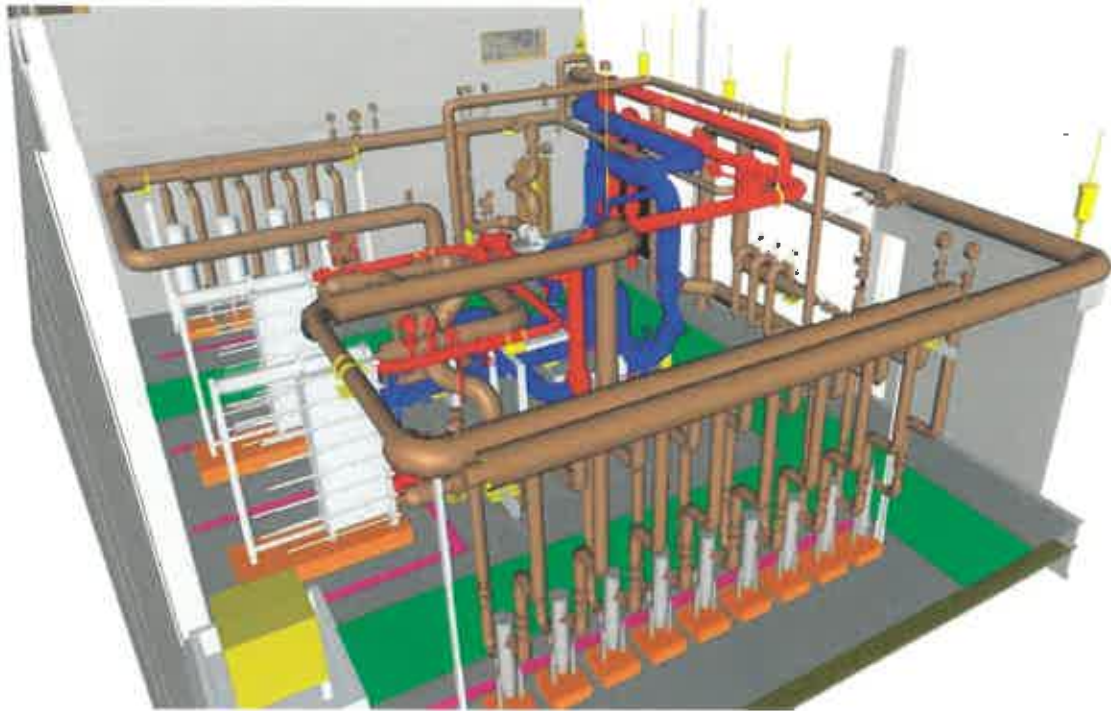
Rys. 1 Geociepłownia - projekt zagospodarowania terenu



Rys. 2 Wizualizacja zabudowy geociepłowni



Rys. 3 Geociepłownia – projekt zagospodarowania terenu ze zbiornikiem retencyjnym



