



KONSTANCIN-
JEZIORNA
więcej niż
uzdrowisko



Koncepcje budowy **Basenu Sportowego** oraz budowy **Centrum Sportu** w Konstancinie-Jeziornie

Konstancin-Jeziorna, 3 grudnia 2025 r.

Plan spotkania

– prezentacja koncepcji Centrum Sportu i Basenu Sportowego

3 grudnia 2025 r., godz. 17:30 Sala posiedzeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

1. Prezentacja koncepcji projektowo-analitycznej Basenu Sportowego przy ul. Wilanowskiej

- + Przedstawienie dwóch wariantów projektowych różniących się zakresem funkcjonalnym, układem przestrzennym i kosztami realizacji.
- + Omówienie rozwiązań technologicznych, użytkowych oraz aspektów ekonomicznych inwestycji.

2. Prezentacja koncepcji projektowo-analitycznej Centrum Sportu

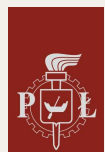
- + Omówienie trzech wariantów funkcjonalnych kompleksu sportowego.
- + Przedstawienie możliwości zagospodarowania przestrzeni, uwarunkowań technicznych, organizacyjnych i finansowych.
- + Dyskusja nad kierunkami rozwoju infrastruktury sportowej w gminie.

3. Otwarta dyskusja – pytania, opinie i sugestie mieszkańców

Pracowaliśmy m.in. dla:



Warszawa



Politechnika
Łódzka



Gdańsk



Szczecin



Poznań



Białystok



Częstochowa



Rzeszów



Olsztyn



Opole



Wałbrzych



Jarocin



Jastrzębie
Zdrój



Konin



Piotrków
Trybunalski



Inowrocław



Pabianice



Przemyśl



Stalowa Wola



Zawiercie



Piaseczno



Starogard
Gdański



Żyrardów



Powiat
myszkowski



Ruda Śląska



Żagań



Lubliniec



Ustroń



Lidzbark
Warmiński



Głucholazy



Wisła



Krynica Zdrój



Olsztynek



Ciechocinek



Gmina Dobra



Gmina
Izabelin



Gmina
Pyrzyce



Gmina
Łopuszno



Gmina
Kościelisko



Gmina
Fredropol



Kłodzko



Białobrzegi
nad Pilicą



Chrzanów



Świerzawa



Kępno



Gmina
Kleszczów



Gmina
Ujsoły



Milanówek



Gmina
Porąbka



Cieszyn



GRUPA
AZOTY
PUŁAWY



Ministerstwo
Sportu i Turystyki



Ministerstwo Funduszy
i Polityki Regionalnej



AGRASPORT
CONSULTING

AGRA
ICE & SNOW

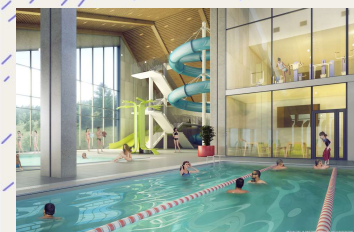
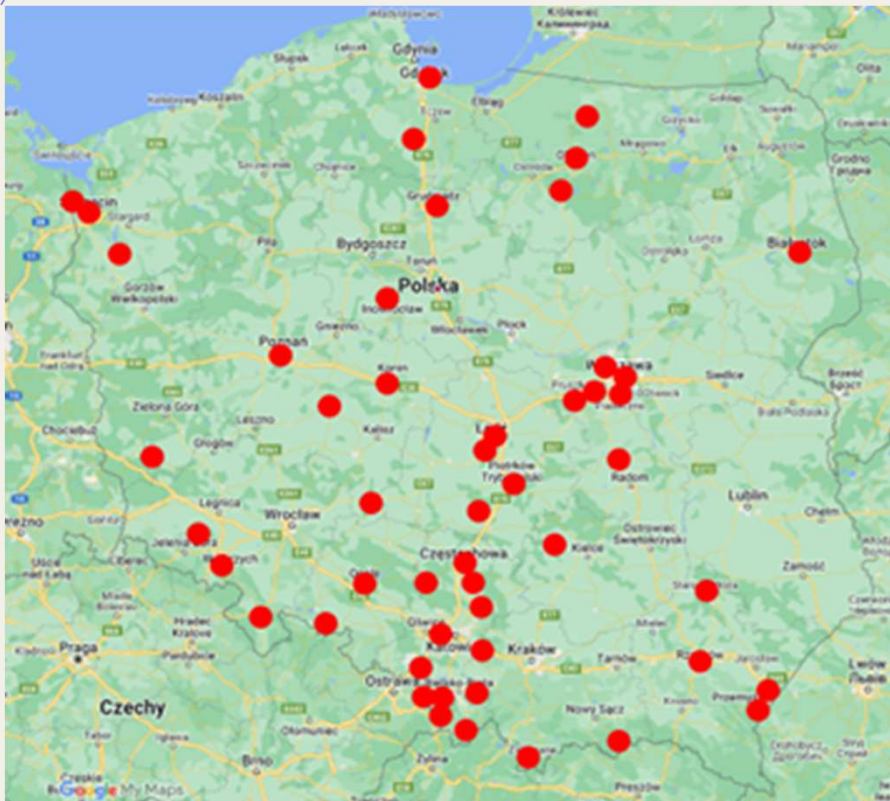
AGRAPPOOL
CONSULTING

Posiadamy wieloletnie doświadczenie w zakresie przygotowania :

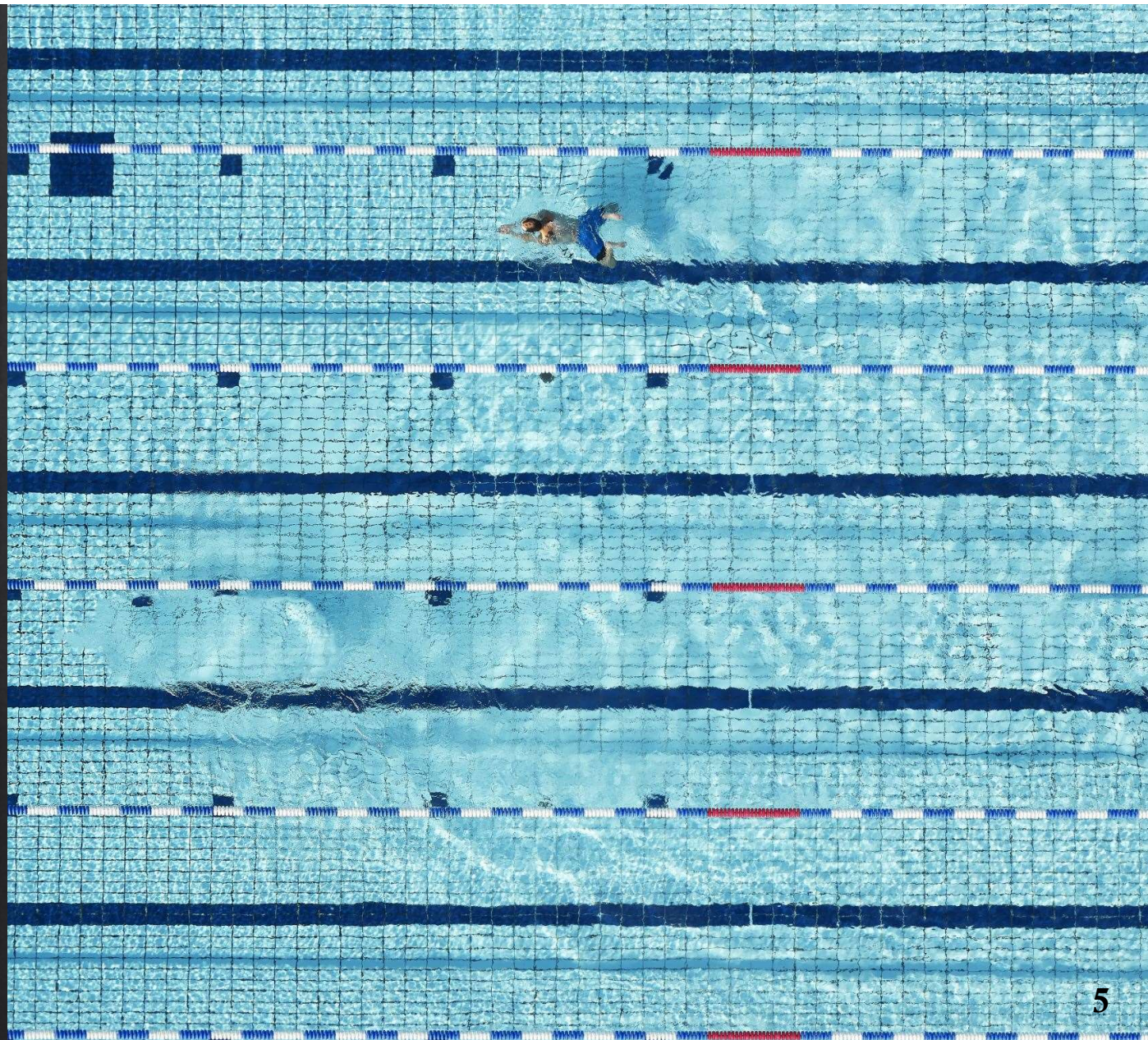
- dokumentów strategicznych, finansowych, technicznych, prawnych
- studiów wykonalności
- analiz rynku
- analiz popytu,
- Analiz zasięgu oddziaływania
- analiz wyboru lokalizacji
- analiz finansowych
- analiz prawnych
- programów funkcjonalno - użytkowych
- koncepcji zagospodarowania terenu
- wielobranżowych dokumentacji projektowych
- oceny efektywności w formule PPP
- przygotowania konkursów architektonicznych, dialogów konkurencyjnych
- wspieramy inwestorów w całym procesie inwestycyjnym, oraz zarządzaniu obiektami

Naszymi klientami są:

- jednostki samorządu terytorialnego
- podmioty prywatne
- uczelnie
- współpracujemy z ministerstwami, związkami sportowymi



