

**„Budowa basenu sportowego
z niezbędną infrastrukturą
w Konstancinie-Jeziornie”**



**KONSTANCIN-
JEZIORNA**
więcej niż
uzdrowisko

Spis treści

1. WSTĘP	5
1.1 Zamawiający	5
1.2 Wykonawca	5
1.3 Przedmiot opracowania	5
1.4 Wymagania Zamawiającego w stosunku do zamówienia	6
ETAP I	9
ETAP II	9
2. CHARAKTERYSTYKA	10
2.1 Miasto Konstancin - Jeziorna - charakterystyka	10
2.2 Klimat	10
3.1 Komunikacja	11
4. UWARUNKOWANIA DEMOGRAFICZNE	12
4.1 Ludność gminy Konstancin-Jeziorna	12
4.2 Szkolnictwo	15
4.3 Pływackie kluby sportowe	18
4.4 Aktywność zawodowa mieszkańców	18
5. ANALIZA ZASIĘGU ODDZIAŁYWANIA	19
5.1 Zasięg oddziaływania - rejon obsługi basenu	19
5.2 Metodologia badań	19
5.3 Strefy dojazdu i dojścia	19
6. ANALIZA RYNKU I KONKURENCJI - Analiza lokalnej basenowej oferty sportowo-rekreacyjnej oraz oferty sąsiadujących gmin, wraz z analizą cen	25
6.1 Konkurencja bezpośrednia	25
6.2 Konkurencja pośrednia	26
6.3 Programy dla mieszkańców	40
6.4 Analiza cen biletów	40
7. ANALIZA POTRZEB I WYMAGAŃ	45
7.1 Analiza potrzeb i oczekiwań klientów wraz z nazwaniem poszczególnych grup odbiorców	45
7.2 Analiza i oszacowanie wielkości prawdopodobnego popytu w obecnych uwarunkowaniach rynkowych dla poszczególnych grup odbiorców	47
8. ANALIZA FUNKCJONALNA POTENCJALNEJ INWESTYCJI	49
8.1 Lokalizacja	50
8.2 Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	50
8.3 Obszar ochrony uzdrowiskowej	52
8.4 Użytki gruntowe na działce	53
8.5 Media	54
8.6 Opinia geotechniczna oraz złoża geotermalne	54
8.7 Stan prawny nieruchomości	55
8.8 Wariant 1 Basen z torami pływackimi dł. 50m i dł. 25m, strefa SPA	56
8.8.1 Opis wariantu i jego krótka charakterystyka	56
8.8.2 Nazwanie głównej grupy docelowej i jej charakterystykę, liczebność i przewidywane zmiany liczebności grupy docelowej w latach 2023-2052	57
8.8.3 Nazwanie specyficznych rozwiązań organizacyjnych basenu z nazwaniem czynników kosztotwórczych (np. koszty zatrudnienia, zużycia energii i wody, kosztów budowy)	58
8.8.4 Uproszczona koncepcja zagospodarowania terenu (z wyszczególnieniem poszczególnych funkcji m.in. parking, drogi, budynek w tym m.in. strefy: basenowa, rekreacyjna, zaplecza), zieleni, z wyszczególnieniem powierzchni (zabudowy, całkowitej, użytkowej)	60

8.8.5	Analiza możliwości realizacji inwestycji w oparciu o Wariant 1 w zakresie zapisów MPZP	63
8.9	Wariant 2 Basen z torami pływakimi dł. 50m i dł. 25m, strefa rekreacyjna dla dzieci (basen rekreacyjny, zjeżdżalnia), strefa SPA.....	64
8.9.1	Opis wariantu i jego krótka charakterystyka	64
8.9.2	Nazwanie głównej grupy docelowej i jej charakterystykę, liczebność i przewidywane zmiany liczebności grupy docelowej w latach 2023-2052	64
8.9.3	Nazwanie specyficznych rozwiązań organizacyjnych basenu z nazwaniem czynników kosztotwórczych (np. koszty zatrudnienia, zużycia energii i wody kosztów budowy) 66	
8.9.4	Uproszczona koncepcja zagospodarowania terenu (z wyszczególnieniem poszczególnych funkcji m.in. parking, drogi, budynek w tym m.in. strefy: basenowa, rekreacyjna, zaplecza), zieleń, z wyszczególnieniem powierzchni (zabudowy, całkowitej, użytkowej)	67
8.9.5	Analiza możliwości realizacji inwestycji w oparciu o Wariant 2 w zakresie zapisów MPZP	71
8.10	Wariant 3 Basen z torami pływakimi dł. 25m, strefa rekreacyjna dla dzieci (basen rekreacyjny, zjeżdżalnia), strefa SPA.....	73
8.10.1	Opis wariantu i jego krótka charakterystyka	73
8.10.2	Nazwanie głównej grupy docelowej i jej charakterystykę, liczebność i przewidywane zmiany liczebności grupy docelowej w latach 2023-2052	73
8.10.3	Nazwanie specyficznych rozwiązań organizacyjnych basenu z nazwaniem czynników kosztotwórczych (np. koszty zatrudnienia, zużycia energii i wody kosztów budowy) 74	
8.10.4	Uproszczona koncepcja zagospodarowania terenu (z wyszczególnieniem poszczególnych funkcji m.in. parking, drogi, budynek w tym m.in. strefy: basenowa, rekreacyjna, zaplecza), zieleń, z wyszczególnieniem powierzchni (zabudowy, całkowitej, użytkowej)	75
8.10.5	Analiza możliwości realizacji inwestycji w oparciu o Wariant 3 w zakresie zapisów MPZP	79
8.11	Wariant 4 Basen z torami pływakimi dł. 25m, strefa SPA.....	80
8.11.1	Opis wariantu i jego krótka charakterystyka	80
8.11.2	Nazwanie głównej grupy docelowej i jej charakterystykę, liczebność i przewidywane zmiany liczebności grupy docelowej w latach 2023-2052	80
8.11.3	Nazwanie specyficznych rozwiązań organizacyjnych basenu z nazwaniem czynników kosztotwórczych (np. koszty zatrudnienia, zużycia energii i wody kosztów budowy) 81	
8.11.4	Uproszczona koncepcja zagospodarowania terenu (z wyszczególnieniem poszczególnych funkcji m.in. parking, drogi, budynek w tym m.in. strefy: basenowa, rekreacyjna, zaplecza), zieleń, z wyszczególnieniem powierzchni (zabudowy, całkowitej, użytkowej)	82
8.11.5	Analiza możliwości realizacji inwestycji w oparciu o Wariant 4 w zakresie zapisów MPZP	85
8.12	Analiza kosztów budowy obiektów basenów krytych.....	87
8.12.1	Baseny z nieckami o wymiarach olimpijskich	87
8.12.2	Baseny rekreacyjno-sportowe	93
9.	Analiza wpływu obiektu na lokalne uwarunkowania komunikacyjne, w tym ocenę układu drogowego oraz transportu publicznego z punktu widzenia przyszłych użytkowników basen sportowego.....	95
ETAP III		99
10.	Optymalny zakres funkcjonalny	100

11.	Potencjalne źródła uzyskania zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji wraz z analizą możliwych do uzyskania poziomów dofinansowania popartą danymi dla wybudowanych już obiektów	100
12.	Wskazanie kosztów związanych z realizacją odwiertów geotermalnych wraz z wskazaniem koniecznych do spełnienia wymagań formalnych i oszacowaniem czasu jaki pogrzebana ich dopełnienie	100
13.	Ocena zasilania i ogrzewania obiektu przy zastosowaniu odnawialnych źródeł energii, w tym energii geotermalnej.....	101
14.	ANALIZA EKONOMICZNO – FINANSOWA – Wariant 1	103
14.1	Założenia do analizy finansowej	103
14.2	Prognozowana struktura kosztów realizacji i organizacji obiektu	103
14.3	Struktura finansowania	105
14.4	Ilość osobo - wejść w ujęciu rocznym.....	105
14.5	Propozycja cen biletów.....	105
14.6	Prognozowane przychody z basenu krytego	107
14.7	Prognozowane koszty eksploatacji, w tym zwymiarowanie operacyjnych kosztów utrzymania obiektu, w tym ocenę różnych wariantów zasilania i ogrzewania obiektu przy zastosowaniu odnawialnych źródeł energii, w tym energii geotermalnej	107
14.7.1	Prognozowane koszty eksploatacji.....	107
14.8	Rachunek zysków i strat	109
14.9	Oszacowanie wymaganej rocznej dopłaty z budżetu gminy do utrzymania obiektu w perspektywie 2050 roku	110
14.10	Korzyści pozaekonomiczne funkcjonowania obiektu w analizowanym wariantcie.	110
15.	ANALIZA EKONOMICZNO – FINANSOWA – Wariant 2	111
15.1	Założenia do analizy finansowej	111
15.2	Potencjalne źródła uzyskania zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji wraz z analizą możliwych do uzyskania poziomów dofinansowania popartą danymi dla wybudowanych już obiektów	111
15.3	Prognozowana struktura kosztów realizacji i organizacji obiektu	112
15.4	Struktura finansowania	113
15.5	Ilość osobo - wejść w ujęciu rocznym.....	113
15.6	Propozycja cen biletów.....	114
15.7	Prognozowane przychody z basenu krytego	115
15.8	Prognozowane koszty eksploatacji, w tym zwymiarowanie operacyjnych kosztów utrzymania obiektu, w tym ocenę różnych wariantów zasilania i ogrzewania obiektu przy zastosowaniu odnawialnych źródeł energii, w tym energii geotermalnej	117
15.8.1	Prognozowane koszty eksploatacji.....	118
15.9	Rachunek zysków i strat	119
15.10	Prognoza wskaźnika rentowności NPV, IRR.....	120
15.11	Analiza wrażliwości.....	121
15.12	Oszacowanie wymaganej rocznej dopłaty z budżetu gminy do utrzymania obiektu w perspektywie 2050 roku (dla każdego roku).....	122
15.13	Korzyści pozaekonomiczne funkcjonowania obiektu w analizowanym wariantcie.	123
16.	ANALIZA EKONOMICZNO – FINANSOWA – Wariant 3	125
16.1	Założenia do analizy finansowej	125
16.2	Potencjalne źródła uzyskania zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji wraz z analizą możliwych do uzyskania poziomów dofinansowania popartą danymi dla wybudowanych już obiektów	125
16.3	Prognozowana struktura kosztów realizacji i organizacji obiektu	125

16.4	Wskazanie kosztów związanych z realizacją odwiertów geotermalnych wraz z wskazaniem koniecznych do spełnienia wymagań formalnych i oszacowaniem czasu jaki potrzeba na ich dopełnienie.....	126
16.5	Struktura finansowania	127
16.6	Ilość osobo - wejść w ujęciu rocznym.....	127
16.7	Propozycja cen biletów.....	127
16.8	Prognozowane przychody z basenu krytego	127
16.9	Prognozowane koszty eksploatacji, w tym zwymiarowanie operacyjnych kosztów utrzymania obiektu, w tym ocenę różnych wariantów zasilania i ogrzewania obiektu przy zastosowaniu odnawialnych źródeł energii, w tym energii geotermalnej	129
16.9.1	Prognozowane koszty eksploatacji.....	129
16.9.2	Ocena zasilania i ogrzewania obiektu przy zastosowaniu odnawialnych źródeł energii, w tym energii geotermalnej.....	130
16.10	Rachunek zysków i strat	130
16.11	Prognoza wskaźnika rentowności NPV, IRR	131
16.12	Analiza wrażliwości.....	132
16.13	Oszacowanie wymaganej rocznej dopłaty z budżetu gminy do utrzymania obiektu w perspektywie 2050 roku (dla każdego roku).....	133
16.14	Pozaeconomiczne korzyści funkcjonowania obiektu w analizowanym wariantcie	134
17.	ZAŁĄCZNIKI.....	135
18.	ZASTRZEŻENIA	137

1. WSTĘP

1.1 Zamawiający

Gmina Konstancin-Jeziorna
ul. Piaseczyńska 77, 05-520 Konstancin-Jeziorna

1.2 Wykonawca

AGRARIA Sp. z o.o.
ul. M. Konopnickiej 6
00-491 Warszawa

1.3 Przedmiot opracowania

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie koncepcji analityczno-projektowej budowy basenu sportowego z niezbędną infrastrukturą w Konstancinie – Jeziornie.