Rys. 4. Układ technologiczny ciepłowni geotermalnej

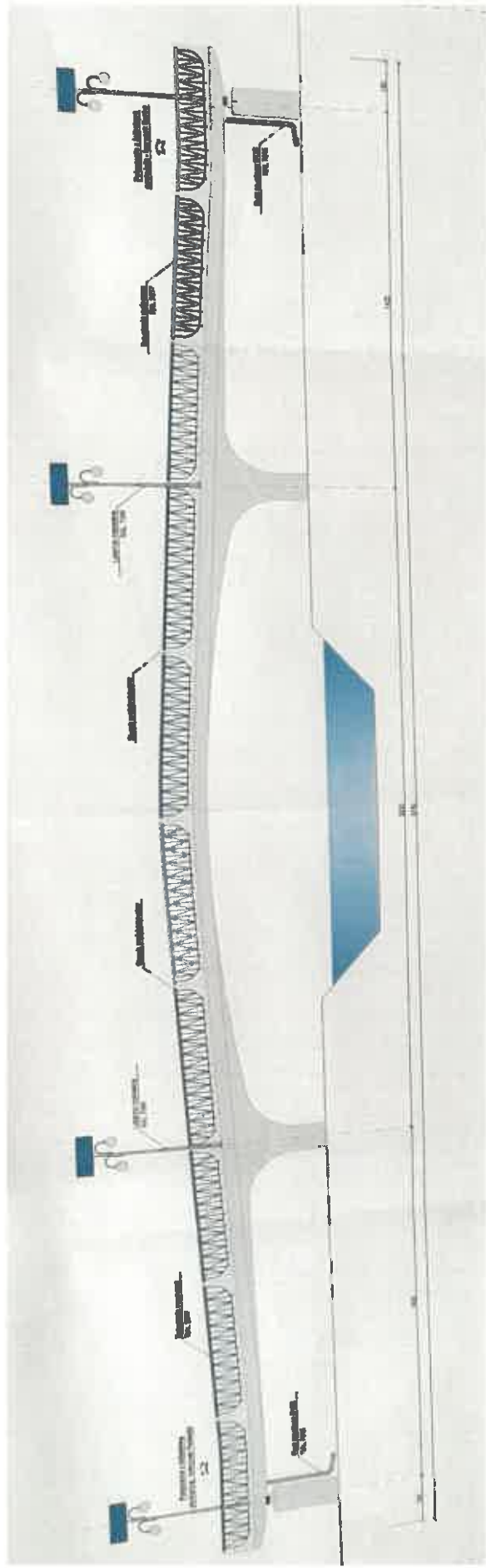


5. Budowa odwiertu GT - 1 w roku 2015 fot. M. Jurgielewicz

Park Tężniowy



Kładka czyli most pieszo – rowerowy z wyspy Pocijewe – projekt



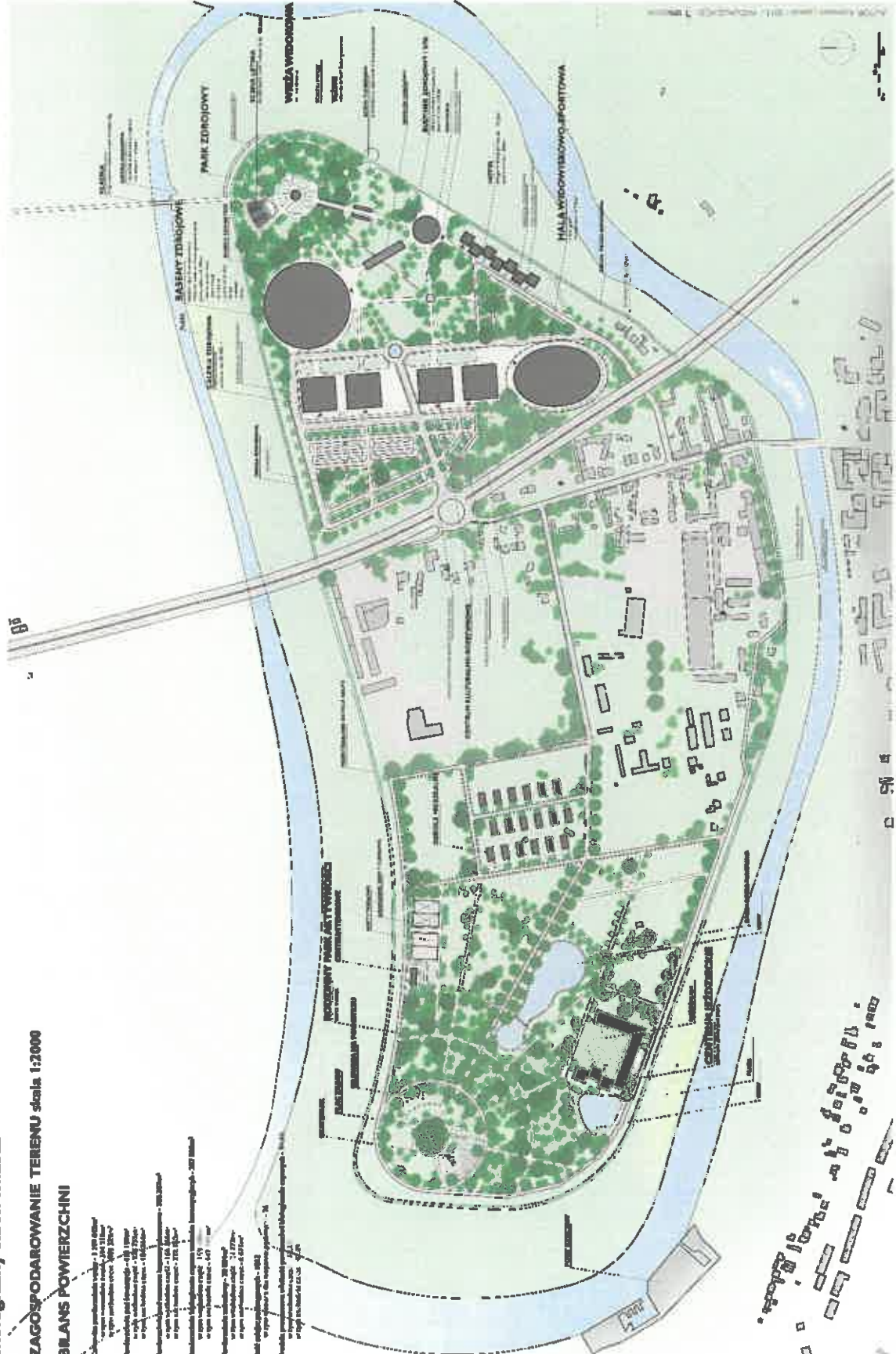
Wyspa Pociejewo – wizja zagospodarowania terenu