Basen Sportowy Konstancin- Jeziorna



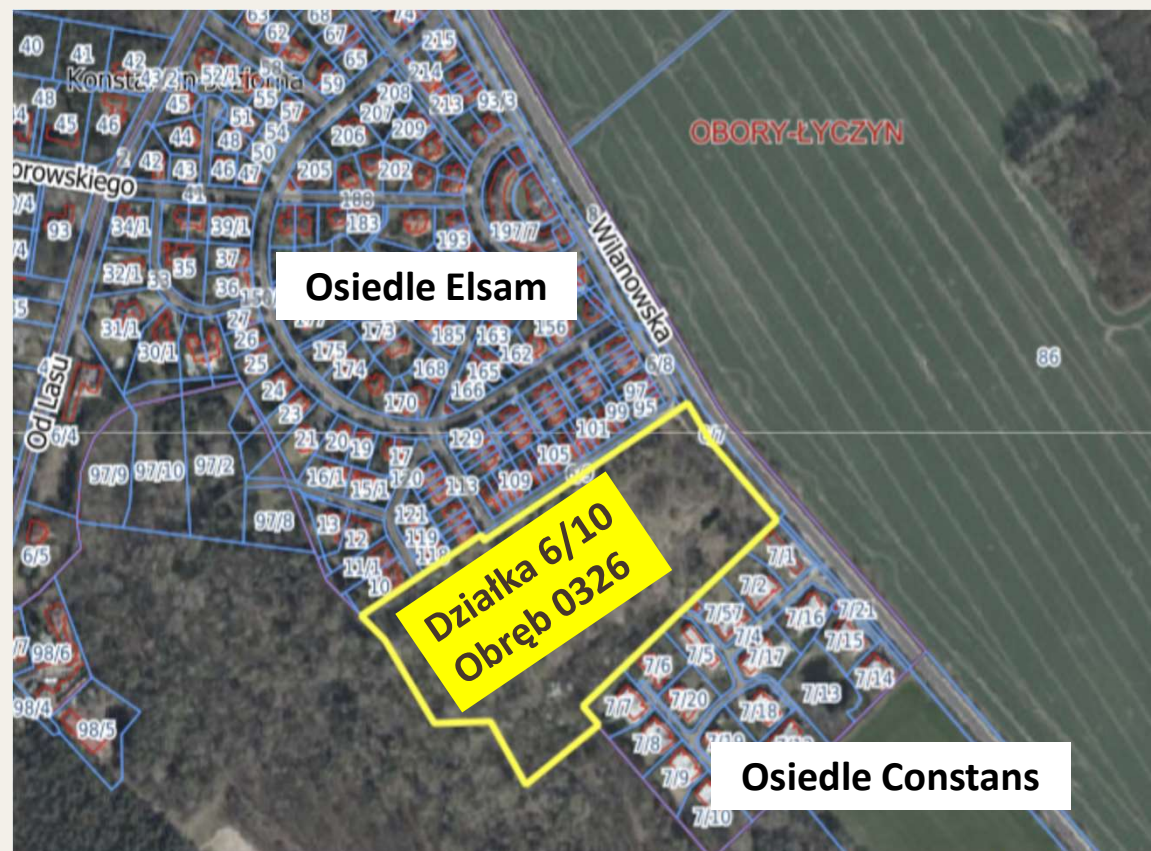
Basen Sportowy – prezentacja koncepcji - lokalizacja

3 grudnia 2025 r., godz. 17:30 Sala posiedzeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

Gminna działka w północnej części miasta o nr ewid. 6/10, obręb 03-23, przy ul. Wilanowskiej w Konstancinie-Jeziornie, o powierzchni **4,6209** ha w bezpośrednim sąsiedztwie:

- od północy: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (osiedle Elsam),
- od wschodu: ulicy Wilanowskiej (droga wojewódzka nr 724),
- od południa: osiedla zabudowy mieszkaniowej,
- od zachodu: terenów leśnych należących do Lasów Państwowych – Rezerwatu Obory

Teren inwestycji w strefie uzdrowskiej B



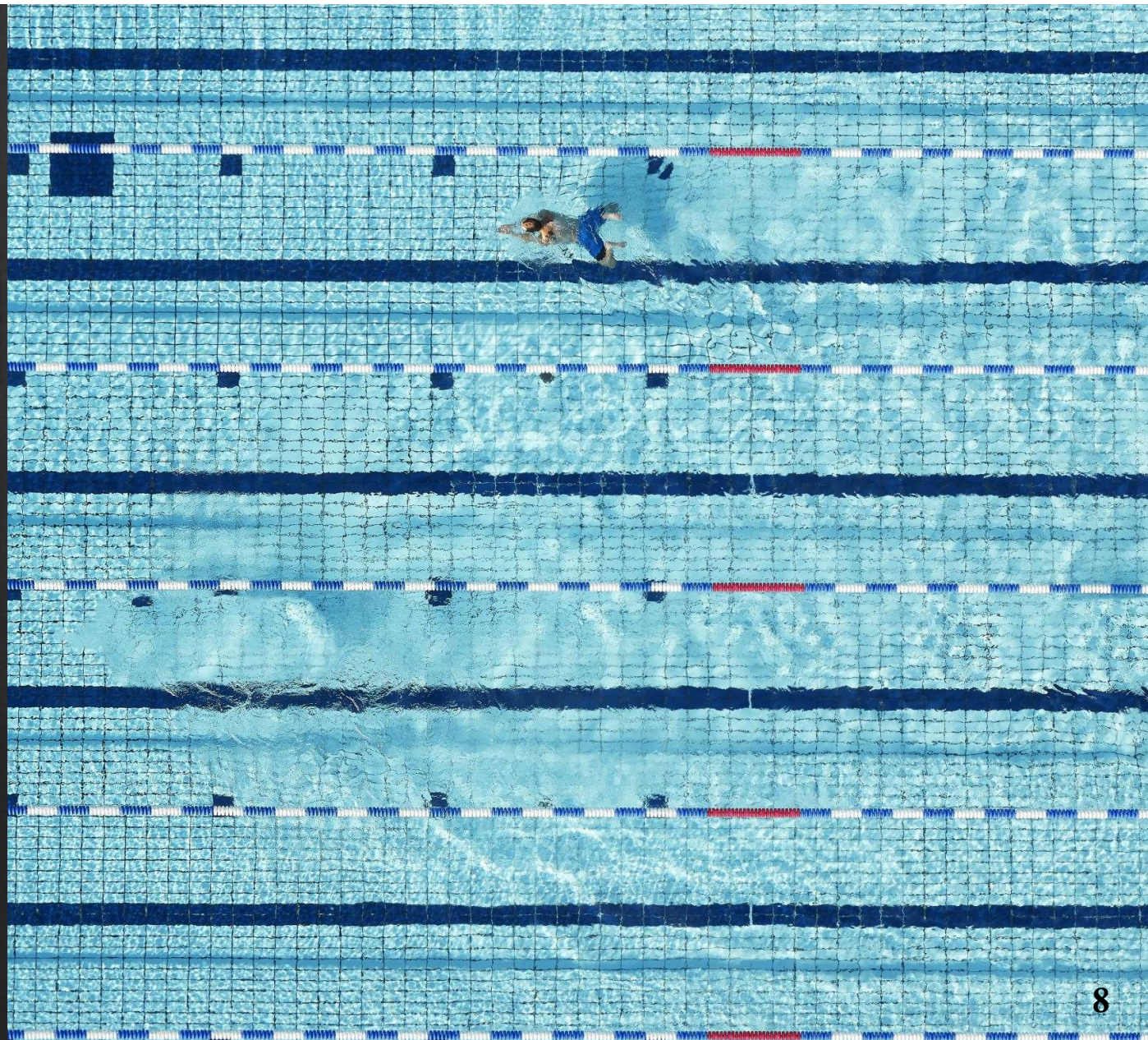
Basen Sportowy – prezentacja koncepcji - lokalizacja

3 grudnia 2025 r., godz. 17:30 Sala posiedzeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna



Basen Sportowy Konstancin- Jeziorna

Program



Basen Sportowy – prezentacja koncepcji - program

3 grudnia 2025 r., godz. 17:30 Sala posiedzeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

L.p. / variant	Basen z torami pływackimi dł. 50m	Basen z torami pływackimi dł. 25m	Strefa rekreacyjna dla dzieci	Strefa SPA
1.	•	•		•
2.	•	•	•	•
3.		•	•	•
4.		•		•

+ **Wariant I** - Basen z torami pływackimi dł. 50m i **dł. 25m**,
- strefa SPA – regeneracja.

+ **Wariant II** - Basen z torami pływackimi dł. 50m i **dł. 25m**,
- strefa rekreacyjna dla dzieci (**basen rekreacyjny, zjeżdżalnia**),
- strefa SPA – regeneracja.

+ **Wariant III** - Basen z torami pływackimi dł. 25m,
- strefa rekreacyjna dla dzieci (**basen rekreacyjny, zjeżdżalnia**),
- strefa SPA – regeneracja.

+ **Wariant IV** - Basen z torami pływackimi dł. 25m
- strefa SPA – regeneracja.

Wskazanie - petycja

Wskazanie Zamawiającego za RM

Dodatkowy wariant do
szczegółowej analizy

Basen Sportowy – prezentacja koncepcji - program

3 grudnia 2025 r., godz. 17:30 Sala posiedzeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

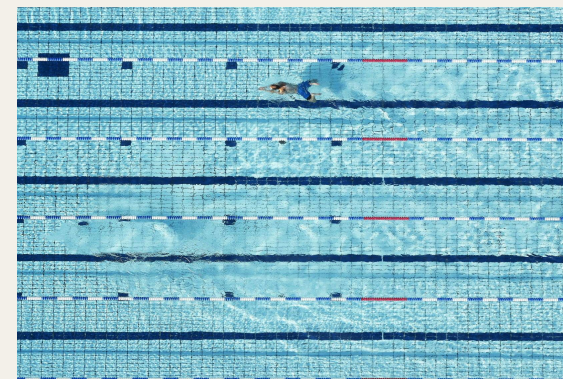
Dostosowanie obiektu do potrzeb grup o specjalnych potrzebach - inspiracje



Basen Sportowy – prezentacja koncepcji - program

3 grudnia 2025 r., godz. 17:30 Sala posiedzeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

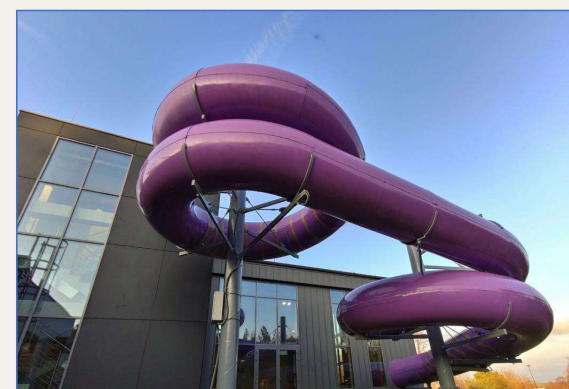
Strefa sportowa - inspiracje



Basen Sportowy – prezentacja koncepcji - program

3 grudnia 2025 r., godz. 17:30 Sala posiedzeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