Zamówienie realizowane będzie etapami:

a) ETAP 1 – do 54 dni (30.09) od podpisania umowy, obejmujący wykonanie analizy funkcjonalno-biznesowej planowanej inwestycji z pod kątem uwarunkowań gospodarczych, potrzeb rynku i popytu na tego rodzaju obiekt w Gminie) biorąc pod uwagę istniejącą infrastrukturę basenową jak i tę będącą już w fazie realizacji na terenie Gminy i Gmin sąsiednich.

Etap obejmuje:

- i. identyfikację uwarunkowań mających wpływ na obecną działalność obiektu basenowego, w tym struktury demograficznej Gminy;
- ii. analizę lokalnej oferty sportowo-rekreacyjnej oraz oferty sąsiadujących gmin, wraz z analizą cen;
- iii. analizę potrzeb i oczekiwań klientów wraz z nazwaniem poszczególnych grup odbiorców;
- iv. analizę i oszacowanie wielkości prawdopodobnego popytu w obecnych uwarunkowaniach rynkowych dla poszczególnych grup odbiorców;
- v. analizy funkcjonalnej potencjalnej inwestycji polegającą na identyfikacji i scharakteryzowaniu 4 wskazanych alternatywnych wariantów funkcjonalnych zawierających:
 - (1) opis wariantu i jego krótką charakterystykę;
 - (2) nazwanie głównej grupy docelowej i jej charakterystykę, liczebność i przewidywane zmiany liczebności grupy docelowej w latach 2023-2052;
 - (3) nazwanie specyficznych rozwiązań organizacyjnych basenu w poszczególnych wariantach, z nazwaniem czynników kosztotwórczych (np. koszty zatrudnienia, zużycia energii i wody);
 - (4) opracowanie dla wszystkich wariantów uproszczonej koncepcji zagospodarowania terenu (z wyszczególnieniem poszczególnych funkcji m.in. parking, drogi, budynek w tym m.in. strefy: basenowa, rekreacyjna, zaplecza), zieleni, z wyszczególnieniem powierzchni (zabudowy, całkowitej, użytkowej).
 - (5) opracowanie dla wszystkich wariantów uproszczonego zbiorczego zestawienia kosztów budowy, projektowania i nadzoru autorskiego oraz inwestorskiego
- vi. wskazanie rekomendowanego wariantu zakresu funkcjonalnego,
- vii. podsumowanie praktyk rynkowych w zakresie realizacji podobnych inwestycji, w tym kosztów budowy oraz tam gdzie to możliwe do pozyskania wskazanie źródeł finansowania inwestycji.

b) ETAP 2 – do 85 dni (31.10) od podpisania umowy, obejmujący wykonanie projektu koncepcyjnego dla wariantu 2.

Etap obejmuje:

i) koncepcyjny projekt organizacyjno-użytkowy;

ii) projekt zagospodarowania terenu;

iii) część opisową zawierającą:

(1) zwymiarowanie obiektu (min. powierzchnie, kubatura)

(2) analizę wpływu obiektu na lokalne uwarunkowania komunikacyjne, w tym ocenę układu drogowego oraz transportu publicznego z punktu widzenia przyszłych użytkowników basenu sportowego.

W przypadku, w którym w Etapie 2 zostanie wskazany wariant 3 lub 4 Wykonawca w ramach Etapu 2, wykona również wstępny projekt koncepcyjny dla wskazanego wariantu. Strony dopuszczają możliwość wprowadzenia korekt do analizowanych wariantów wskazanych do opracowania w Etapie 2.

c) ETAP 3 – do 115 dni (30.11) od podpisania umowy, obejmujący wykonanie analizy ekonomiczno-finansowej przedsięwzięcia w horyzoncie czasowym 2050 wraz z oceną możliwości uzyskania zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji, zawierającej:

i) aktualizację oszacowanych w Etapie 1 kosztów inwestycji (budowy i organizacji obiektu) dla wybranego wariantu 2 oraz dla wariantu wskazanego w Etapie 1 w przypadku, gdy będzie to wariant inny niż wariant 2;

ii) aktualizację wskazanych w Etapie 1 potencjalnych źródeł uzyskania zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji wraz z analizą możliwych do uzyskania poziomów dofinansowania popartą danymi dla wybudowanych już obiektów;

iii) zwymiarowanie operacyjnych przychodów i kosztów utrzymania obiektu, w tym ocenę różnych wariantów zasilania i ogrzewania obiektu przy zastosowaniu odnawialnych źródeł energii, w tym energii geotermalnej, o ile wykorzystanie geotermii będzie ekonomicznie uzasadnione;

iv) wskazanie kosztów związanych z realizacją odwiertów geotermalnych wraz z wykazaniem koniecznych do spełnienia wymagań formalnych i oszacowaniem czasu jakie potrzeba na ich dopełnienie;

v) oszacowanie wymaganej rocznej dopłaty z budżetu gminy do utrzymania obiektu w perspektywie 2050 roku (dla każdego roku);

vi) udział w spotkaniu z Radą Miejską i z Mieszkańcami Gminy organizowanym w Urzędzie Miasta i Gminy w roli eksperta po zatwierdzeniu przez Zamawiającego ostatecznej wersji przedmiotowego opracowania, celem prezentacji jego wyników jak również udzielania wszelkich wyjaśnień dotyczących zawartych w nim treści.

1.4 Wymagania Zamawiającego w stosunku do zamówienia

Zamawiający w Opisie Przedmiotu Zamówienia wskazał ogólne oczekiwania, przeznaczenie i program użytkowy.

Zgodnie z OPZ Wykonawca w 13 sierpnia br. odbył spotkanie robocze z przedstawicielem Zamawiającego oraz dokonał wizji lokalnej w terenie.

Szczegółowe wytyczne do uwzględnienia w koncepcji – zgodnie z OPZ:

Dokumentacja wykonana w ramach przedmiotowego zamówienia ma służyć do oceny planowanej inwestycji pod kątem korzyści i kosztów biznesowych i ekonomiczno-społecznych oraz powinna uwzględniać następujące założenia:

- budynki infrastruktury basenowej będą dostosowane powierzchniowo do całkowitej powierzchni działki uwzględniając drogi, odpowiednią ilość miejsc parkingowych (w tym dla autokarów) oraz wymaganej ilości przestrzeni biologicznie czynnej;
- będzie zabezpieczona odpowiednia powierzchnia dla infrastruktury technicznej odnawialnych źródeł energii w tym energii geotermalnej (jeśli jej wykorzystywanie okaże się ekonomicznie uzasadnione);
- wjazd na teren kompleksu basenowego będzie odbywał się od strony ul. Wilanowskiej;
- analiza biznesowa inwestycji będzie oparta między innymi na porównaniu kilku podobnych obiektów krajowych posiadających tory pływackie o dł. 50 m. oraz na porównawczej analizie demograficznej tych lokalizacji;
- analiza wielkości uzyskanego dofinansowania istniejących obiektów krajowych pod kątem zgłoszonego zapotrzebowania versus finalne wartości uzyskanych środków;
- analiza funkcjonalno-biznesowa będzie zawierała porównanie ekonomiczno-finansowe różnych wariantów funkcjonalnych basenu opisanych w poniższej tabeli:

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

- Wariant 1 Basen z torami pływackimi dł. 50m i dł. 25m, strefa SPA
- Wariant 2 Basen z torami pływackimi dł. 50m i dł. 25m, strefa rekreacyjna dla dzieci (basen rekreacyjny, zjeżdżalnia), strefa SPA
- Wariant 3 Basen z torami pływackimi dł. 25m, strefa rekreacyjna dla dzieci (basen rekreacyjny, zjeżdżalnia), strefa SPA
- Wariant 4 Basen z torami pływackimi dł. 25m i strefa SPA

Uwaga !

Basen powinien spełniać wymogi FINA Polskiego Związku Pływackiego do rozgrywania zawodów klasy olimpijskiej.

ETAP I

Analiza funkcjonalno-biznesowa planowanej inwestycji z pod kątem uwarunkowań gospodarczych, potrzeb rynku i popytu na tego rodzaju obiekt w Gminie, biorąc pod uwagę istniejącą infrastrukturę basenową jak i tę będącą już w fazie realizacji na terenie Gminy i Gmin sąsiednich.

ETAP II

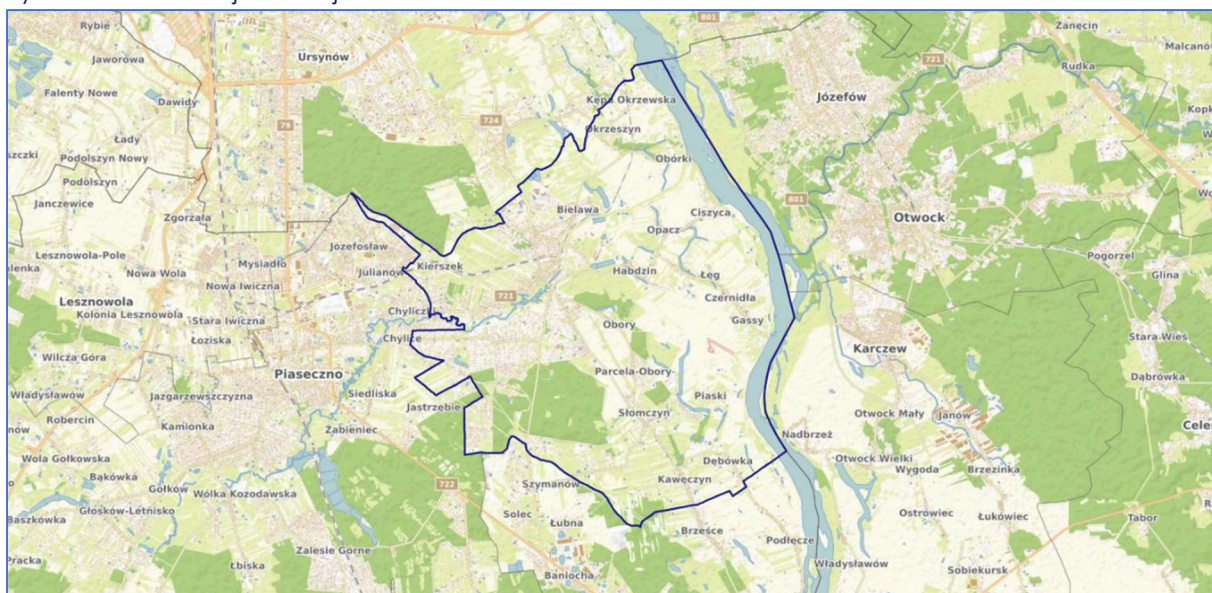
Wstępny projekt koncepcyjny

2. CHARAKTERYSTYKA

2.1 Miasto Konstancin - Jeziorna - charakterystyka

Miasto Konstancin-Jeziorna położone jest w gminie Konstancin-Jeziorna, w powiecie piaseczyńskim, w województwie mazowieckim. Znajduje się ono ok. 20 km od Warszawy. Posiada powierzchnię 17,74 km². Wg danych z 2021 miasto liczyło 17032 mieszkańców. Konstancin-Jeziorna powstał w 1969 roku z połączenia Skolimowa-Konstancina oraz Jeziornej i kilku wsi. Przez miejscowość przechodzi granica Doliny Środkowej Wisły oraz Równiny Warszawskiej. Przepływają tędy rzeki Jeziorka oraz Mała oraz znajdują się tu tereny podmokłe i rozlewiska. Tereny Konstancina-Jeziorny od końca XIX w. stanowią leśnictwo, a w latach 60. XX wieku odkryto tu złoża solanki. Konstancin-Jeziorna jako jedyna miejscowość w woj. mazowieckim posiada status uzdrowiska. Ludność miasta trudni się głównie pracą w usługach (34%) oraz przemyśle i budownictwie (25%). Konstancin-Jeziorna posiada tradycję przemysłu papierniczego.