WYSPA POCIEJEWO - KONIN ekologiczny salon miasta

ZAGOSPODAROWANIE TERENU skala 1:2000

BILANS POWIERZCHNI

- 1. teren zabudowy - 1 500 000 m²
- 2. teren zieleni - 1 500 000 m²
- 3. teren rekreacji - 1 500 000 m²
- 4. teren sportowy - 1 500 000 m²
- 5. teren usług publicznych - 1 500 000 m²
- 6. teren usług komercyjnych - 1 500 000 m²
- 7. teren usług mieszanych - 1 500 000 m²
- 8. teren usług mieszanych - 1 500 000 m²
- 9. teren usług mieszanych - 1 500 000 m²
- 10. teren usług mieszanych - 1 500 000 m²
- 11. teren usług mieszanych - 1 500 000 m²
- 12. teren usług mieszanych - 1 500 000 m²
- 13. teren usług mieszanych - 1 500 000 m²
- 14. teren usług mieszanych - 1 500 000 m²
- 15. teren usług mieszanych - 1 500 000 m²
- 16. teren usług mieszanych - 1 500 000 m²
- 17. teren usług mieszanych - 1 500 000 m²
- 18. teren usług mieszanych - 1 500 000 m²
- 19. teren usług mieszanych - 1 500 000 m²
- 20. teren usług mieszanych - 1 500 000 m²



KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA ZAGOSPODAROWANIA TERENU WYSPY POCIEJEWO W KONINIE

Wizualizacja koncepcji zagospodarowania terenu

WYSPA POCIEJEWO - KONIN
ekologiczny salon miasta



KONCEPCJA ARCHITEKTÓW URBANISTYCZNA ZAGOSPODAROWANIA TERENU WYSPY POCIEJEWO W KONINIE

WYSPA POCIEJEWO - KONIN
ekologiczny salon miasta



KONIECZKA ARCHITECTONICZNO-URBANISTYCZNA, ZAGOSPODAROWANIA TERENU, WZRYTU I WYKONANIA WISUMIRIA

WYSPA POCIEJEWO - KONIN
ekologiczny salon miasta



KONIECZKA ARCHITECTONICZNO-URBANISTYCZNA, ZAGOSPODAROWANIA TERENU, WYBRY POCIEJEWO W KONINIE