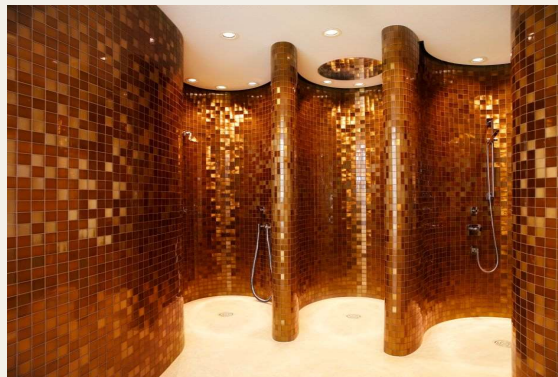
Strefa rekreacji - inspiracje



Basen Sportowy – prezentacja koncepcji - program

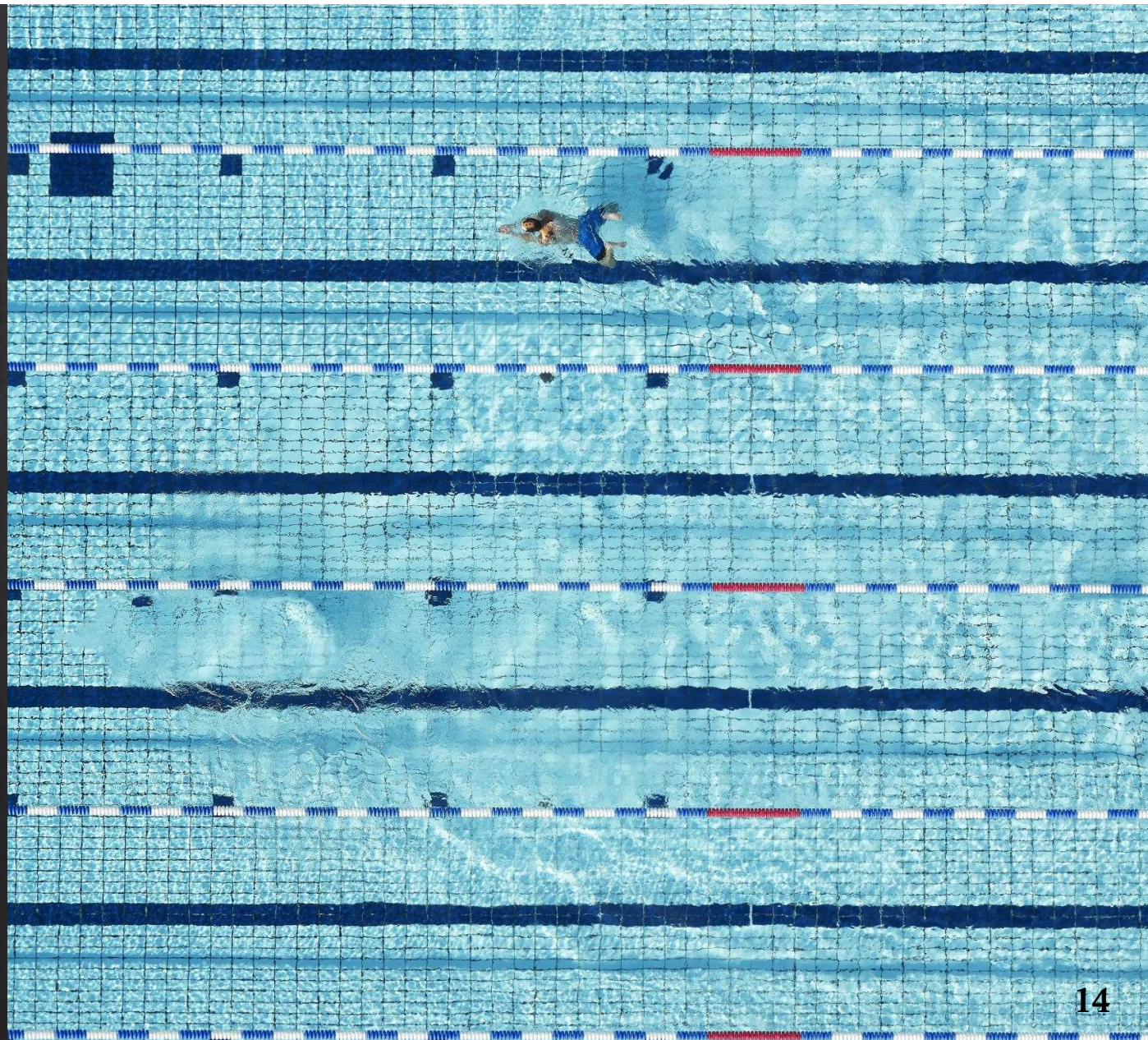
3 grudnia 2025 r., godz. 17:30 Sala posiedzeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

Strefa SPA - regeneracji - inspiracje



Basen Sportowy Konstancin- Jeziorna

Wariant I



Basen Sportowy – prezentacja koncepcji – Wariant I

3 grudnia 2025 r., godz. 17:30 Sala posiedzeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

- Wariant I** - Basen z torami pływakimi dł. 50m i dł. 25m,
- trybuny przy basenie 25 m – **96** miejsc, trybuny przy basenie olimpijskim – **480** miejsc
- strefa SPA – regeneracja dla zawodników,
- **182** miejsca postojowych
(parking 50 miejsc naziemnych oraz 132 miejsc na parkingu dwupoziomowym naziemnym)

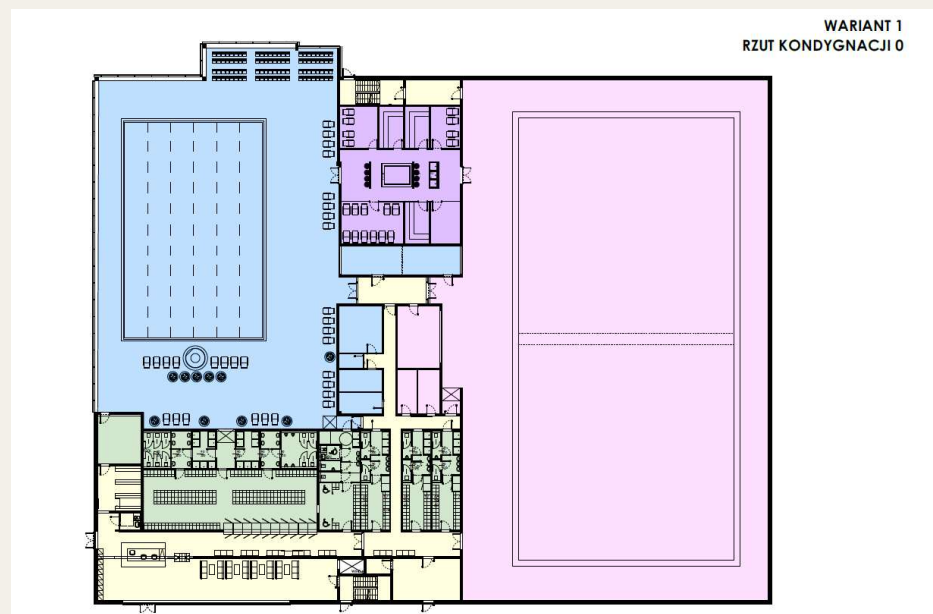
Koszt budowy: ok. **150,4 mln zł brutto**

Przychody: ok. **2,5 mln zł brutto**

Koszty zatrudnienia: ok. **2,2 mln zł brutto**

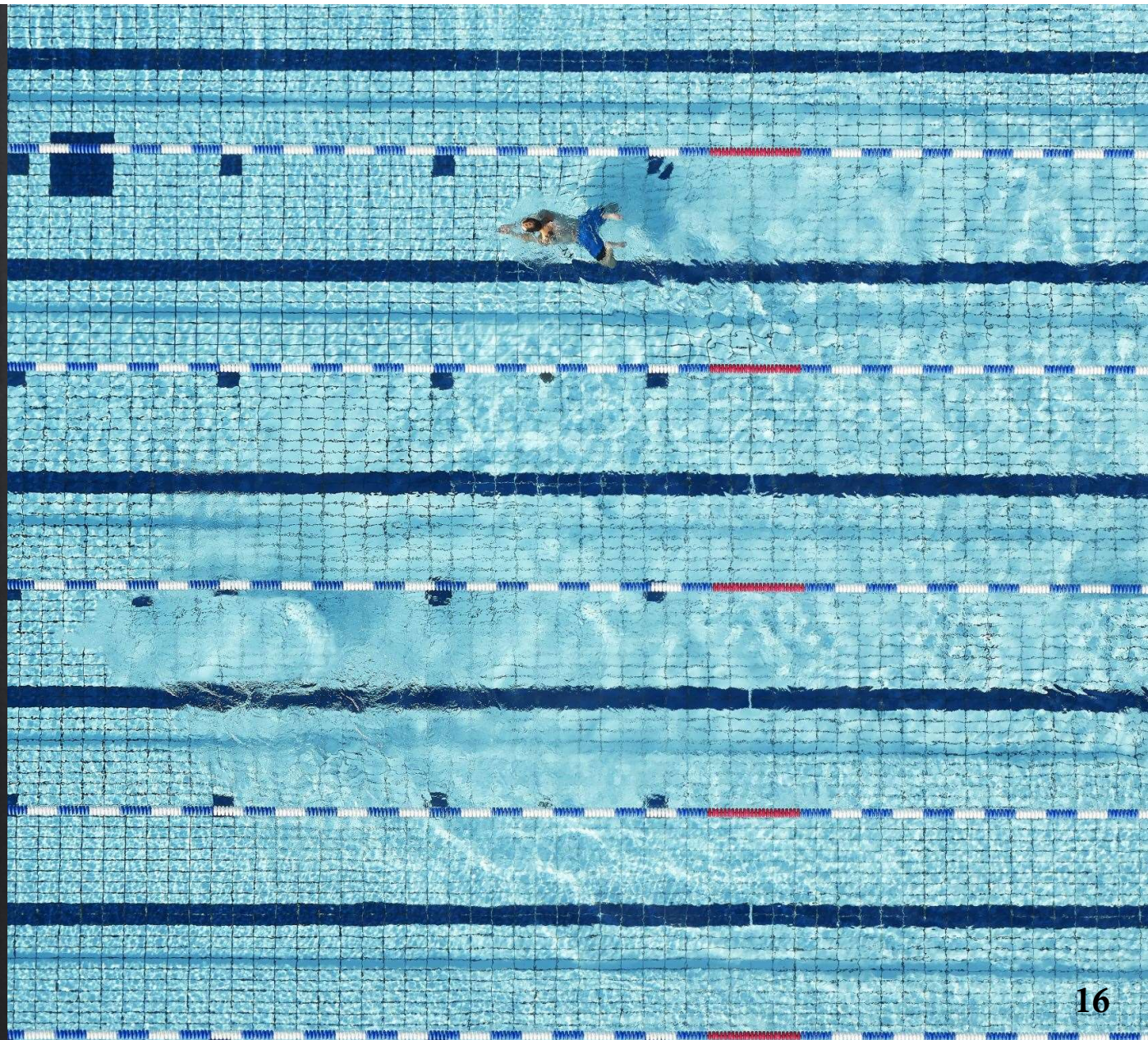
Koszty eksploatacji: ok. **4,5 mln zł brutto**

Wymagana dopłata: ok. **4,2 mln zł brutto**



Basen Sportowy Konstancin- Jeziorna

Wariant II



Basen Sportowy

– prezentacja koncepcji – Wariant II

3 grudnia 2025 r., godz. 17:30 Sala posiedzeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

- Wariant II** - Basen z torami pływackimi dł. 50m i dł. 25m,
- trybuny przy basenie 50 m – **480** miejsc,
 - strefa rekreacyjna dla dzieci (basen rekreacyjny, zjeżdżalnia),
 - strefa SPA – regeneracji,
 - **260** miejsc postojowych,
- (parking 50 miejsc naziemnych oraz 210 miejsc na parkingu trzypoziomowym naziemnym).