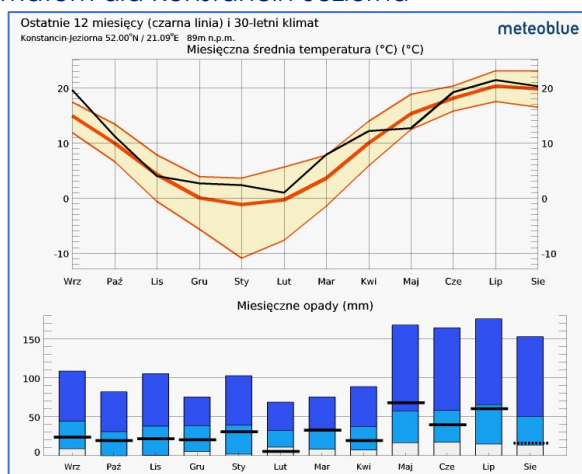
Rys. 1: Gmina miejsko-wiejska Konstancin-Jeziorna



Źródło: <https://konstancin-jeziorna.geoportal-krajowy.pl/>

2.2 Klimat

Rys. 2: Porównanie bieżącego sezonu z klimatem dla Konstancin-Jeziorna



Temperatura w Konstancinie-Jeziornie waha się w skali rocznej od -4°C do 24°C, czasem spadając poniżej -14°C lub przekraczając 30°C. Najbardziej deszczowym miesiącem roku jest lipiec, gdy opad deszczu wynosi 55 milimetrów, a najmniej luty, gdy opad wynosi 14 milimetrów. Śnieg najmocniej pada w mieście w lutym, gdy opad wynosi 49 milimetrów.

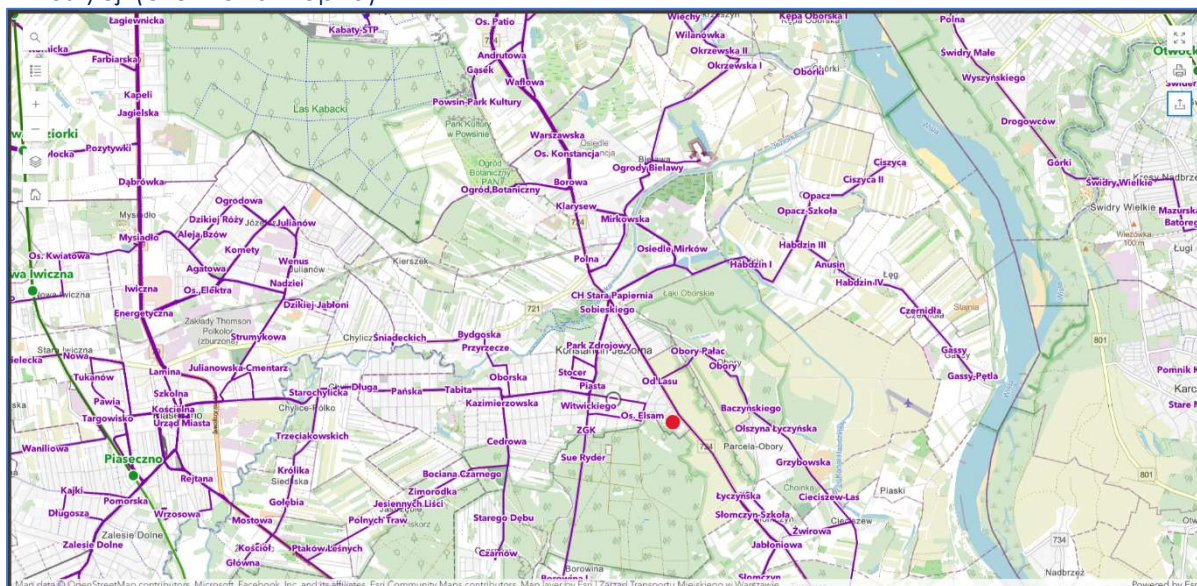
Źródło: <https://www.meteoblue.com/>

3.1 Komunikacja

Komunikacja publiczna (linie miejskie i lokalne)

Do Konstancina-Jeziorny (z Warszawy, Piaseczna i Góry Kalwarii) można dotrzeć komunikacją publiczną (obsługiwaną przez Zarząd Transportu Miejskiego w Warszawie). Gmina znajduje się w pierwszej strefie biletowej. Do jedyne go uzdrowiska na Mazowszu kursują linie: 139, 239, 251, 710, 724, 742 oraz N50 (w weekendy). Na terenie gminy funkcjonuje także lokalna komunikacja autobusowa. Linie L14, L15, L16 i L55 są finansowane z budżetu gminy Konstancin-Jeziorna. Poszczególne linie obsługują: **Linia 139**: Os. Kabaty (Warszawa)–Ogród Botaniczny (Powsin). **Linia 239**: Os. Kabaty (Warszawa)–Kępa Okrzejska (Konstancin-Jeziorna). **Linia 251**: Metro Wilanowska (Warszawa)–CH Stara Papiernia (Konstancin-Jeziorna). **Linia 710** (linia strefowa): Osiedle Kabaty (Warszawa)–Targowisko (Piaseczno). **Linia 724**: (czasowo zawieszona w związku z remontem DW721). **Linia 742** (linia strefowa): Osiedle Kabaty (Warszawa)–Rynek (Góra Kalwaria). **N50** (linia nocna): Metro Wilanowska (Warszawa)–Skolimów (Konstancin-Jeziorna). **L14**: Kępa Okrzejska-Cmentarz - Czersk-Zamek. **L15**: Gassy-Pętla - Rynek 02 (Góra Kalwaria). **L16**: Bielawa-Pętla – Czarnów. **L55**: Śniadeckich 02 (Konstancin-Jeziorna) - Klarysew 03.¹

Rys. 3: Linie autobusowe w Konstancinie-Jeziornie (na fioletowo) oraz planowane miejsce inwestycji (czerwona kropka)



Źródło: <https://um-warszawa.maps.arcgis.com/apps/instant/media/index.html?appid=80e4875825144b4b815bff0c895542e1&scalebar=metric>

Drogi

Na terenie miasta krzyżują się dwie drogi wojewódzkie:

- nr 724 (Warszawa – Góra Kalwaria),
- nr 721 (Duchnow – Nadarzyn).

Kolej

Najbliżej Konstancina-Jeziorny zlokalizowane osobowe stacje kolejowe są w Piasecznie (stacja Piaseczno) i Górze Kalwarii (stacja Góra Kalwaria).

¹ <https://www.konstancinjeziorna.pl/>

Transport wodny

W okresie od kwietnia do listopada działa płatny prom rzeczny na Wiśle, łączący lewobrzeżną wieś Gassy i prawobrzeżny Karczew, pozwalając na szybkie połączenie Konstancina-Jeziorna i Otwocka.

Transport rowerowy

Od 2015 roku do 30 września 2021 działał „Konstanciński Rower Miejski” (KRM) kompatybilny z Warszawskim systemem rowerowym „Veturilo”. Na terenie miasta znajdowało się sześć stacji: w Klarysewie, w Jeziornie, w Mirkowie, na Grapie, w Skolimowie oraz w Konstancinie (Park Zdrojowy) gdzie oprócz zwykłych rowerów dla dorosłych znajdowały się mniejsze rowery dla dzieci. Infrastruktura rowerowa wymaga rozbudowy. Na terenie miasta znajdują się fragmenty ścieżek rowerowych oraz szlaki wytyczone w terenie, nie posiadające wyspecjalizowanej nawierzchni.²

4. UWARUNKOWANIA DEMOGRAFICZNE**4.1 Ludność gminy Konstancin-Jeziorna**

Na podstawie danych statystycznych za lata 2012 - 2024 dokonano prognozy zmiany ludności do 2050 r. w siedmiu grupach wiekowych.

Tab. 1: Gmina Konstancin Jeziorna - liczba ludności z prognozą do 2050

Rok / grupa wiekowa	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
0-2	720	648	646	618	691	672	636	570
3-6	1 057	1 067	1 043	1 025	954	903	903	938
7-15	2 134	2 159	2 208	2 228	2 242	2 322	2 335	2 365
16-24	2 564	2 443	2 351	2 287	2 301	2 251	2 221	2 168
25-44	7 246	7 176	7 144	7 078	6 952	6 869	6 774	6 669
45 -64	7 109	7 088	7 060	7 087	7 050	7 053	6 979	6 999
65+	4 065	4 224	4 336	4 440	4 583	4 706	4 873	5 017
Ogółem	24 895	24 805	24 788	24 763	24 773	24 776	24 721	24 726
Rok / grupa wiekowa	2020	2021	2022	2023	2024	2050
0-2	569	567	515	482	422			285
3-6	988	939	917	854	821			681
7-15	2 532	2 562	2 550	2 553	2 513			2759
16-24	2 138	2 164	2 267	2 355	2 426			2112
25-44	6 328	6 132	5 954	5 820	5 686			5477
45 -64	7 353	7 390	7 373	7 341	7 379			7007
65+	5 386	5 411	5 575	5 683	5 765			6 842
Ogółem	25 294	25 165	25 151	25 088	25 012			25 163

Opracowanie własne

² <https://pl.wikipedia.org/wiki/Konstancin-Jeziorna#Infrastruktura>

Na koniec 2024 r Gmina Konstancin Jeziorna liczyło 25 012 mieszkańców. Największą liczbę, 29,50% stanowili mieszkańcy w przedziale wiekowym 45 – 65 roku życia oraz seniorzy (65+) 23,05 %. Dzieci w wieku 0-2 oraz 3-6 lat posiadają najmniejszy udział w ogólnej liczbie mieszkańców, 1,69% i 3,28%. Według prognozy do 2050 roku liczba ludności może nieznacznie wzrosnąć do ok.25,2 tys. mieszkańców, tj. o ok. 0,6%.

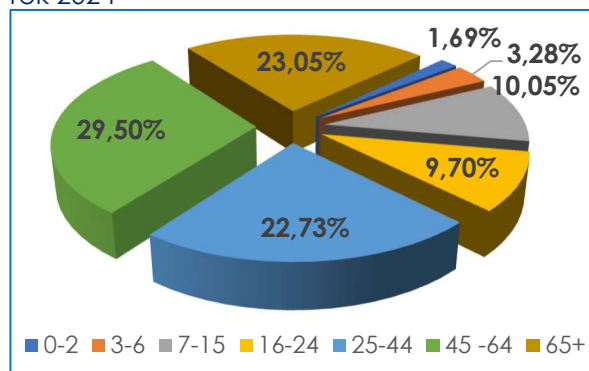
Ulegnie zmianie również struktura wiekowa mieszkańców. Znacznie zwiększy się udział osób w wieku (65+) z 23,05% do 27,19% oraz nieznacznie, z 10,05% do 10,96% dzieci w wieku 7 – 15 lat, W pozostałych grupach wiekowych prognozowane są spadki.

