## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości położonych w rejonie ul. Folwarcznej oraz ul. Romana Maya przeznaczonych do oddania w użytkowanie.** |

Spółka Innargi Poland Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 136, zwróciła się z wnioskami o ustanowienie prawa użytkowania na nieruchomościach objętych wykazem stanowiącym załącznik do zarządzenia, w celu przeprowadzenia dokładnych badań zlokalizowanych pod powierzchnią złóż wody termalnej. Następnie, w przypadku pomyślnych rezultatów badań, Spółka zamierza wybudować i użytkować na nieruchomościach instalację geotermalną, tj. zespół urządzeń umożliwiających wydobycie wody termalnej i produkcję ciepła geotermalnego. Instalacja geotermalna będzie podłączona do sieci ciepłowniczej spółki Veolia Energia Poznań S.A., która jest biznesowym partnerem Spółki przy realizacji tego projektu.

Z treści wniosku wynika, iż Spółka jest na początkowych etapach rozwijania projektu, który ma dostarczać ciepło geotermalne do poznańskiej miejskiej sieci ciepłowniczej będącej własnością spółki Veolia Energia Poznań S.A., która wraz ze spółką Veolia Energia Polska S.A. dały wyraz zaufaniu i zainteresowaniu dekarbonizacją poznańskiego ciepłownictwa, podpisując 1 lutego 2023 r. w Urzędzie Miasta Poznań list intencyjny ze spółką Innargi S.A.

W toku postępowania wnioskodawca poinformował, że stroną umowy o ustanowieniu prawa użytkowania powinna być Spółka Innargi Poland Project I Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 136.

Zakres wykonywania prawa użytkowania ma obejmować całą działkę 10/1 o powierzchni 5000 m2 oraz część działki 26 o powierzchni 4863,50 m2, zgodnie z mapami informacyjnymi stanowiącymi załączniki do zarządzenia.

Wydział Gospodarki Komunalnej pismem z dnia 4 lutego 2025 r. poinformował, że cel, na który nieruchomości mają zostać oddane w użytkowanie, wpisuje się w treść dokumentu pn. „Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla obszaru miasta Poznania” przyjętego uchwałą Nr LXIX/1252/VIII/2022 Rady Miasta Poznania z dnia 12 lipca 2022 r. (dalej: „założenia”, „dokument”). Dokument zawiera m.in. odniesienie do analizy potencjału energetycznego odnawialnych źródeł energii na obszarze miasta z uwzględnieniem energetyki geotermalnej. Wskazuje on, że zasadne jest zbadanie i określenie potencjału wód geotermalnych i wykorzystania ich dla potrzeb lokalnego ciepłownictwa. Optymalne warunki na wykorzystanie potencjału geotermii mają miasta z rozwiniętym systemem sieci ciepłowniczych, a Poznań niewątpliwie do takich należy. Łączna długość sieci cieplnych w obrębie administracyjnym miasta to ponad 530 km, co przekłada się także na liczbę około 5 000 węzłów ciepłowniczych zarządzanych przez lokalnego operatora miejskiej sieci ciepłowniczej jakim jest Veolia Poznań S.A. (dalej: Veolia). Ważną informacją zawartą w dokumencie jest fakt, iż Veolia zamierza na terenie Poznania kontynuować rozwój/rozbudowę miejskiej sieci ciepłowniczej w celu przyłączenia nowych odbiorców. Aby jednak to realizować, potrzebne są nowe źródła wytwórcze, ze szczególnym wskazaniem na OZE. Dokument wskazuje także, iż biorąc pod uwagę korzystne położenie Poznania względem potencjalnych zasobów geotermalnych kraju oraz dominującą rolę miejskiej sieci ciepłowniczej zasadne jest zbadanie i wykorzystanie potencjału geotermii dla potrzeb rozwoju ciepłownictwa w mieście. Z punktu widzenia hydrauliki miejskiej sieci ciepłowniczej jak i ulokowania głównego ośrodka wytwarzania ciepła systemowego (EC Karolin) opiniowane lokalizacje: „Starołęka”, „Franowo” wydają się optymalne jeśli chodzi o zrównoważenie mocy i zdolności przyłączeniowych w tych rejonach miasta a także spowodują wyeliminowanie tzw. czarnych plam jeśli chodzi o odmowę wydawania warunków przyłączeniowych przez Veolię. Dodatkowo wskazano, że przedmiotowy kierunek rozwoju i wykorzystania potencjału geotermii zgodny jest z dokumentami strategicznymi szczebla krajowego jak i Unii Europejskiej.

Działka 10/1 znajduje się na terenie, dla którego obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ul. Folwarcznej” w Poznaniu, który został zatwierdzony uchwałą Nr IX/151/IX/2024 Rady Miasta Poznania z dnia 15 października 2024 r. Zgodnie z ustaleniami ww. planu miejscowego działka oznaczona jest na rysunku planu symbolem: 2U/UC/P – tereny zabudowy usługowej lub rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Działka 26 położona jest na terenie, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla tego obszaru opracowywany jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „w rejonie ulic Romana Maya i Starołęckiej” część A w Poznaniu (uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr LXX/1272/VIII/2022 Rady Miasta Poznania z dnia 6 września 2022 r.).

Zgodnie z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXVIII/1670/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r.) działka opisana jest funkcjami: MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, kdZ – drogi zbiorcze.

W projekcie planu miejscowego przewiduje się następujące przeznaczenie: PE – tereny produkcji energii, KDZ – teren drogi zbiorczej, ZP – teren zieleni urządzonej oraz MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.

Ustanowienie użytkowania następuje odpłatnie, za wynagrodzeniem rocznym, ustalonym na podstawie operatów szacunkowych w wysokości 167 587,50 zł (w tym 23% VAT) z tytułu ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości: obręb Kobylepole, arkusz 01, działka 10/1 oraz w wysokości 128 017,17 zł (w tym 23% VAT) z tytułu ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości: obręb Starołęka, arkusz 02, działka 26, płatnym do dnia 31 marca każdego roku.

Wynagrodzenie należne za rok, w którym następuje ustanowienie użytkowania, ustala się proporcjonalnie w stosunku do pozostałego do wykorzystania w danym roku okresu wykonywania użytkowania oraz płatne jest ono nie później niż do dnia podpisania aktu notarialnego.

Wysokość wynagrodzenia rocznego podlega automatycznej waloryzacji w okresach rocznych, poczynając od roku następującego po roku, w którym użytkowanie zostało ustanowione, o średnioroczny wskaźnik poziomu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłoszony w Monitorze Polskim komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Obciążenie nieruchomości komunalnych ograniczonym prawem rzeczowym w postaci użytkowania regulują przepisy Kodeksu cywilnego (art. 252 i nast.) oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Dnia 31 marca 2025 r. uzyskano pozytywną opinię Komisji Budżetu, Finansów, Przedsiębiorczości i Nadzoru Właścicielskiego Rady Miasta Poznania dla ustanowienia użytkowania na czas oznaczony 35 lat w trybie bezprzetargowym na rzecz Spółki Innargi Poland Sp. z o.o., zgodnie z § 8 ust. 1, ust. 2 pkt 4 uchwały Nr LXI/840/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13 października 2009 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Poznania (ze zm.).

W tym stanie rzeczy zasadne jest ustanowienie prawa użytkowania oraz wydanie zarządzenia.

ZASTĘPCA DYREKTORA

DS. POZYSKIWANIA NIERUCHOMOŚCI

(-) Dominika Radłowska-Zelent