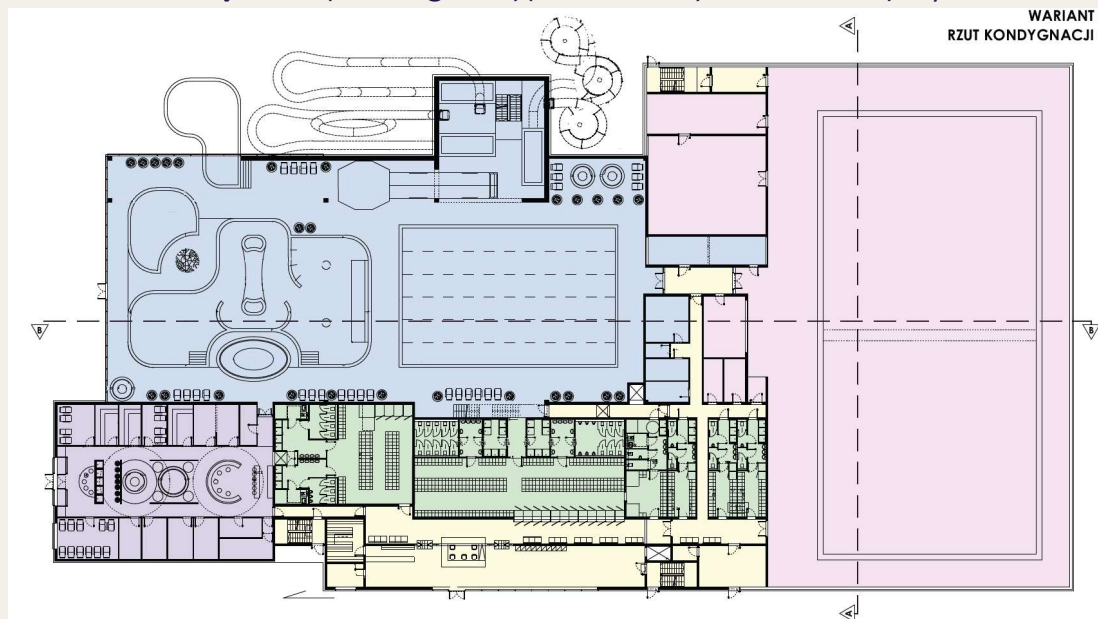
Koszt budowy: **215,5 mln zł brutto**

Przychody: **2,9 mln zł brutto**

Koszty zatrudnienia: **3,7 mln zł brutto**

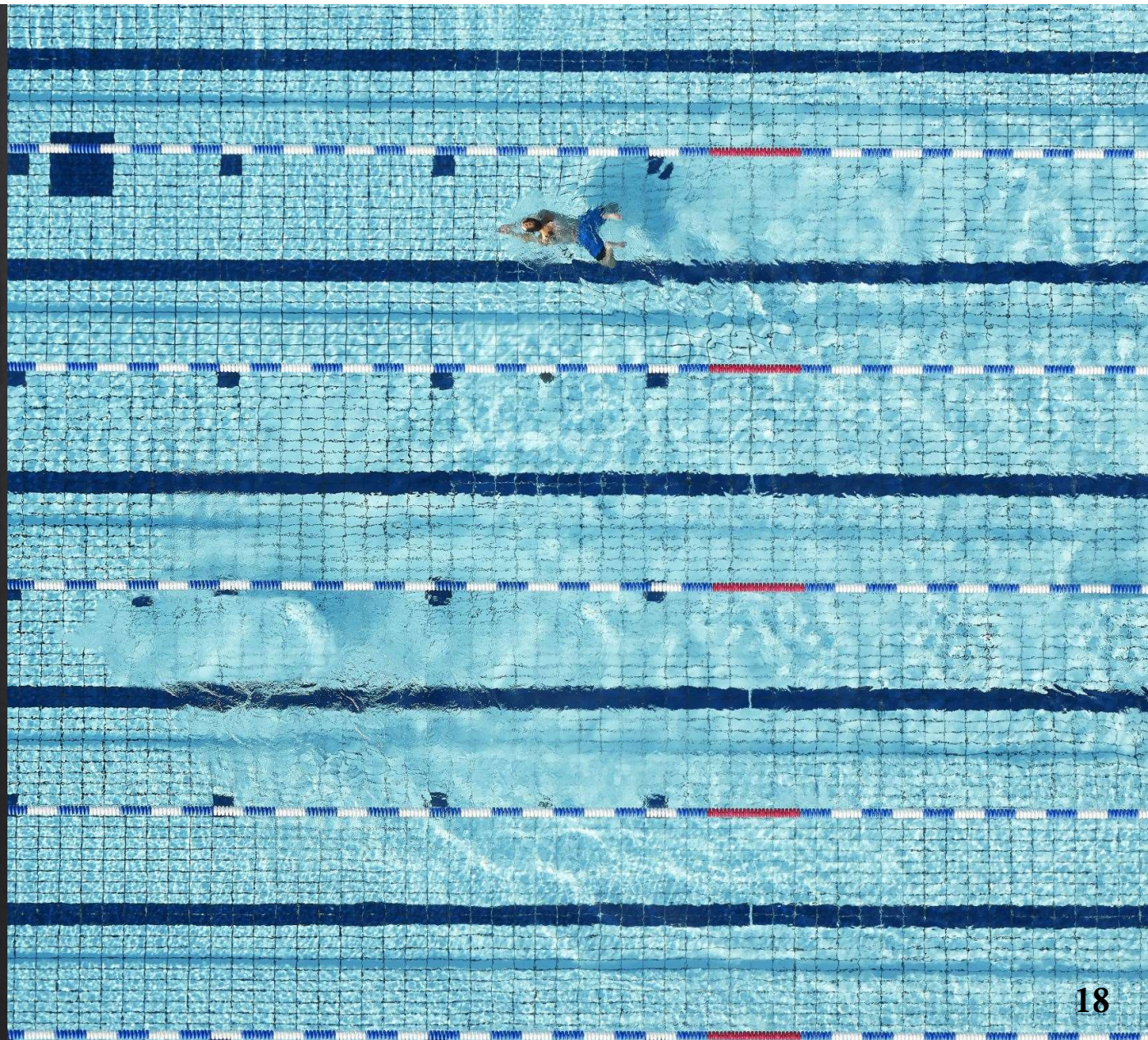
Koszty eksploatacji: **5,2 mln zł brutto**

Wymagana dopłata: **6,0 mln zł brutto**



Basen Sportowy Konstancin- Jeziorna

Wariant III



Basen Sportowy

– prezentacja koncepcji – Wariant III

3 grudnia 2025 r., godz. 17:30 Sala posiedzeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

- Wariant III** - Basen z torami pływackimi dł. 25m,
- liczba miejsc na trybunach przy basenie 25 m – **200** miejsc
 - strefa rekreacyjna dla dzieci (basen rekreacyjny, zjeżdżalnia),
 - strefa SPA – regeneracja,
 - **200** miejsc postojowych,
- (parking **50** miejsc naziemnych oraz **150** miejsc na parkingu trzypoziomowym naziemnym)