Tab. 2: Struktura wiekowa mieszkańców

Rok / grupa wiekowa	Rok 2024	Prognoza na rok 2050
0-2	1,69%	1,13%
3-6	3,28%	2,71%
7-15	10,05%	10,96%
16-24	9,70%	8,39%
25-44	22,73%	21,77%
45 -64	29,50%	27,85%
65+	23,05%	27,19%

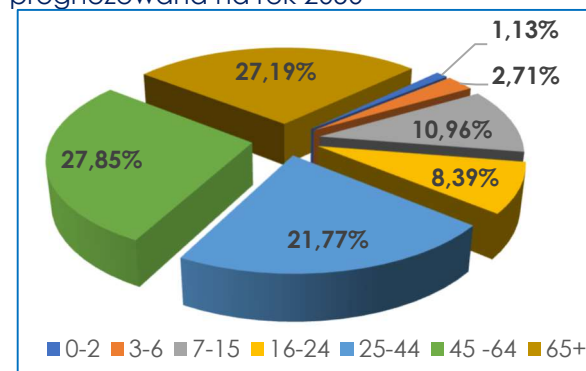
Opracowanie własne

Wykres 1: Struktura wiekowa mieszkańców - rok 2024



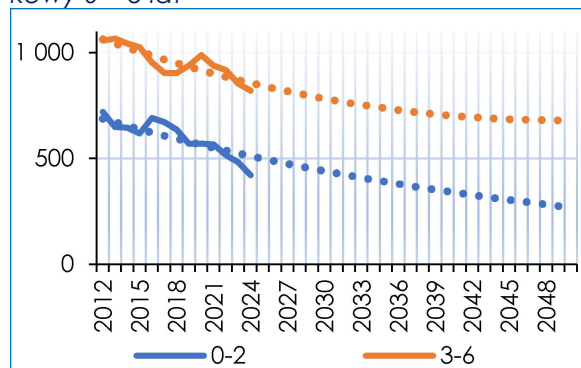
Opracowanie własne

Wykres 2: Struktura wiekowa mieszkańców – prognozowana na rok 2050



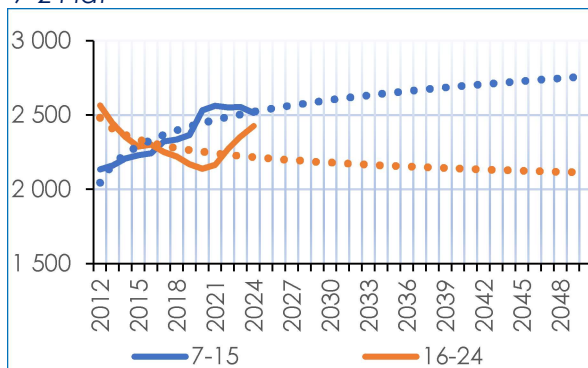
Opracowanie własne

Wykres 3: Liczba ludności w latach 2012-2024 z prognozą do 2050 – przedział wiekowy 0 – 6 lat



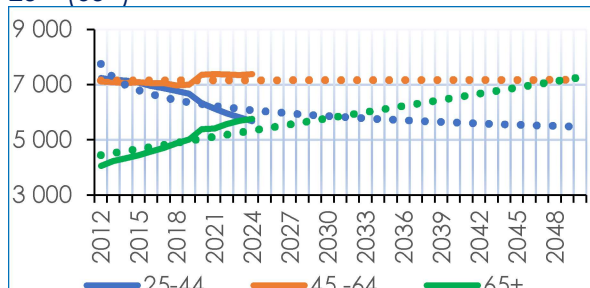
Opracowanie własne

Wykres 4: Liczba ludności w latach 2012-2024 z prognozą do 2050 – przedział wiekowy 7-24 lat



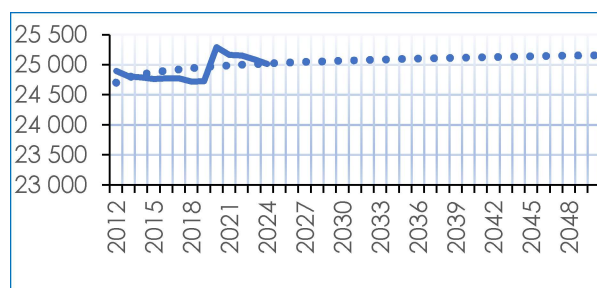
Opracowanie własne

Wykres 5: Liczba ludności w latach 2012-2024 z prognozą do 2050 – przedział wiekowy 25 – (65+)



Opracowanie własne

Wykres 6: Liczba ludności ogółem z prognozą do 2050 roku.



Opracowanie własne

Na liczbę ludności Gminy głównie ma wpływ dodatnie saldo migracji, które równoważy ujemny przyrost naturalny. W analizowanym okresie 2012 - 2024 w Gminie Konstancin Jeziorna przyrost naturalny na 1000 mieszkańców był ujemny, ma trend spadkowy a na koniec grudnia 2024 r. osiągnął najniższy poziom (-9,98%). Na tak niski wynik wpływa ma przyrost naturalny w mieście Konstancin Jeziorna który wynosił (-12,52 %), w samym obszarze wiejskim tylko (-4,75%). Spadek liczby ludności wyhamowuje saldo migracji.

W Gminie, począwszy od roku 2019 przekracza 100 osób, w 2024 r wyniosło 161 osób, dla miasta wynosił 91 dla obszarów wiejskich 70 osób.

Tab. 3: Przyrost naturalny na 1000 mieszkań

Rok	Gm. obszar wiejski	Miasto Konstancin Jeziorna	Gmina miejsko-wiejska
2012	1,50	-2,23	-1,13
2013	-2,02	-1,55	-1,69
2014	2,55	-3,23	-1,49
2015	0,27	-3,59	-2,42
2016	1,86	-1,80	-0,69
2017	-1,19	-5,54	-4,20
2018	-3,03	-6,42	-5,38
2019	-3,14	-6,11	-5,19
2020	-3,11	-9,98	-7,80
2021	-2,22	-10,74	-8,00
2022	-5,41	-7,89	-7,09
2023	-3,67	-8,21	-6,73
2024	-4,75	-12,52	-9,98

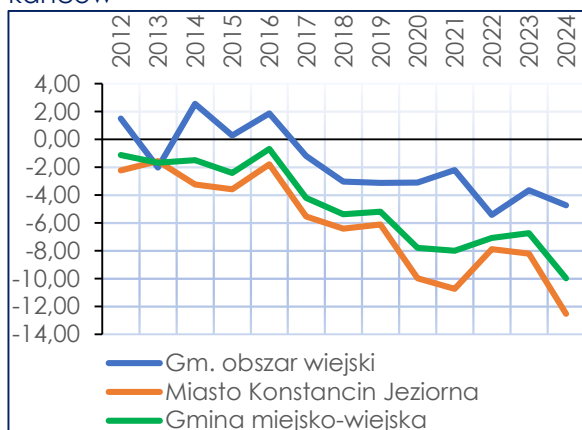
Opracowanie własne

Tab. 4: Saldo migracji ogółem

Rok	Gm. Obszar wiejski	Miasto Konstancin Jeziorna	Gmina miejsko-wiejska
2012	92	20	112
2013	32	5	37
2014	49	-36	13
2015	0	0	0
2016	56	2	58
2017	19	74	93
2018	69	-12	57
2019	64	46	110
2020	73	38	111
2021	87	30	117
2022	25	105	130
2023	86	20	106
2024	70	91	161

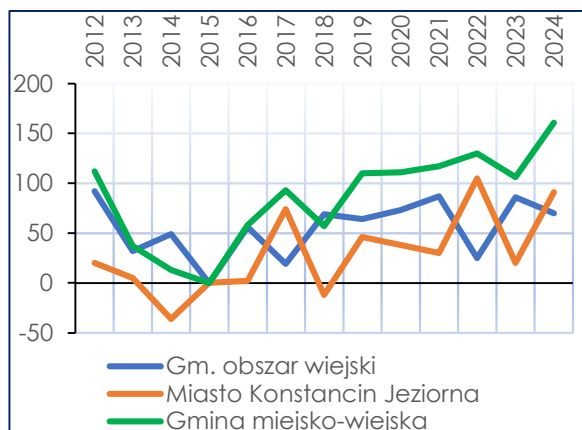
Opracowanie własne

Wykres 7: Przyrost naturalny na 1000 mieszkańców



Opracowanie własne

Wykres 8: Saldo migracji ogółem

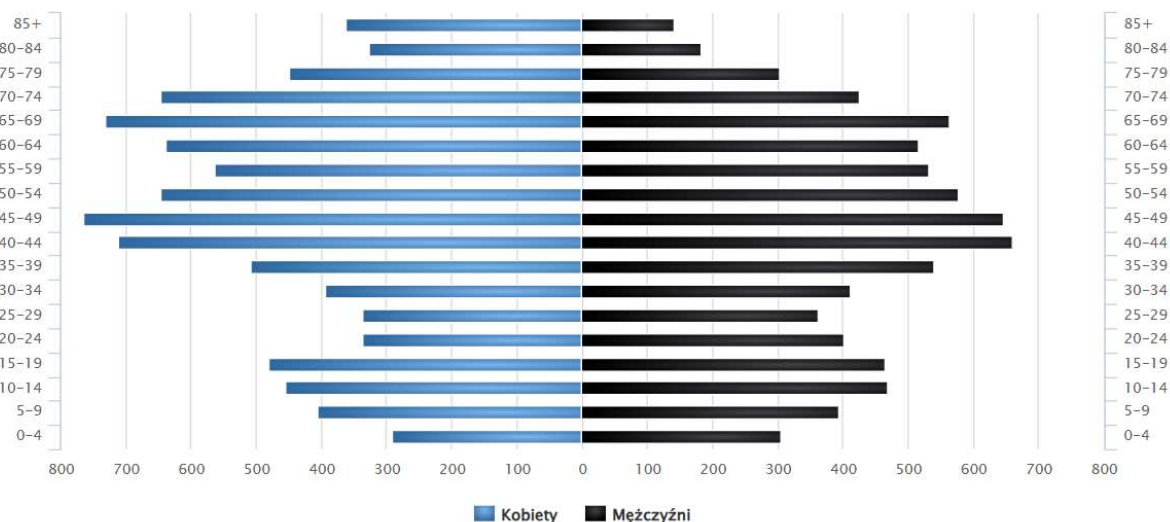


Opracowanie własne

Rys. 4: Piramida wieku mieszkańców Konstancina-Jeziorny w roku 2023

Piramida wieku mieszkańców Konstancina-Jeziorny, 2023

(Źródło: GUS)



Źródło: https://www.polskawliczbach.pl/Konstancin_Jeziorna

4.2 Szkolnictwo

Kształcenie na terenie Konstancina-Jeziorny realizowane jest lokalnie w przedszkolach samorządowych i prywatnych oraz w szkołach podstawowych. Na poziomie ponadpodstawowym kształcą jedynie Zespół Szkół im. W. S. Reymonta, większość uczniów kontynuujących naukę w szkołach średnich dojeżdża do Warszawy lub Piaseczna. W Konstancinie-Jeziornie znajduje się 12 szkół oraz 18 przedszkoli.