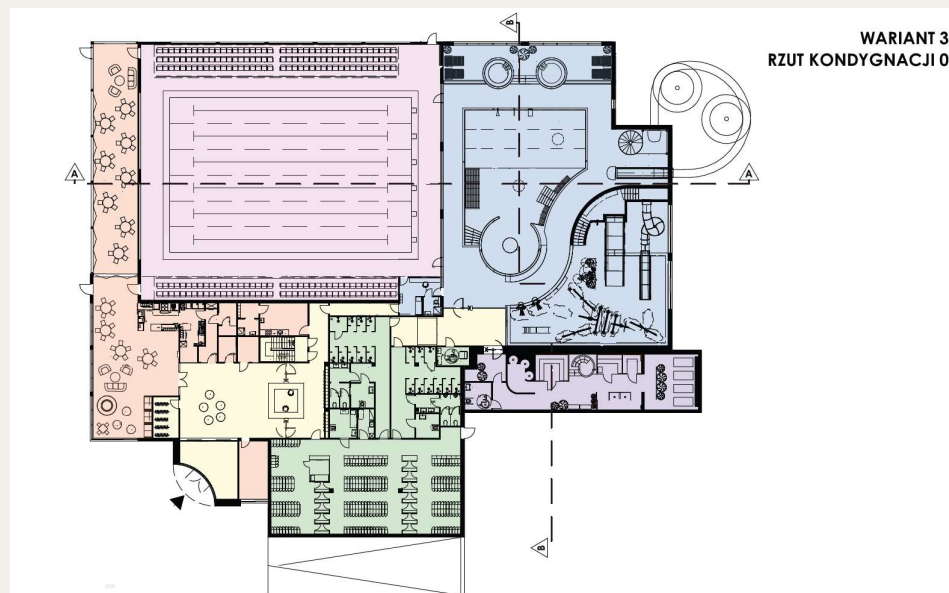
Koszt budowy: **70,4 mln zł brutto**

Przychody: **1,7 mln zł brutto**

Koszty zatrudnienia: **3,0 mln zł brutto**

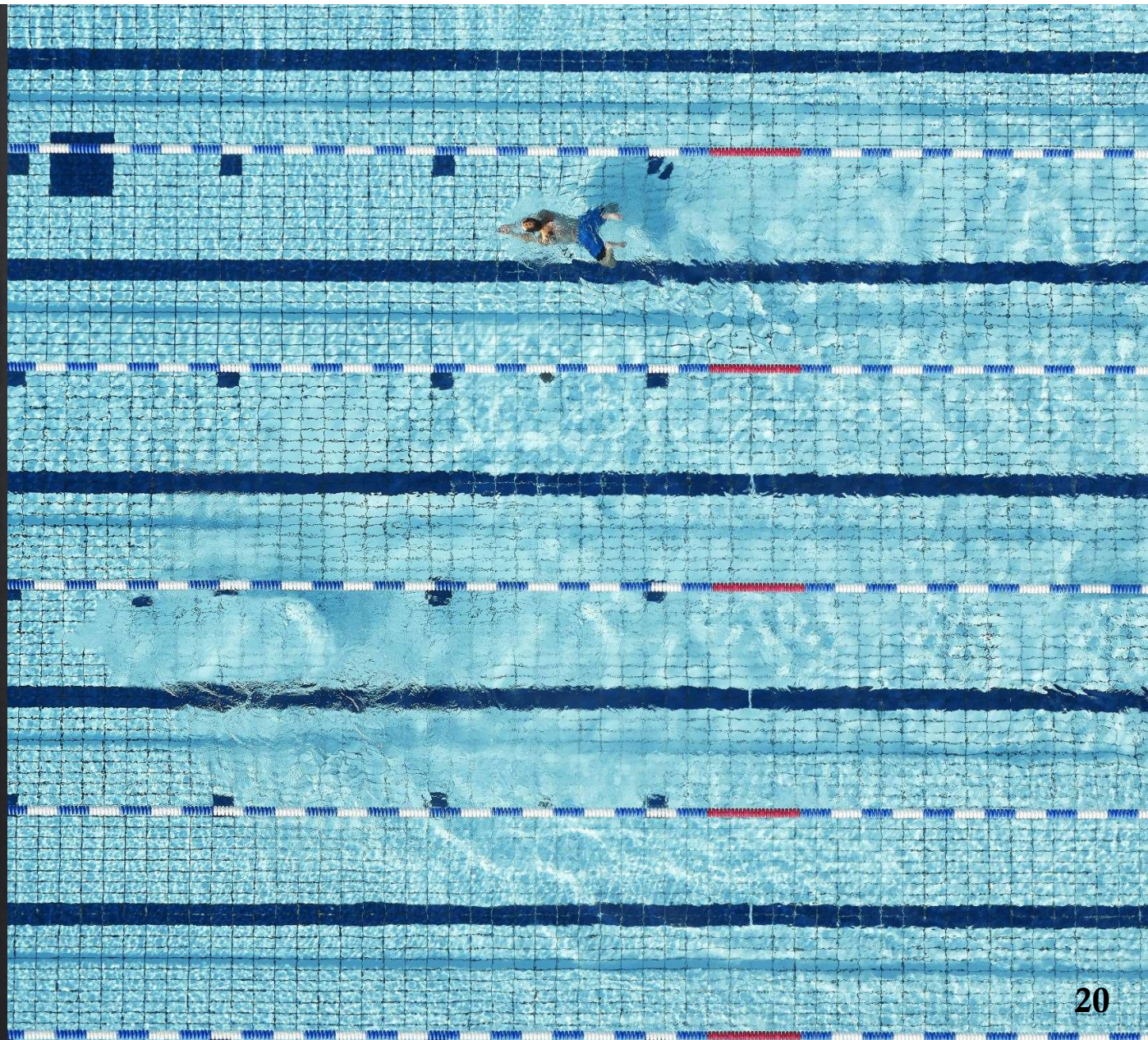
Koszty eksploatacji: **2,9 mln zł brutto**

Wymagana dopłata: **4,2 mln zł brutto**



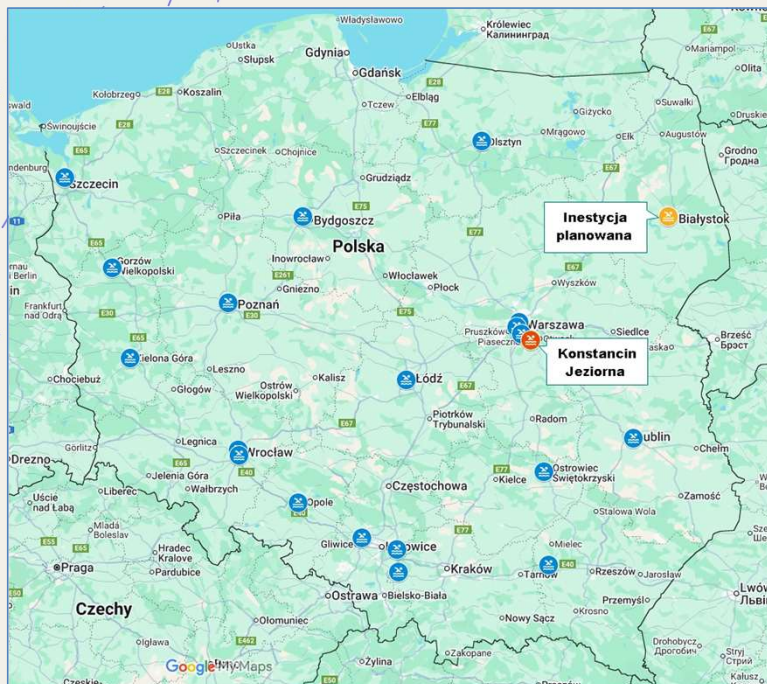
Basen Sportowy Konstancin- Jeziorna

Analiza kosztów
budowy basenów krytych



Analiza kosztów budowy basenów olimpijskich w Polsce

3 grudnia 2025 r., godz. 17:30 Sala posiedzeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna



- ❑ Wymiary basenu olimpijskiego są określone przez World Aquatics (dawniej FINA) i powinny posiadać długość 50m, szerokość 25 m i min. głębokość 2 m (10 torów o szer. 2,5 m)
 - ❑ Na terenie Polski znajduje się 19 pływalni posiadających niecki basenowe o długości 50 m, w tym, tylko 14 spełnia wymogi dla basenów olimpijskich. Trzy z nich posiadają baseny z 8 torami, jeden 6 torów, pływalnia WKS Śląsk basen sześciotorowy, Ośrodek Inflancka w Warszawie posiada 10 torów pływakich ale zmienną głębokość od 1,46 do 2,13 m.
 - ❑ Na terenie dwóch województw: pomorskiego i podlaskiego nie ma obiektów basenowych z niecką o wymiarach olimpijskich.
- ❑ Najwięcej, trzy takie obiekty znajdują się w woj. mazowieckim – w Warszawie, po dwa w woj. wielkopolskim, dolnośląskim i śląskim, w pozostałych po jednym.
 - ❑ Na dzień dzisiejszy odstąpiono od budowy dwóch kolejnych planowanych obiektów tj. w Gdyni oraz w Krakowie
 - ❑ Trwa wybór projektanta w formie dialogu konkurencyjnego Parku Wodnego w Białymstoku z niecką 50 m. Inwestycja będzie realizowana przez spółkę komunalną PUHP LECH.

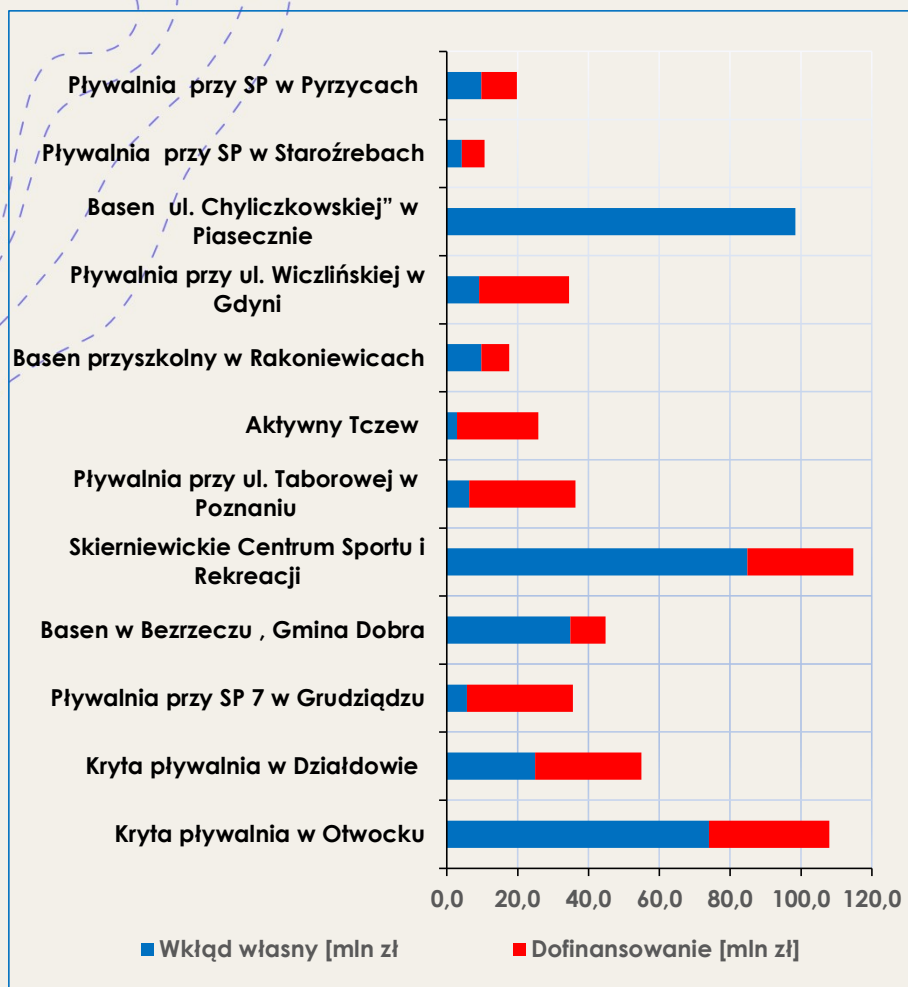
Analiza kosztów budowy basenów olimpijskich w Polsce

3 grudnia 2025 r., godz. 17:30 Sala posiedzeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

	Nazwa inwestycji	Rok bud.	Koszt [mln zł]	Dofinansowanie [mln zł]
1.	Zespół krytych pływalni Aqua Lublin	2015	107,0	36,0
2.	Kompleks CSR WUM Warszawa	2015	115,0	40,0
3.	Kryta Pływalnia MOSiR Oświęcim	2017	50,0	22,3
4.	ACSD Politechniki Łódzkiej „Zatoka Sportu”	2017	150,0	40,0
5.	Pływalnia „Orbita” Wrocław	2017	67,0	23,0
6.	Centrum Rekreacji Astoria Bydgoszcz	2020	99,4	25,0