Lista szkół:

1. Szkoła Podstawowa nr 1 im. S. Wyszyńskiego, ul. Wojewódzka 12
2. Szkoła Podstawowa nr 2 im. S. Żeromskiego, ul. Żeromskiego 15
3. Szkoła Podstawowa nr 3 im. J. Twardowskiego, ul. Bielawska 57
4. Szkoła Podstawowa nr 4 im. Jana Mejsiera, Słomczyn, ul. Wilanowska 218

5. Szkoła Podstawowa nr 5 im. Batalionów Armii Krajowej „Krawiec” i NSZ „Mączyński”, ul. Szkolna 7
6. Szkoła Podstawowa nr 6 im. Macieja Rataja, Opacz 9
7. Zespół Szkół im. W. S. Reymonta, ul. Mirkowska 39
8. Zespół Szkół w Centrum Rehabilitacji, ul. Długa 40/42
9. Zespół Szkół Specjalnych w Uzdrawisku Konstancin Zdrój S.A., ul. Sue Ryder 1
10. No Bell Szkoła Podstawowa Montessori, No Bell Gimnazjum, ul. Mirkowska 39
11. Szkoła Muzyczna I Stopnia w Konstancinie, ul. Świetlicowa 7/9 lok A1
12. Niepubliczna Szkoła Muzyczna I st. Adagio im. S. Rachmaninowa, ul. Żeromskiego 15

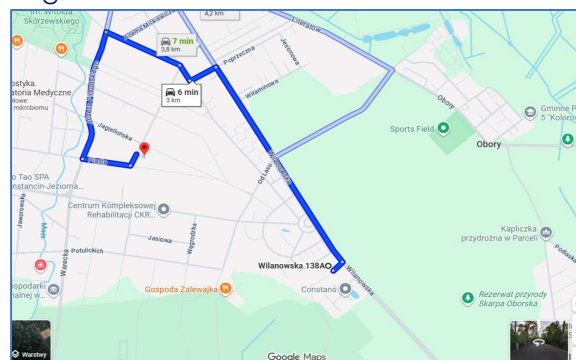
Lista przedszkoli:

1. Przedszkole Gminne nr 1 „Zielony Zakątek”, ul. Oborska 2
2. Przedszkole Gminne nr 2 „Tęczowe przedszkole” i Gminny Żłobek nr 1, ul. A. Walentynowicz 3
3. Przedszkole Gminne nr 3 „Kolorowe kredki”, Obory 22
4. Przedszkole Gminne nr 4 z oddziałami integracyjnymi „Leśna chatka”, ul. Sanatoryjna 8
5. Niepubliczne Przedszkole „No Bell Montessori”, ul. Mirkowska 39
6. Niepubliczne Przedszkole „ABC Montessori Education”, ul. Lipowa 22A, Bielawa
7. Niepubliczne Przedszkole „Klubik Bączek”, ul. Lipowa 12 b
8. Niepubliczne Przedszkole „Przedszkole Skrzatka Oczatka”, ul. Batorego 18
9. Niepubliczne Przedszkole „Akademia Pana Adama”, ul. Warszawska 200/96A, Bielawa
10. Niepubliczne Przedszkole „Bimbo”, ul. Oborska 4
11. Niepubliczne Przedszkole „Blue Bell”, ul. Wiejska 35A
12. Niepubliczne Przedszkole „Wesoły Reksio”, ul. Piaseczyńska 27
13. Niepubliczne Przedszkole „Świat Dziecka”, ul. Ścienna 148, Bielawa
14. Niepubliczne Przedszkole „Krasnalek”, ul. Borowa 22
15. Niepubliczne Przedszkole Muzyczno-Językowe „Kolorowe Nutki”, ul. Warszawska 44
16. Niepubliczne Przedszkole Dwujęzyczne „Kid's Place”, ul. Łąkowa 38
17. Niepubliczne Przedszkole Dwujęzyczne „Goodstart”, ul. Długa 7A
18. Niepubliczne Przedszkole Ochronka im. św. Edmunda Bojanowskiego Sióstr Służebniczek, ul. Wilanowska 26³

Odległości i czas dojazdu samochodem lub busem od wybranych szkół w Konstancinie-Jeziornie i okolicy do miejsca planowanej inwestycji:

Zespół Szkół nr 2 w Konstancinie-Jeziornie → 2,9 km, 6 min

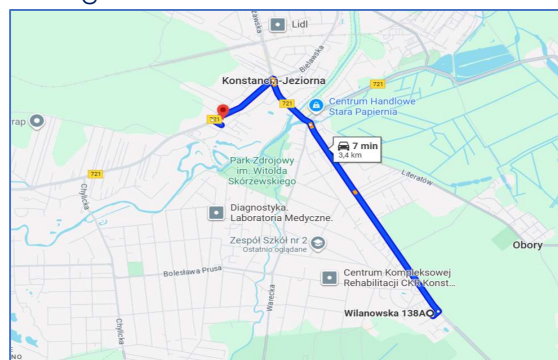
Rys. 5: Trasa ze szkoły do lokalizacji planowanego obiektu



Źródło: <https://www.google.com/maps/>

SP Integracyjna nr 5 w Konstancinie-Jeziornie → 3,4 km, 7 min

Rys. 6: Trasa ze szkoły do lokalizacji planowanego obiektu

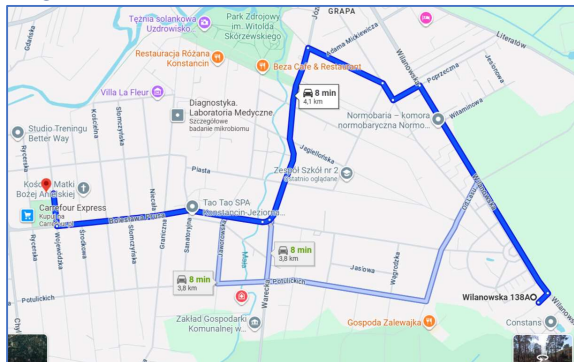


Źródło: <https://www.google.com/maps/>

³ Źródło: https://pl.wikipedia.org/wiki/Konstancin-Jeziorna#O%C5%9Bwiata_i_nauka

SP nr 1 w Konstancinie-Jeziornie → 3,9 km, 8 min

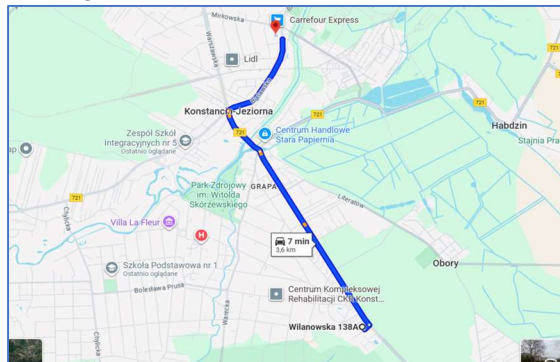
Rys. 7: Trasa ze szkoły do lokalizacji planowanego obiektu



Źródło: <https://www.google.com/maps>

Zespół Szkół nr 3 w Konstancinie-Jeziornie → 3,6 km, 7 min

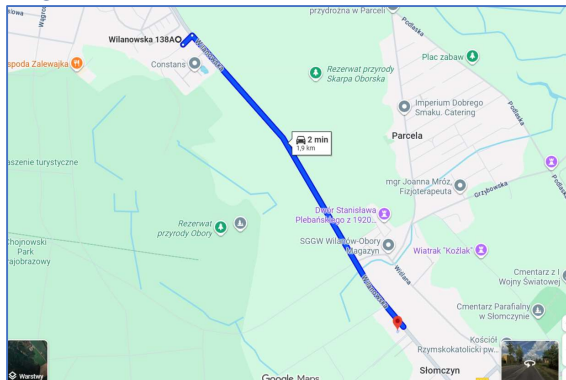
Rys. 8: Trasa ze szkoły do lokalizacji planowanego obiektu



Źródło: <https://www.google.com/maps/>

SP nr 4 w Słomczynie → 1,9 km, 2 min

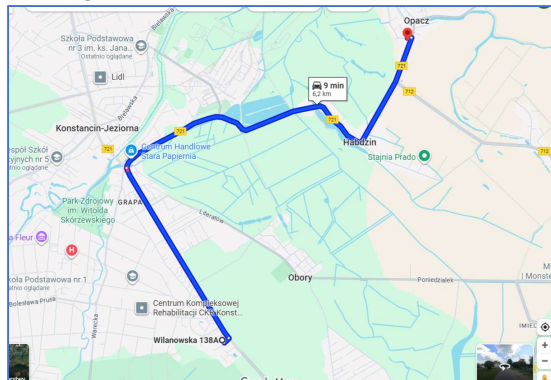
Rys. 9: Trasa ze szkoły do lokalizacji planowanego obiektu



Źródło: <https://www.google.com/maps/>

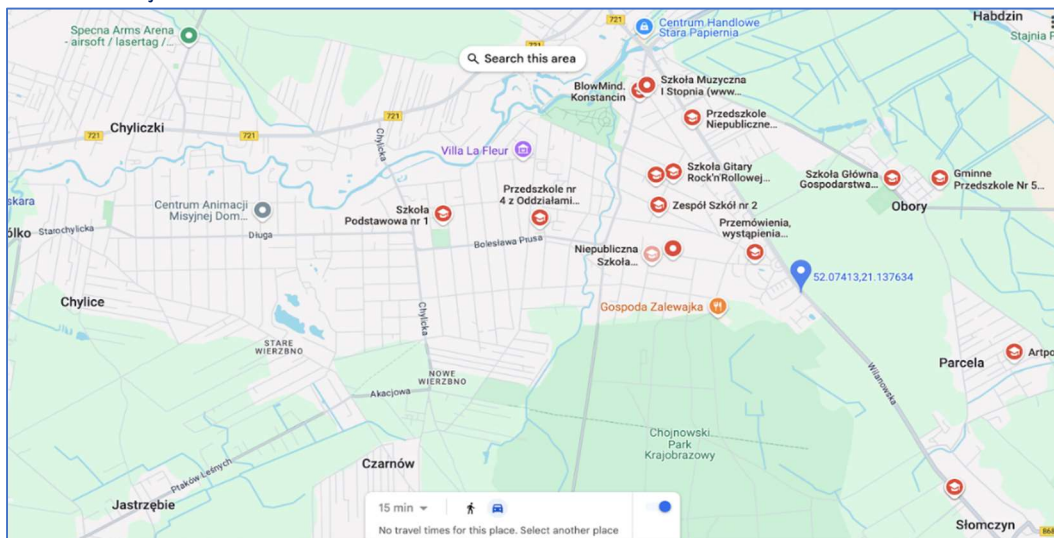
SP nr 6 w Opaczu → 6,2 km, 9 min

Rys. 10: Trasa ze szkoły do lokalizacji planowanego obiektu



Źródło: <https://www.google.com/maps/>

Rys. 11: Lokalizacja konstancińskich szkół



Źródło: <https://www.google.com/maps>

4.3 Pływackie kluby sportowe

W Konstancinie-Jeziornie funkcjonuje 1 klub pływacki - *Integracyjny Klub Sportowy GTM Konstancin* – który posiada także sekcje koszykówki na wózkach, szermierki na wózkach i tenisa ziemnego na wózkach. Ćwiczenia pływackie prowadzone są na basenie Centrum Kompleksowej Rehabilitacji w Konstancinie-Jeziornie [4][5]. Wg informacji z Urzędu Miasta Konstancina-Jeziorny w klubie corocznie prowadzi się zajęcia nauki pływania i szkolenie sportowe dla ok. 200 dzieci w wieku 6-18 lat. Dodatkowo od dwóch lat prowadzony jest nabór do klas pływackich przy SP 2 w Konstancinie-Jeziornie. Na wrzesień 2025 roku istnieją 2 klasy po 25 uczniów, za 8 lat ma istnieć 8 klas po 25 uczniów (po jednej na każdy rocznik). Szkolenie sportowe prowadzone jest codziennie w wymiarze rezerwacji całej pływalni na 6 godz. Dodatkowo SP 2, która prowadzi klasy sportowe, wynajmuje obecnie całą pływalnię w wymiarze 4 x 45 min tygodniowo. Za 8 lat szkoła będzie potrzebowała wynajmować pływalnię na 16 jednostek po 45 min. Poniżej dane liczbowe dot. uczniów klas II uczęszczających na basen w roku szkolnym 2024/2025, po konsultacjach z dyrektorami szkół:

- SP nr 1 – 62. uczniów
- SP nr 2 – 64. uczniów
- SP nr 3 – 33. uczniów
- SP nr 4 – 26. uczniów
- SP nr 5 – 15. uczniów
- SP nr 6 – w I semestrze 24. uczniów, w II semestrze 23. Uczniów.

Zaplecze treningowe klubu pływackiego

Pływalnia Centrum Kompleksowej Rehabilitacji wynajmuje tory pływackie dla firm prywatnych prowadzących zajęcia: nauki pływania, piłki wodnej, aqua aerobiku i pływania masters (dla dorosłych). Każdego dnia na pływalni zarezerwowane są 3 tory dla firm zewnętrznych w wymiarze 4-6 godz. Z racji na brak widowni na pływalni CKR nie ma możliwości zorganizowania zawodów sportowych. W przypadku wybudowania trybun możliwe byłoby zorganizowanie każdego roku:

- Mistrzostw Polski (dwa razy po 4 dni)
- Pucharu Polski dla mastersów (raz w roku - 3 dni)
- Mistrzostw Polski w piłce wodnej (raz w roku - 3 dni)
- Zawodów *Od Młodzika do Olimpijczyka* (raz w roku - 1 dzień)
- Mistrzostw woj. mazowieckiego (dwa razy w roku po 1. dniu)

Dotychczas wychowankowie klubu zdobyli 200 medali mistrzostw Polski, ok. 1000 medali na poziomie wojewódzkim. Klub doczekał się 12 członków kadry narodowej PZP.

4.4 Aktywność zawodowa mieszkańców

Wg danych za rok 2021⁴, w Konstancinie-Jeziornie na 1000 mieszkańców pracują 253 osoby. Bezrobocie rejestrowane w Konstancinie-Jeziornie wynosiło w 2024 roku 3,4% (3,4% wśród kobiet i 3,4% wśród mężczyzn). Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców Konstancina-Jeziorny 1 037 osób wyjeżdża do pracy do innych miast, a 1 254 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi 217. Około 6,3% aktywnych zawodowo mieszkańców Konstancina-Jeziorny pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 27,0% w przemyśle i budownictwie, a 33,0% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 3,7% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

⁴ <https://ckr.pl/oferty/sekcja-plywacka/>

⁵ https://pl.wikipedia.org/wiki/Konstancin-Jeziorna#Sport_i_rekreacja

⁶ https://www.polskawliczbach.pl/Konstancin_Jeziorna

5. ANALIZA ZASIĘGU ODDZIAŁYWANIA

5.1 Zasięg oddziaływania - rejon obsługi basenu

Zasięgiem oddziaływania określamy obszar zamieszkania większości potencjalnych klientów oraz drogę jaką muszą pokonać do obiektów realizowanych w ramach Przedsięwzięcia. Liczba mieszkańców w zasięgu oddziaływania nie stanowi bezpośredniej podstawy do oszacowania liczby klientów, lecz służy do analizy dostępności usługi. Dostępność do usług planowanej budowy basenu przeanalizowano dla osób poruszających się samochodem, rowerem oraz pieszo.

5.2 Metodologia badań

Zastosowana w analizie metodologia obliczania stref dojazdowych oparta jest na numerycznej sieci drogowej Polski, z przyporządkowanymi prędkościami przejazdu OFT⁷ dla poszczególnych typów dróg oraz z lokalnymi modyfikacjami tych prędkości w zależności od jakości drogi, typu obszaru oraz ukształtowania terenu.

Metodologia obliczania stref dojazdu rowerem oparta jest na założeniu, że rowerzysta porusza się najkrótszą drogą pomiędzy dwoma punktami z wykorzystaniem dróg rowerowych z prędkością 12 km/h.

Metodologia obliczania stref dojścia oparta jest na założeniu, że pieszy porusza się najkrótszą drogą pomiędzy dwoma punktami z prędkością 3,5 km/h. Bez żadnych przeszkód terenowych obszar ten ma kształt koła. W przypadku natrafienia na przeszkodę terenową koło kreśli się od punktu, w którym przekroczenie przeszkody jest możliwe.⁸

Dodatkowo strefy dojazdu samochodem i rowerem ograniczono linią równego dojazdu do obiektów konkurencyjnych:

- Ursynowskie Centrum Sportu i Rekreacji Pływalnia Aqua Relaks,
- Basen - GOSiR Piaseczno,
- Miejski Zespół Basenowo- Rekreacyjny w Górze Kalwaria.

Pływalnia Centrum Kompleksowej Rehabilitacji w Konstancin Jeziorna jako obiekt konkurencji wewnętrznej został pominięty w analizie zasięgu oddziaływania.

5.3 Strefy dojazdu i dojścia

Strefy dojazdu samochodem

Wyznaczono pięć stref o zasięgu z maksymalnym czasem dojazdu do planowanej inwestycji wynoszącym 60 min.

W strefach dojazdu do 60 min (strefy od I – V) mieszka około 3,2 mln. osób i obejmują takie miejscowości jak Warszawa, Legionowo, Radzymin, Wołomin, Mińsk Mazowiecki, Garwolin, Grójec, Rawa Mazowiecka, Grodziska Mazowiecki, Pruszków, Ożarów Mazowiecki. Średni dochód rozporządzalny na jednego mieszkańca wynosi miesięcznie 6,4 tys. zł, z czego na usługi rekreacyjne przeznacza się ok. 55 zł/os. Kwota ta nie obejmuje zakupu sprzętu oraz odzieży sportowej.

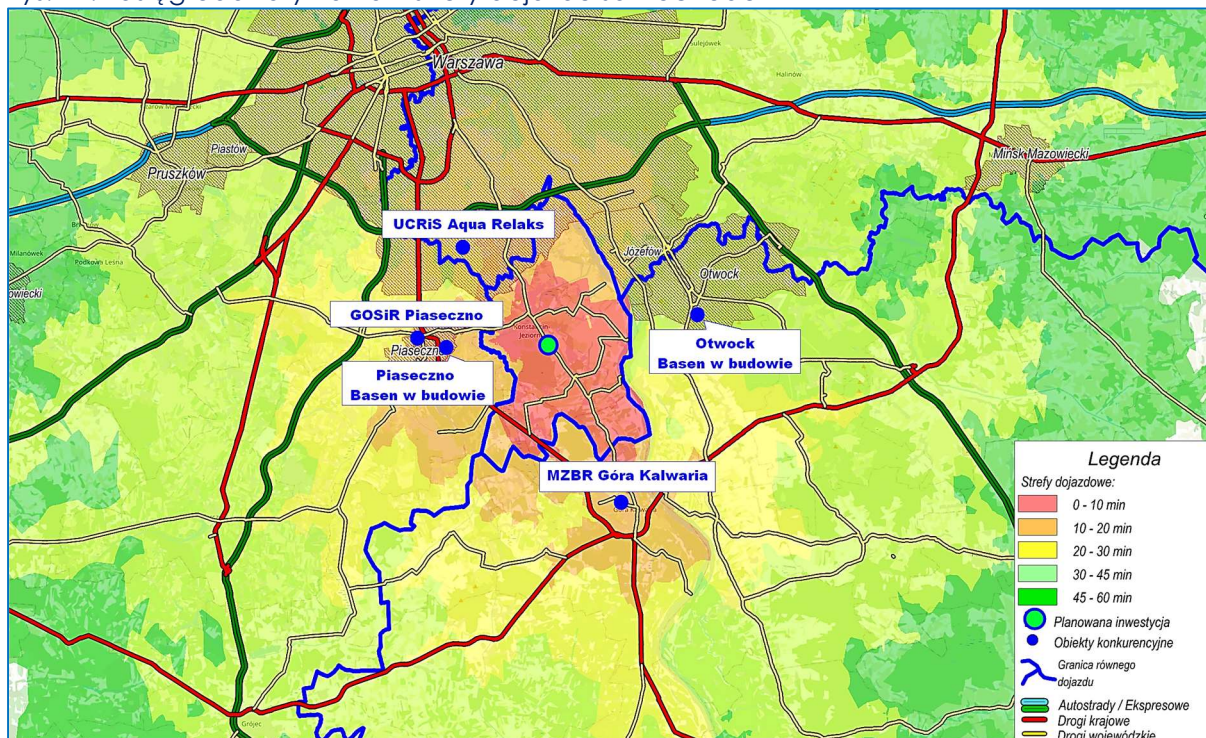
⁷ OPT – Off-Peak-Time – średni czas przejazdu pomiędzy godzinami szczytu tj. pomiędzy godz. 10:00 - 13:00

⁸ Metodologia oparta jest na numerycznej sieci drogowej Polski z przyporządkowanymi prędkościami przejazdu do poszczególnych typów dróg oraz z lokalnymi modyfikacjami tych prędkości w zależności od jakości drogi, typu obszaru oraz ukształtowania terenu. Przy wyznaczaniu zasięgu oddziaływania korzystano z metod wykorzystujących technikę informacji geograficznej GIS (Geographical Information Systems) w połączeniu z danymi socjodemograficznymi. Dane socjodemograficzne zawierają informacje o liczbie mieszkańców, liczbie gospodarstw domowych, przedziałach wiekowych ludności w podziale na płeć, ogólną siłę nabywczą. Są pozyskiwane od dostawców danych o konsumentach oraz od producentów map cyfrowych, jak też z Głównego Urzędu Statystycznego powiązanych z identyfikatorem TERYT.

Największą populację, 1,8 mln osób obejmuje strefa IV dojazdu samochodem (czas dojazdu samochodem od 30-45 min) z miesięcznym dochodem rozporządzalnym 6,7 tys. zł/os. i wydatkami na rekreację 60 zł/os.⁹

Uwzględniając obiekty konkurencyjne, populacja mieszkańców będących potencjalnymi klientami ogranicza się do trzech stref z czasem dojazdu 30 min do planowanej inwestycji i wynosi ok. 30,4 tys. osób ze średnim miesięcznym dochodem rozporządzalnym 7,1 tys. zł na osobę.

Rys. 12: Zasięg oddziaływania – strefy dojazdu samochodem



Opracowanie własne

Tab. 5: Liczba mieszkańców w strefach dojazdu samochodem

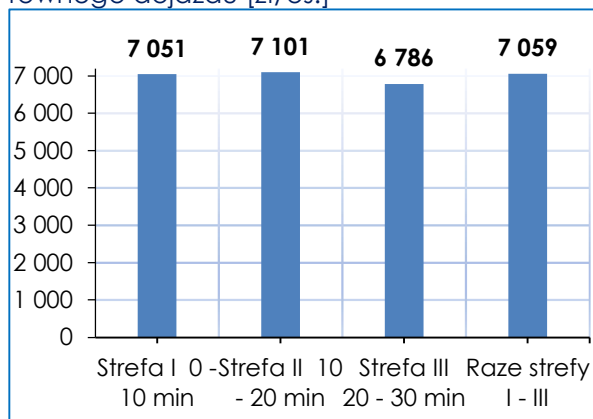
Stref do- jazdu samo- chodem	Strefy dojazdu do 60 min			Strefy równego dojazdu		
	Liczba mieszk- ców	Dochód roz- porządzalny na osobę [PLN/m-c]	Wydatki na usługi rekrea- cyjne na osobę [PLN / m-c]	Liczba mieszk- ców	Dochód rozporz- dzalny na osobę [PLN/m-c]	Wydatki na usługi rekre- acyjne na osobę [PLN / m-c]
Strefa I 0 - 10 min	25 964	6 867	64	23 971	7 051	66
Strefa II 10 - 20 min	94 379	6 282	52	6 224	7 101	65
Strefa III 20 - 30 min	383 646	6 721	59	249	6 786	58

⁹ Suma bieżących dochodów gospodarstw domowych z poszczególnych źródeł, pomniejszona o zaliczki na podatek dochodowy od osób fizycznych płacone przez płatnika w imieniu podatnika, o podatki od dochodów z własności, podatki płacone przez osoby pracujące na własny rachunek, w tym przedstawicieli wolnych zawodów i osób użytkujących gospodarstwo indywidualne w rolnictwie oraz o składki na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne

Strefa IV 30 - 45 min	1 808 903	6 652	60	X	X	X
Strefa V 45 - 60 min	893 416	5 600	45	X	X	X
Razem strefy I - V	3 206 308	6 358	55	30 445	7 059	66

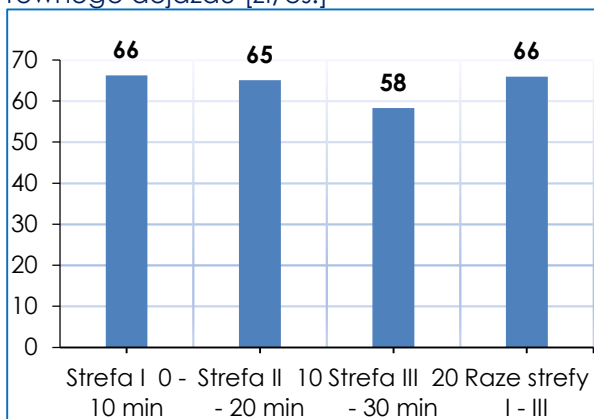
Opracowanie własne

Wykres 9: Dochód rozporządzalny w strefach równego dojazdu [zł/os.]