- ❑ W latach 2015 – 2020 zostało zmodernizowanych lub wybudowanych 6 pływalni z basenem olimpijskim.
- ❑ Inwestycje dofinansowane w ramach „Funduszu Rozwoju Kultury Fizycznej Ministerstwa Sportu i Turystyki” lub „Programu inwestycji o szczególnym znaczeniu dla sportu”.
- ❑ ACSD Politechniki Łódzkiej „Zatoka Sportu” dodatkowo dofinansowana przez Ministerstwo Nauki i Szkolnictwa o 16 mln zł oraz przez Urzędu Marszałkowski i Urzędu Miasta Łodzi o 12 mln zł
- ❑ Dotychczasowy Programu Ministerstwa Sportu i Turystyki „Program inwestycji o szczególnym znaczeniu dla sportu” wspierał **budowę obiektów w województwach w których nie ma basenu 50m.**
- ❑ Dofinansowanie realnie basenów olimpijskich od **25% do 44%**
- ❑ **Priorytetem są zadania inwestycyjne Centralnego Ośrodka Sportu.** Kwota dofinansowania może wynieść do 50 % kosztów kwalifikowanych

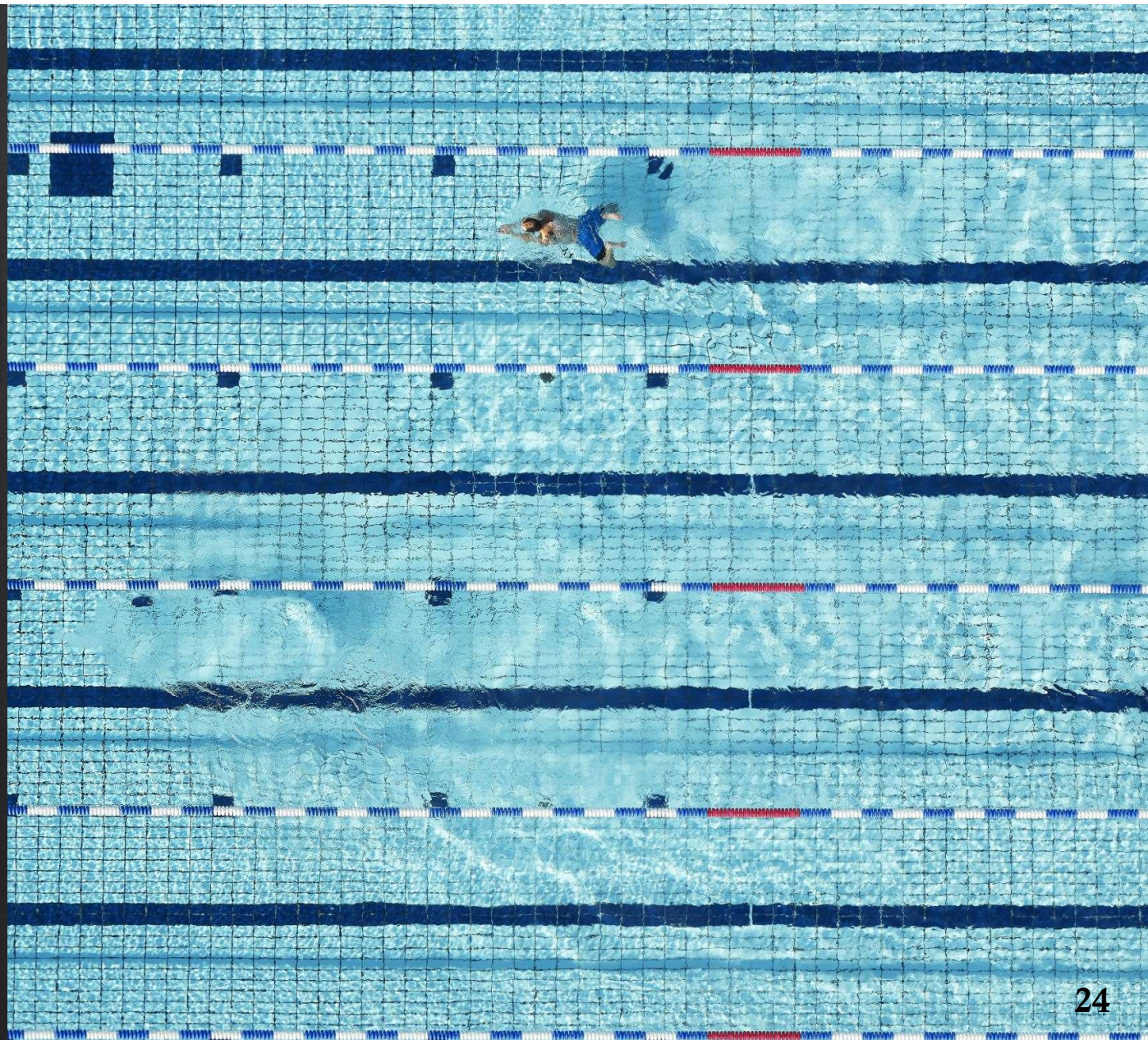
Baseny rekreacyjno-sportowe - koszty budowy



- ❑ W roku 2025 istniała możliwość dofinansowania budowy basenów z funduszy ministerialnych w ramach Program rozwoju infrastruktury sportowej w województwach. Ministerstwo Sportu i Turystyki w ramach tego programu współpracuje z samorządami województw, które angażują się w finansowanie projektów w tej samej wysokości co ministerstwo.
- ❑ W ramach Programu można ubiegać się o dofinansowanie projektów związanych z budową nowych obiektów sportowych, w tym krytych pływalni o dł. niecki min. 16 m, przy czym priorytetem będą pływalnie 25-metrowego planowane do realizacji w powiatach, na terenie których nie istnieją tego typu obiekty.
- ❑ Łączna kwota na dofinansowanie wynosi 200 mln zł, w tym dla woj. mazowieckiego 29,3 mln.
- ❑ Program będzie realizowany w perspektywie wieloletniej.

Basen Sportowy Konstancin- Jeziorna

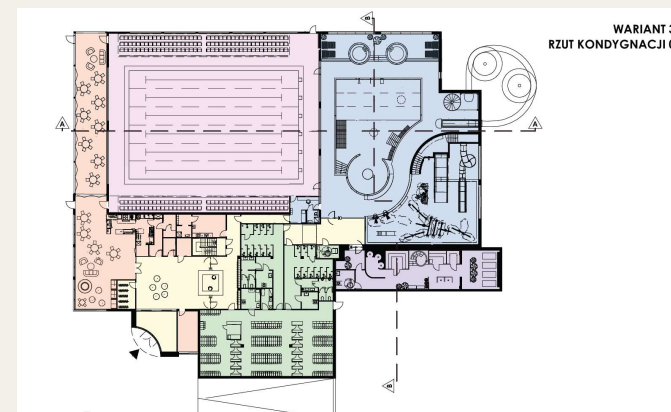
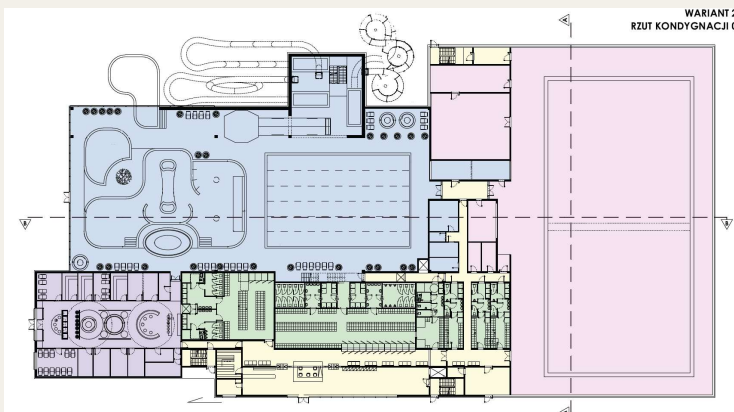
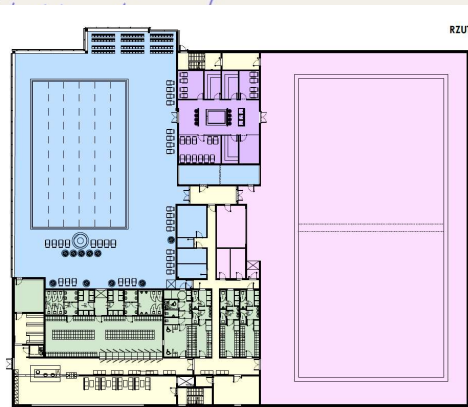
Koszty budowy
Wariant I-III



Basen Sportowy

– prezentacja koncepcji – Wariant I, II, III

3 grudnia 2025 r., godz. 17:30 Sala posiedzeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna



Koszt budowy: ok. **150,4 mln zł brutto**
Przychody: ok. **2,5 mln zł brutto**
Koszty zatrudnienia: ok. **2,2 mln zł brutto**
Koszty eksploatacji: ok. **4,5 mln zł brutto**
Wymagana dopłata: ok. **4,2 mln zł brutto**

Koszt budowy: **215,5 mln zł brutto**
Przychody: **2,9 mln zł brutto**
Koszty zatrudnienia: **3,7 mln zł brutto**
Koszty eksploatacji: **5,2 mln zł brutto**
Wymagana dopłata: **6,0 mln zł brutto**

Koszt budowy: **70,4 mln zł brutto**
Przychody: **1,7 mln zł brutto**
Koszty zatrudnienia: **3,0 mln zł brutto**
Koszty eksploatacji: **2,9 mln zł brutto**
Wymagana dopłata: **4,2 mln zł brutto**

Centrum Sportu



Centrum Sportu – założenia

3 grudnia 2025 r., godz. 17:30 Sala posiedzeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

Analizowano **3 warianty koncepcji** Centrum Sportu,

Zróżnicowane pod względem:

- zakresu funkcjonalnego,
- stopnia rozbudowy
- możliwości etapowania realizacji.

+**Wariant I** - minimalny

+**Wariant II** - rozszerzony

+**Wariant III** - średni

Centrum Sportu – założenia

3 grudnia 2025 r., godz. 17:30 Sala posiedzeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

+ **Wariant I**

podstawowy programu sportowego, obejmującego m.in.

- pełnowymiarowe boisko piłkarskie z bieżnią lekkoatletyczną,
- boisko wielofunkcyjne, halę sportową z zapleczem,
- tor do skoku w dal

oraz niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

+ **Wariant II**

rozwija założenia wersji podstawowej o dodatkowe obiekty, takie jak

- boiska treningowe typu „Orlik”,
- korty tenisowe,
- ścianki wspinaczkowe,
- kręgielnię,
- strzelnicę sportową,
- przestrzeń gastronomiczną
- halę z funkcją krytego lodowiska.

Uwzględniono także elementy dostępności, ekologii i infrastruktury towarzyszącej.

+ **Wariant III**

- bazuje na układzie hali sportowej z wariantu I,
- uzupełnionym o wybrane elementy programu Wariantu I i II.