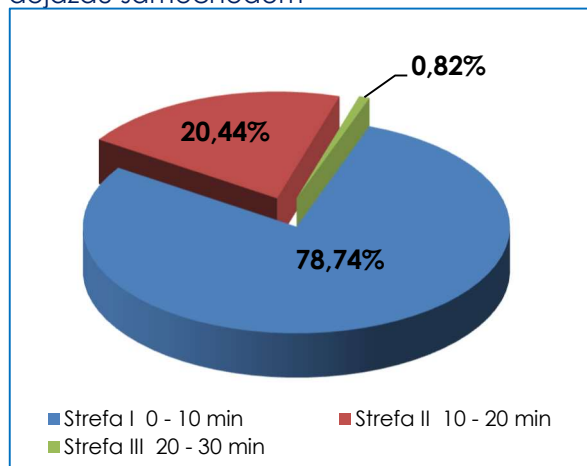
Opracowanie własne

Wykres 10: Wydatki na rekreację w strefach równego dojazdu [zł/os.]



Opracowanie własne

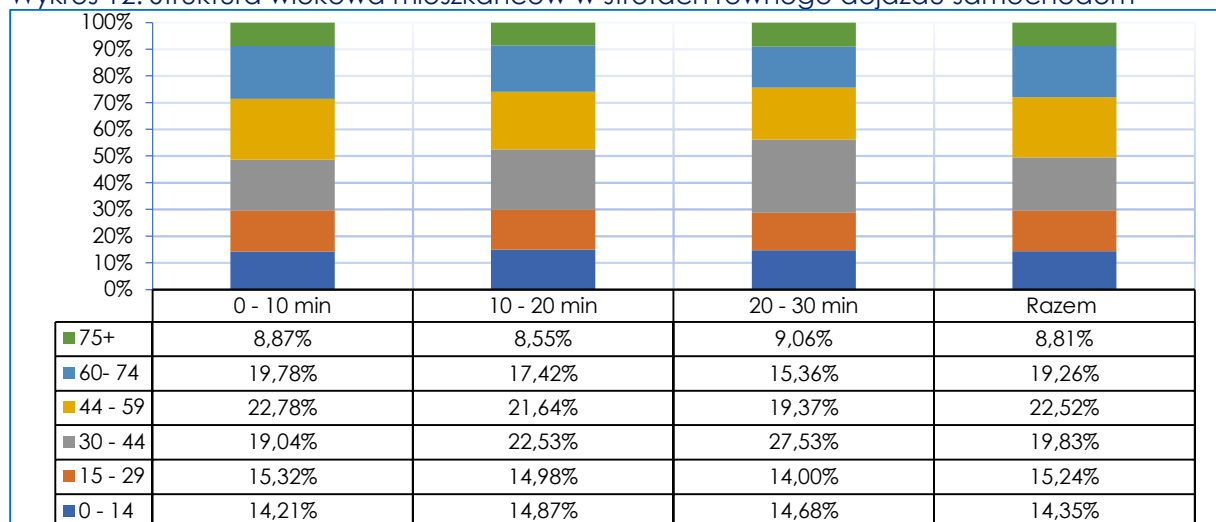
Wykres 11: Mieszkańcy w strefach równego dojazdu samochodem



Opracowanie własne

Najwięcej, 24 tys. (78,7%) osób mieszka w strefie równego dojazdu do 10 min, w tym 14,2 % dzieci do lat 14, seniorzy od 60 roku życia i powyżej 28,6 %. Młodzież i dorośli do 59 roku życia stanowią 57,2 % populacji. Najmniej seniorów, 24,4% mieszka w strefie III, jest to najmniejsza populacja ludności licząca zaledwie 249 mieszkańców.

Wykres 12: Struktura wiekowa mieszkańców w strefach równego dojazdu samochodem

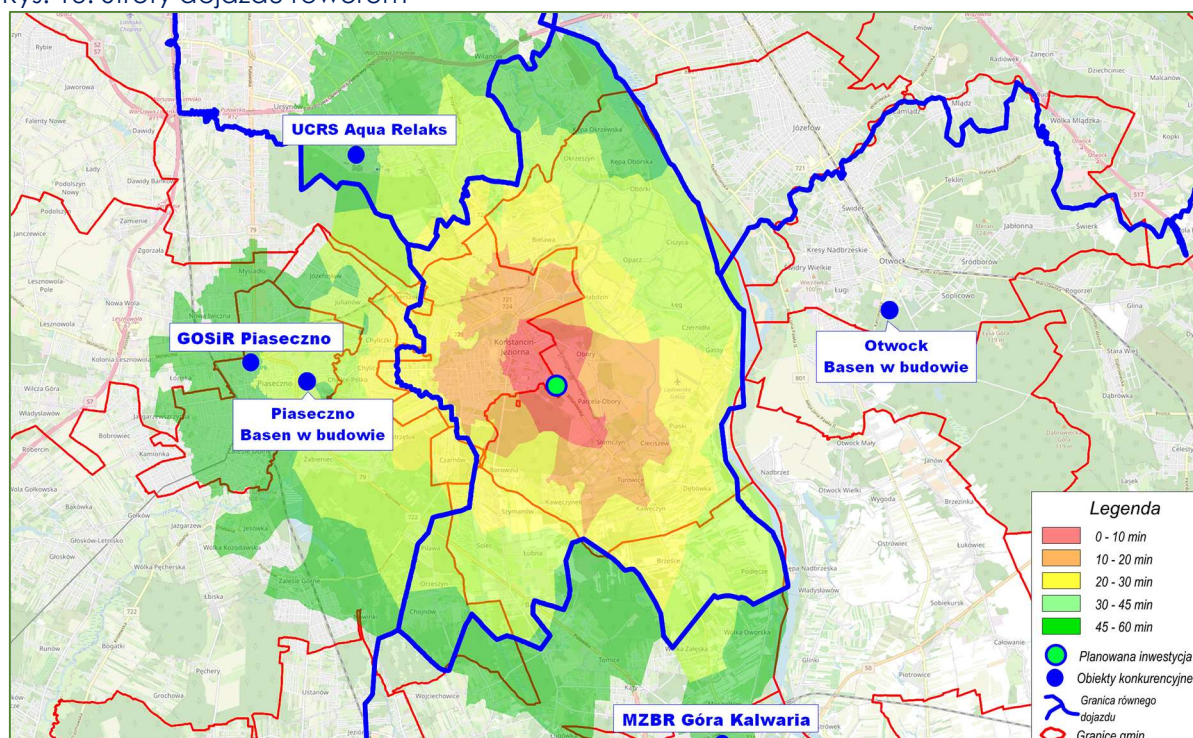


Opracowanie własne

Strefy dojazdu rowerem

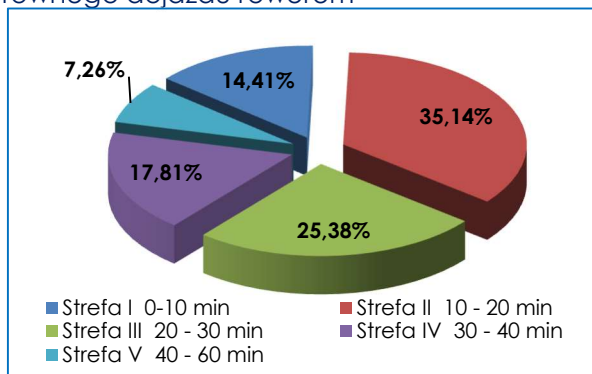
Podobnie jak dla zasięgu oddziaływania dojazdu samochodem przy wyznaczeniu stref dojazdu rowerem uwzględniono najbliższe położone w stosunku do planowanej inwestycji obiekty konkurencyjne. Zostało wyznaczonych pięć stref z czasem dojazdu od 0 – 60 min. Strefy te obejmują populację 30,4 tys. mieszkańców. Najliczniejszą strefą jest strefa II z czasem dojazdu 10 – 20 min obejmująca 36,1 % mieszkańców.

Rys. 13: Strefy dojazdu rowerem



Opracowanie własne

Wykres 13: Liczba mieszkańców w strefach równego dojazdu rowerem



Opracowanie własne

Tab. 6: Liczba mieszkańców w strefach równego dojazdu rowerem

Strefa równego dojazdu rowerem	Liczba mieszkańców
Strefa I 0 - 10 min	4 384
Strefa II 10 - 20 min	10 692
Strefa III 20 - 30 min	7 722
Strefa IV 30 - 40 min	5 419
Strefa V 40 - 60 min	2 208
Razem strefy 1-V	30 425

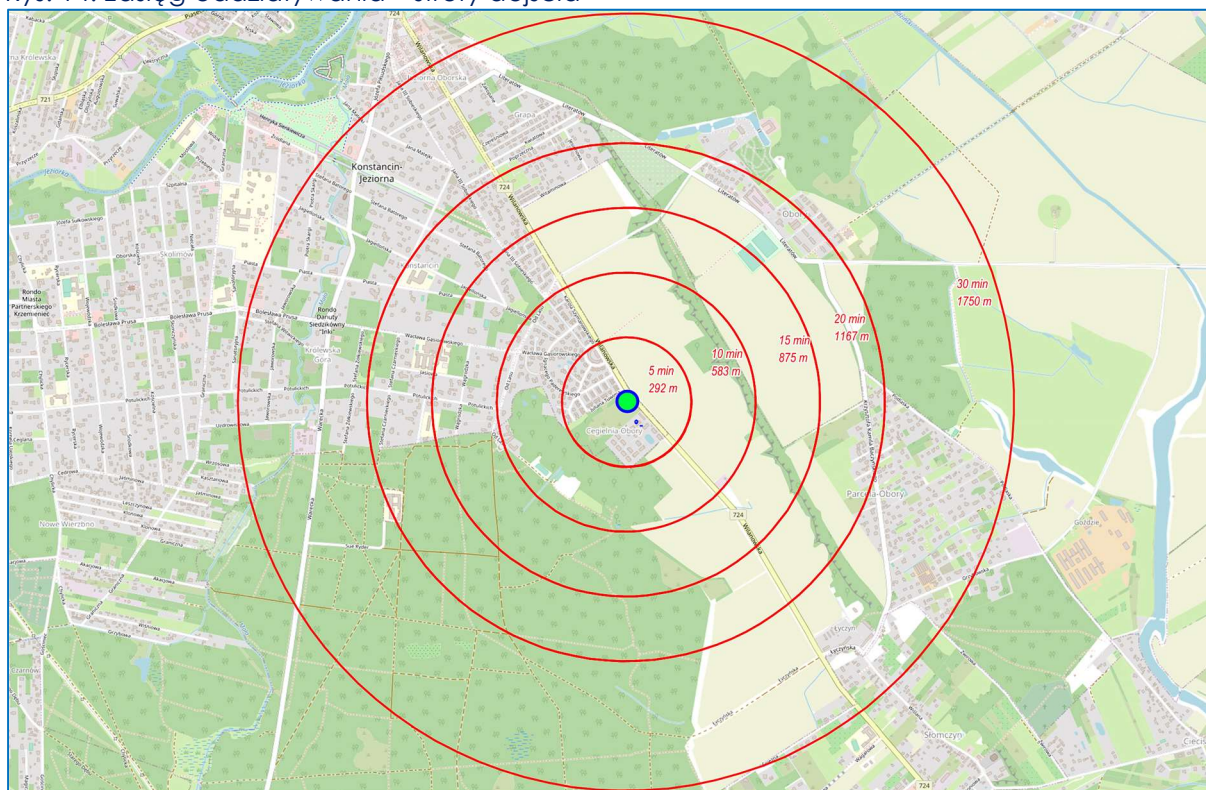
Opracowanie własne

Strefy dojścia pieszego

Na potrzeby analizy wyznaczono pięć stref dojścia z czasem do 30 min.