Koncepcja uwzględnia doświadczenia z realizacji podobnych obiektów w innych lokalizacjach oraz możliwość dostosowania programu do lokalnych potrzeb

Centrum Sportu – lokalizacja

3 grudnia 2025 r., godz. 17:30 Sala posiedzeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

Lokalizacja – Centrum Sportu

- + Koncepcja projektowa została opracowana dla **hipotetycznego terenu zlokalizowanego na obszarze gminy Konstancin-Jeziorna**, bez przypisania do konkretnej działki ewidencyjnej.
 - + **Docelowa lokalizacja inwestycji zostanie wybrana** w oparciu o parametry funkcjonalne, przestrzenne i techniczne wynikające z wybranej koncepcji.
- + Wstępnie określono, że realizacja Centrum Sportu będzie wymagała terenu o powierzchni około **4 - 6 hektarów**, umożliwiającego etapowanie inwestycji oraz elastyczne dostosowanie programu funkcjonalnego do potrzeb lokalnej społeczności.

Centrum Sportu

Program



Centrum Sportu – program

3 grudnia 2025 r., godz. 17:30 Sala posiedzeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

Lp.	Funkcja	Wariant I	Wariant II	Wariant III
1.	Boisko piłkarskie 105x68 m, bieżnia lekkoatletyczna o obwodzie 400m (8 torów), tor do skoku w dal, trybuny 50-100 os.	v	v	v
2.	Boisko wielofunkcyjne 22x44 m: piłka nożna, koszykówka, piłka ręczna, siatkówka	v	v	v
3.	Dwa treningowe boiska piłkarskie typu „Orlik”	Brak	v	Brak
4.	Zewnętrzna ścianka wspinaczkowa	Brak	v	Brak
5.	Dwa zewnętrzne korty tenisowe	Brak	v	v
6.	Hala sportowa (administracja, magazyn, zaplecze sanitarne)	v	v	v
	6.1 Boisko do gry w piłkę nożną, koszykówkę, piłkę ręczną i siatkówkę.	v	v	v
	6.2 Dwa korty tenisowe	Brak	v	Brak
	6.3 Boisko do squash'a	Brak	v	Brak
	6.4 Ścianka wspinaczkowa	Brak	v	Brak
	6.5 Kręgielnia na 4 tory	Brak	v	Brak
	6.6 Strzelnica sportowa wraz z niezbędnym zapleczem	Brak	v	Brak
	6.7 Bistro	Brak	v	v
7.	Odrębna hala pod lodowisko wraz z zapleczem	Brak	v	v
8.	Plac zabaw dla dzieci	Brak	v	Brak

Centrum Sportu

Wariant I
program



Centrum Sportu – program

3 grudnia 2025 r., godz. 17:30 Sala posiedzeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

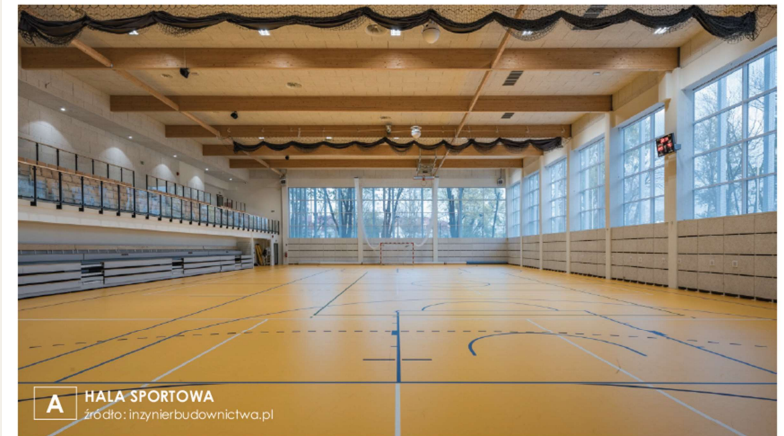
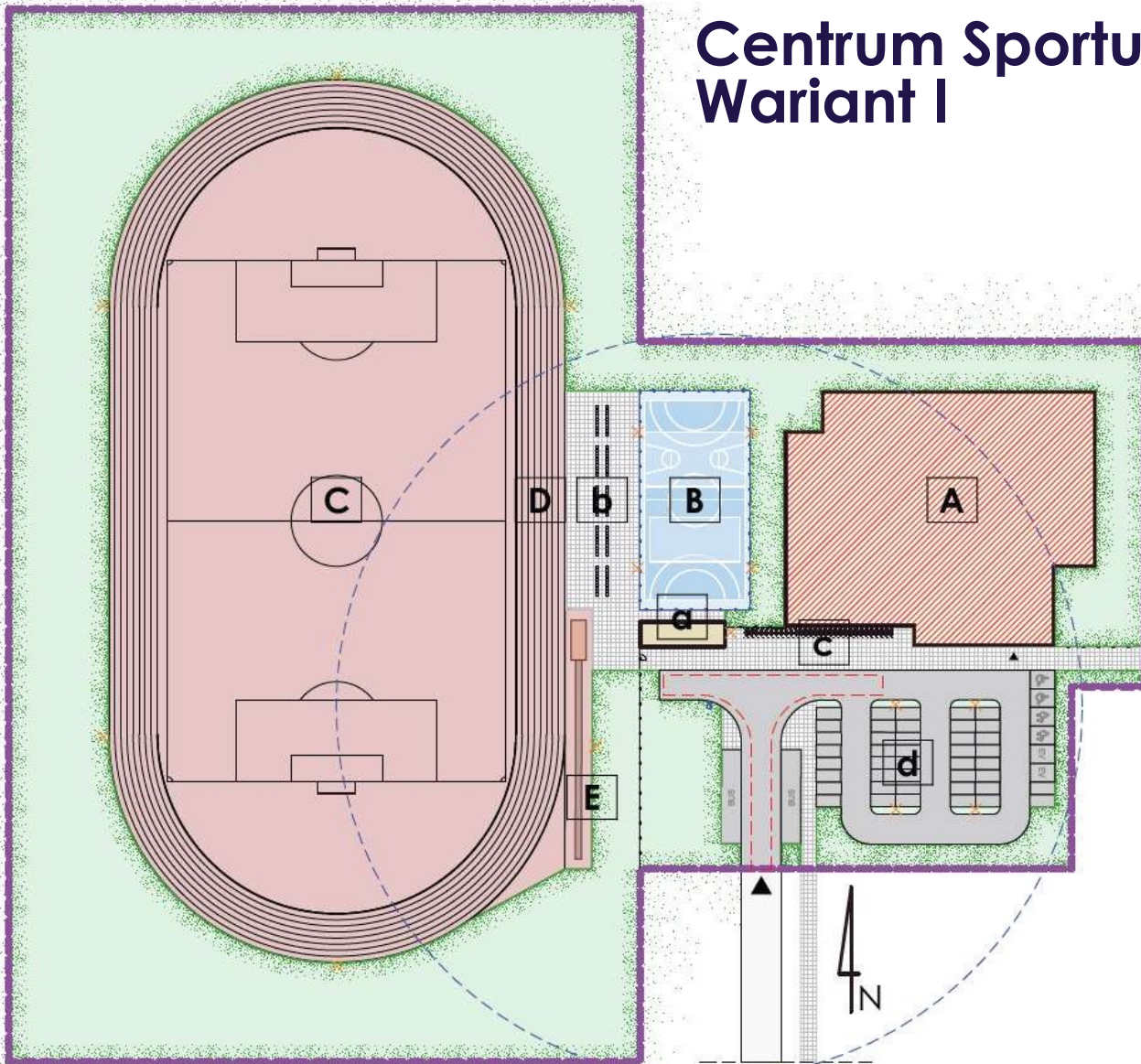
Centrum Sportu – Wariant I

podstawowy programu sportowego, obejmującego m.in.

- pełnowymiarowe boisko piłkarskie z bieżnią lekkoatletyczną,
- boisko wielofunkcyjne, halę sportową z zapleczem,
- tor do skoku w dal

oraz niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Centrum Sportu Wariant I



Centrum Sportu

Wariant II
program



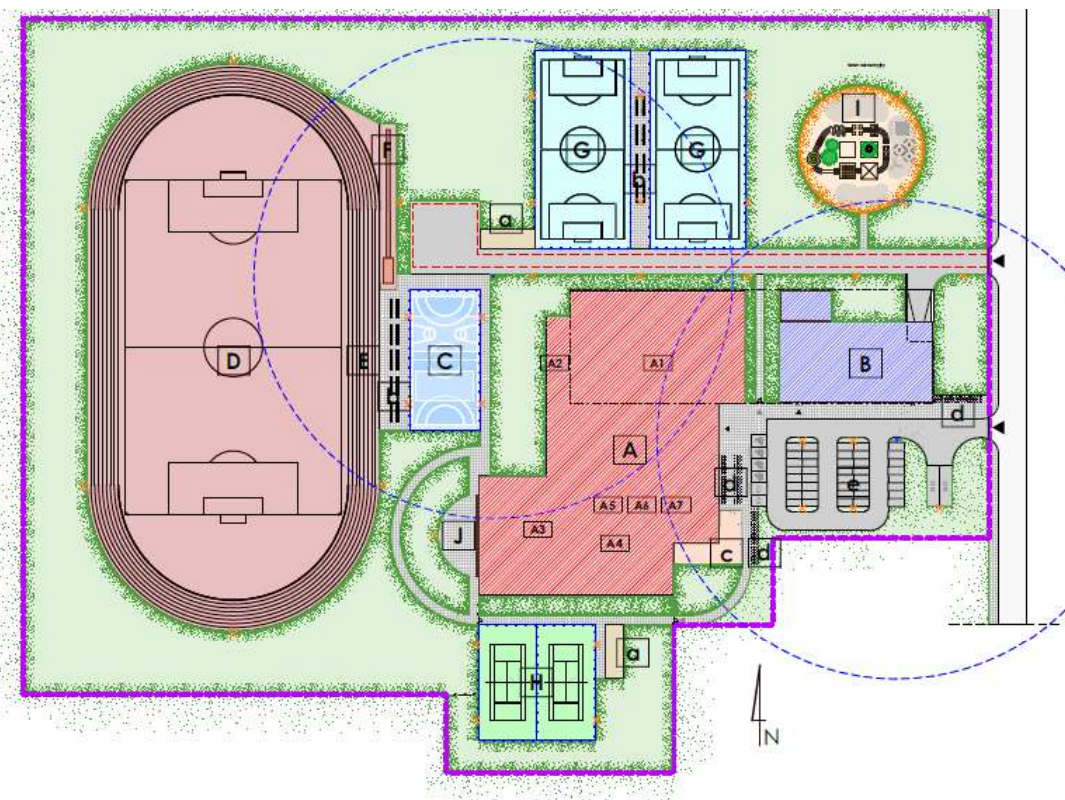
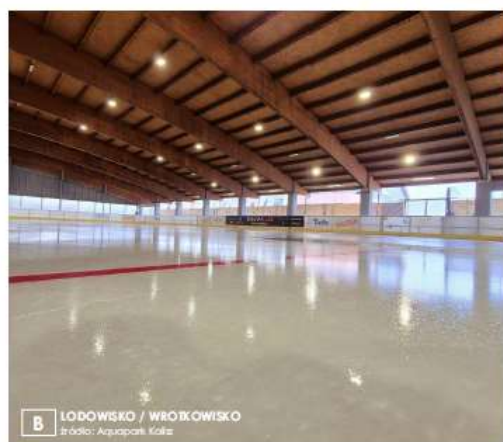
Centrum Sportu – program

3 grudnia 2025 r., godz. 17:30 Sala posiedzeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

Centrum Sportu – Wariant II

rozwija założenia wersji podstawowej o dodatkowe obiekty, takie jak:

- boiska treningowe typu „Orlik”,
- korty tenisowe,
- ścianki wspinaczkowe,
- kręgielnię,
- strzelnicę sportową,
- przestrzeń gastronomiczną
- halę z funkcją krytego lodowiska.



Centrum Sportu

Wariant III
program



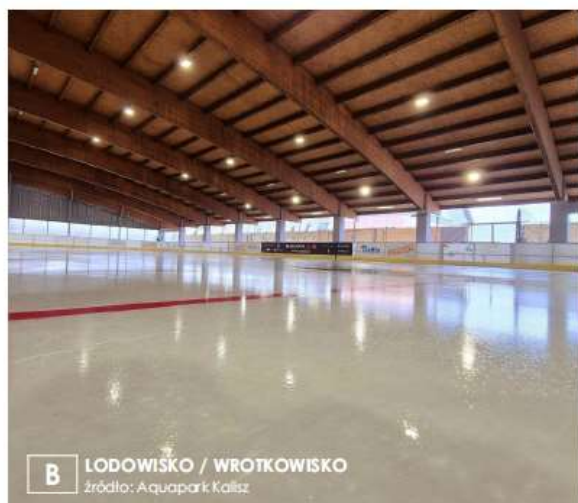
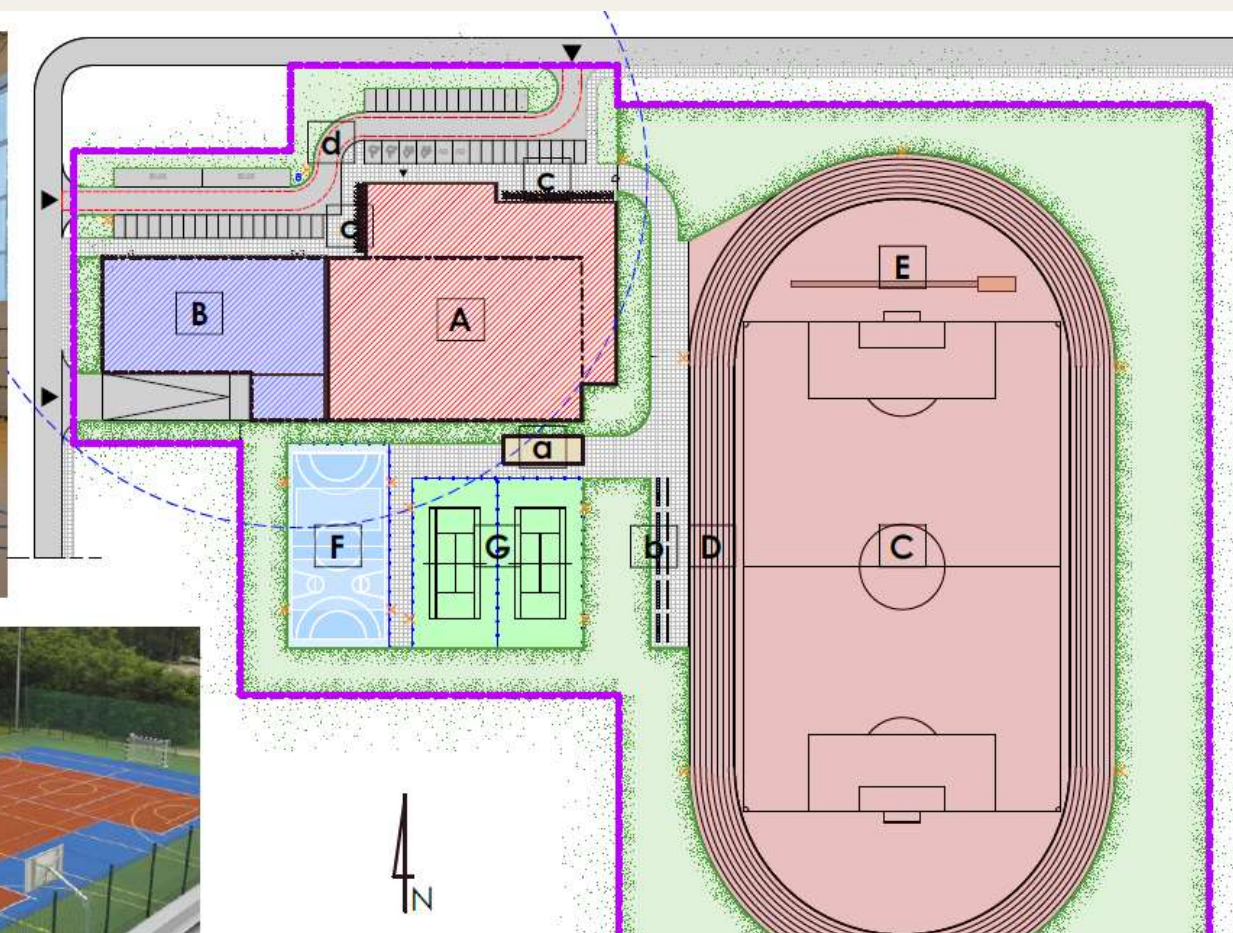
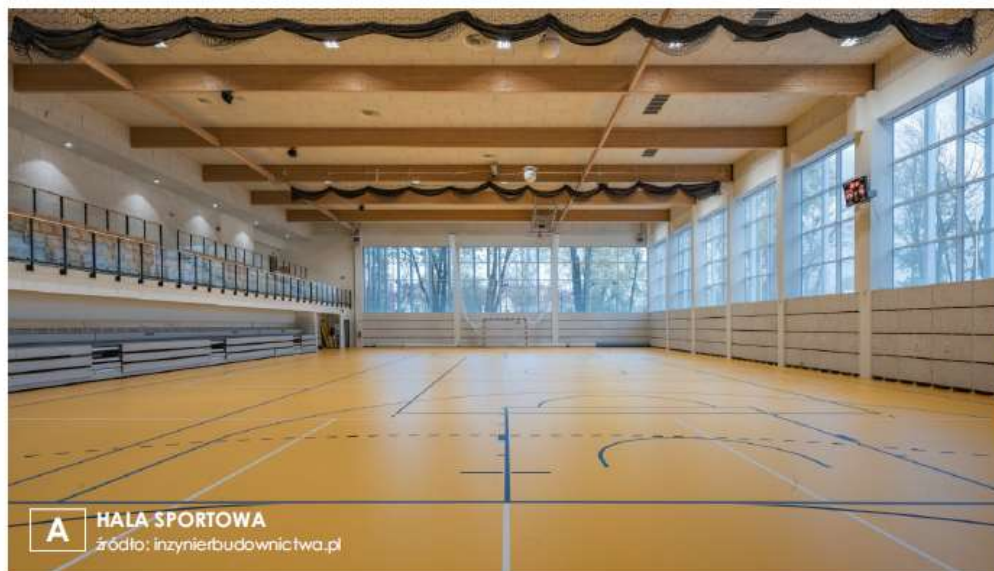
Centrum Sportu – program

3 grudnia 2025 r., godz. 17:30 Sala posiedzeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

Centrum Sportu – Wariant III

- bazuje na układzie hali sportowej z wariantu I,
- uzupełnionym o wybrane elementy programu Wariantu I i II.

Koncepcja uwzględnia doświadczenia z realizacji podobnych obiektów w innych lokalizacjach oraz możliwość dostosowania programu do lokalnych potrzeb oraz etapowanie inwestycji



Agraria Sp. z o.o., 00-491 Warszawa, ul. Marii Konopnickiej 6

Centrum Sportu

Wariant I-III
koszty budowy



Centrum Sportu – koszty

3 grudnia 2025 r., godz. 17:30 Sala posiedzeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

	Wariant 1	Wariant 2	Wariant 3
Powierzchnia opracowania:	3,7 ha	6,2 ha	3,8 ha
Powierzchnia zabudowy:	3032 m ²	7568 m ²	4403 m ²
Liczba miejsc parkingowych:	50	192	167
Koszt budowy [zł brutto]:	63,5 mln	159,3 mln	126,6 mln
Przychody [zł brutto]:	0,6 mln	2,8 mln	1,4 mln
Koszty zatrudnienia i eksploatacji [zł brutto]:	2,2 mln	4,0 mln	3,3 mln
Wymagana roczna dopłata z budżetu gminy do bieżącego utrzymania [zł brutto]:	1,6 mln	1,2 mln	1,9 mln

Basen Sportowy oraz Centrum Sportu

3 grudnia 2025 r., godz. 17:30 Sala posiedzeń Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

Basen Sportowy

Wariant 1	Wariant 2	Wariant 3
-----------	-----------	-----------

4,6 ha	4,6 ha	4,6 ha
--------	--------	--------

7760 m ²	9385 m ²	4705 m ²
---------------------	---------------------	---------------------

182	260	200
-----	-----	-----

150,4 mln	215,5 mln	70,4 mln
-----------	-----------	----------

4,2 mln	6,0 mln	4,2 mln
---------	---------	---------

Centrum Sportu

Wariant 1	Wariant 2	Wariant 3
-----------	-----------	-----------

3,7 ha	6,2 ha	3,8 ha
--------	--------	--------

3032 m ²	7568 m ²	4403 m ²
---------------------	---------------------	---------------------

50	192	167
----	-----	-----

63,5 mln	159,3 mln	126,6 mln
----------	-----------	-----------

1,6 mln	1,2 mln	1,9 mln
---------	---------	---------

Powierzchnia opracowania:

Powierzchnia zabudowy:

Liczba miejsc parkingowych:

Koszt budowy [zł brutto]:

Wymagana roczna dopłata
z budżetu gminy do
bieżącego
utrzymania [zł brutto]:



KONSTANCIN-
JEZIORNA
więcej niż
uzdrowisko

Dziękujemy za uwagę