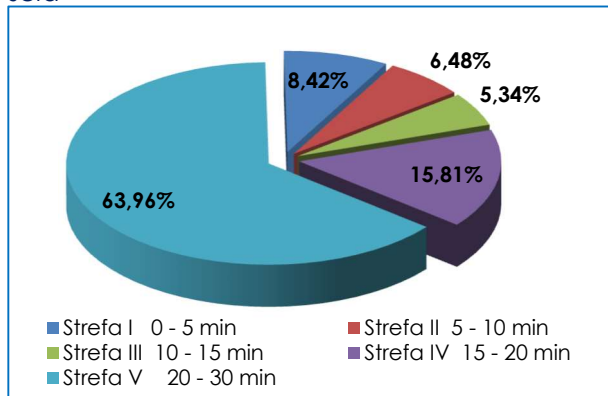
W strefach dojścia pieszego (od I do V) łącznie mieszka 4,0 tys. osób, najwięcej w strefie V 63,7 %, z której czas dojścia do planowanej inwestycji zajmie ok. 20 – 30 min.

Rys. 14: Zasięg oddziaływania – strefy dojścia



Opracowanie własne

Wykres 14: Liczba mieszkańców w strefach dojścia



Opracowanie własne

Tab. 7: Liczba mieszkańców w strefach dojścia

Strefy dojścia pieszego	Liczba mieszkańców
Strefa I 0 - 5 min	340
Strefa II 5 - 10 min	262
Strefa III 10 - 15 min	216
Strefa IV 15 - 20 min	639
Strefa V 20 - 30 min	2 586
Razem strefy I - V	4 043

Opracowanie własne

6. ANALIZA RYNKU I KONKURENCJI - Analiza lokalnej basenowej oferty sportowo-rekreacyjnej oraz oferty sąsiadujących gmin, wraz z analizą cen

6.1 Konkurencja bezpośrednia

Analiza konkurencji bezpośredniej obejmuje dwa ośrodki znajdujące się w mieście Konstancin-Jeziorna: Basen solankowy EVA Park Life & Spa oraz Pływalnię Centrum Kompleksowej Rehabilitacji.

Basen solankowy EVA Park Life & Spa w Konstancinie-Jeziornie - pow. piaseczyński

Centrum noclegowo-konferencyjne EVA Park Life & Spa posiada w swojej ofercie basen solankowy o długości 25 m, jacuzzi oraz sauny.

Pływalnia Centrum Kompleksowej Rehabilitacji w Konstancinie-Jeziornie - pow. piaseczyński

Pływalnia działa przy Centrum Kompleksowej Rehabilitacji. Znajduje się w niej basen o wymiarach 12 m x 25 m, o głębokości od 1,2 m do 1,8 m i temperaturze 29°C. Pływający mogą korzystać z gejzerów, biczów wodnych i przeciwproudów. Woda podlega ozonowaniu. Poza basenem w cenie biletu dostępne są: łaźnia parowa, sauna sucha oraz jacuzzi. Centrum organizuje kursy pływackie oraz zajęcia z aerobiku, a także zajęcia sekcji sportowej.

Rys. 15: Basen solankowy EVA Park Life Spa



Źródło: <https://evapark.pl/>

Rys. 16: Pływalnia CKR



Źródło: <https://ckr.pl/oferty/plywalnia/>

Basen firmy Arche w Konstancinie-Jeziornie – pow. piaseczyński

Od listopada 2022 r. właściciel kilkunastu hoteli w Polsce – firma Arche - jest w posiadaniu budynków dawnej Królewskiej Papierni w Konstancinie-Jeziornie. Oprócz przygotowania hotelu i mieszkań planowana jest na terenie starej fabryki budowa ogólnodostępnego basenu uzdrowskiego z częścią termalną i tężniami, boiska wielofunkcyjnego dla odwiedzających i ścieżki rowerowej. Nie podano wymiarów basenu.

Rys. 17: Koncepcja zagospodarowania papierni



Źródło: <https://www.krolewskapapiernia.pl/>

Rys. 18: Stan dawnego basenu na rok 2021



Źródło: <https://www.facebook.com/informatorkonstancinski/>

Ruiny basenu w Mirkowie (Konstancin-Jeziorna) – pow. piaseczyński

W Mirkowie znajdują się pozostałości po dawnym krytym basenie w postaci odstaniętej niecki o długości 25 m. Odbudowany basen mógłby stanowić konkurencję dla planowanej inwestycji.

6.2 Konkurencja pośrednia

Analiza konkurencji pośredniej obejmuje 5 stref wyznaczonych w zależności od czasu dojazdu samochodem z Konstancina-Jeziornej do konkurencyjnego ośrodka. Są to strefy: 0-10 min, 10-20 min, 20-30 min, 30-45 min, 45-60 min. Na obszarze objętym analizą znajduje się 45 krytych pływalni. Najbliżej Konstancina-Jeziornej – w oddaleniu o ok. 7 km - leży konkurencyjny ośrodek Pływalnia GOSiR w Piasecznie. W Warszawie znajduje się 36 konkurencyjnych basenów. Po 1. pływalni posiadają: Ożarów Mazowiecki, Pruszków, Raszyn, Grodzisk Mazowiecki, Góra Kalwaria, Józefów, Żąbki i Mińsk Mazowiecki.

Pływalnia GOSiR w Piasecznie – pow. piaseczyński

Obiekt ten oferuje basen sportowy o wymiarach 25 m x 12,5 m oraz głębokości od 1,15 m do 1,70 m, brodzik o wymiarach 10 m x 6 m oraz głębokości od 0,6 m do 0,9 m, zjeżdżalnię rurową o długości 69 m, a także saunę. Prowadzi się zajęcia nauki pływania oraz aqua aerobik. Pływalnia dostosowana jest do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Miejski Zespół Basenowo-Rekreacyjny w Górze Kalwarii – pow. piaseczyński

Miejski Zespół Basenowo-Rekreacyjny w Górze Kalwarii obejmuje basen sportowy z trybunami, basen rekreacyjny o głębokości 1,4 m z atrakcjami takimi jak sztuczna rzeka, masaże karku, masaże kręgosłupa i dzikie źródło, brodzik dla dzieci o głębokości 0,4 m ze zjeżdżalnią słonik, zjeżdżalnię rynnową wewnętrzną o długości 67 m z osobnym lądowiskiem oraz 2. wanny jacuzzi. Centrum Odnowy Biologicznej oferuje za to siłownię, solarium, saunę, vacuwell, fizykoterapię i zajęcia aerobiku.

Rys. 19: Pływalnia GOSiR w Piasecznie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/Piaseczno/P%C5%82ywalnia_GOSiR_w_Piasecznie.html

Rys. 20: Pływalnia w Górze Kalwarii



Źródło: https://infobasen.pl/basen/gora_kalwaria_miejski_zespol_basenowo-rekreacyjny.html

Kryta pływalnia w Józefowie – pow. otwocki

Wewnątrz pływalni w Józefowie znajdują się: basen sportowy, basen rekreacyjny o głębokościach 0,9 m i 1,3 m oraz temperaturze wody 31-33°C z atrakcjami takimi jak aquajety, bicze wodne, gejzer, fontanna grzybek. W obiekcie mieszczą się też: jacuzzi, zjeżdżalnia o długości 80 m, gabinet masażu, solarium i sauna sucha. Prowadzone są zajęcia dla niemowląt i aqua aerobik.

Aquapark miejski w Mińsku Mazowieckim – pow. miński

Aquapark w Mińsku Mazowieckim oferuje 2 sześciotorowe baseny pływackie o powierzchni 400 m² i głębokości od 1,2 do 1,8 m, basen rekreacyjny z licznymi atrakcjami takimi jak mostek, rwąca rzeka, fontanna grzybek, masaże i gejzery. W obiekcie znajdują się też: jacuzzi, gabinety odnowy biologicznej, solaria, sauny oraz zespół fitness i siłowni.

Rys. 21: Kryta pływalnia w Józefowie



Źródło: [https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/J%C3%B3zef%C3%B3w_\(powiat_otwocki\)/Kryta_p%C5%82ywalia_w_J%C3%B3zefowie.html](https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/J%C3%B3zef%C3%B3w_(powiat_otwocki)/Kryta_p%C5%82ywalia_w_J%C3%B3zefowie.html)

Rys. 22: Aquapark miejski w Mińsku Maz.



Źródło: https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/Mi%C5%84sk_Mazowiecki/Aquapark_miejski_w_Mi%C5%84sku_Mazowieckim.html

Miejskie Centrum Sportu w Żąbkach – pow. wołomiński

Pływalnia obejmuje: basen pływacki o wymiarach 25 m x 12,5 m x 1,35-2 m, basen do nauki pływania o wymiarach 6,5 m x 10,0 m, brodzik dla dzieci, basen rekreacyjny wyposażony w atrakcje tj. gejzery powietrzne, masaże karku i masaże podwodne, wanny jacuzzi z hydromasażem, zjeżdżalnię wodną typu rurowego (dł. ok. 75 m) i strefę SPA (2. sauny suche, łaźnia parowa, sauna infrared, studnia schładzająca oraz wytwornica lodu). Obiekt oferuje także masaże (min. klasyczny, drenaż limfatyczny, sportowy, odchudzający).

Pływalnia Miejska w Ożarowie Mazowieckim – pow. warszawski zachodni

Gościom pływalni udostępnia się: basen sportowy o wymiarach 25 x 12,5 m i głębokości 1,35-1,8 m o temperaturze wody 28°C, basen do nauki pływania o wymiarach 12,5 x 6 m i głębokości 0,7-1,3 m o temperaturze wody 30°C, jacuzzi, basen whirlpool o średnicy 3 m i głębokości 0,9 m oraz temperaturze wody 36°C, rynnę wodną o długości ok. 60 m (jest to rura o dwóch pętlach, średnicy 6 m każda, przebiegająca poza budynkiem pływalni), zjazd do basenu hamującego o wymiarach 3 x 6 m, basen rekreacyjny ze sztuczną rzeką o głębokości 1,3 m, gejerem wodno-powietrznym, masażem bocznodennym, płytkami powietrznymi, parasolem wodnym, masażem karku i przeciwpływem. W obiekcie mieszczą się również: sklep sportowy z odzieżą i sprzętem do pływania, gabinet odchudzania i leczenia cellulitu, sauna o temperaturze do 120 °C, gabinet kosmetyczny, gabinet masażu, barek.

Miejska Kryta Pływalnia KAPRY w Pruszkowie – pow. pruszkowski

W ofercie pływalni znajdują się: basen sportowy, basen rekreacyjny z rwącą rzeką, brodzik dla dzieci ze zjeżdżalnią słonik, zjeżdżalnia rurowa. Organizowane są zajęcia nauki pływania dla niemowląt i dzieci, aqua aerobiku. Ponadto w obiekcie: barek Akwarium, sklep pływacki, Centrum Fitness Pasja i salon fryzjerski.

Kryta pływalnia GOSiR w Raszynie – pow. pruszkowski

Kryta pływalnia w Raszynie oferuje: basen sportowy o głębokości od 1.10 m do 1.80 m, basen rekreacyjny o wymiarach 12,5 m x 12,5 m o nieregularnych kształtach z czterema stanowiskami

jacuzzi, stanowiskiem do masażu wodno-powietrznego, stanowiskiem do masażu bocznego oraz dyszą do masażu karku i fontanną grzybek, zjeżdżalnię rurową o długości 90 m, saunę, siłownię, solarium, bar i ogródek jordanowski.

Rys. 23: Miejskie Centrum Sportu w Żąbkach



Źródło: https://infobasen.pl/basen/zabki_miejskie_centrum_sportu_w_zabkach.html

Rys. 24: Pływalnia Miejska w Ożarowie Maz.



Źródło: https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/O%C5%BCar%C3%B3w_Mazowiecki/P%C5%82ywalnia_Miejska_w_O%C5%BCarowie_Mazowieckim.html

Rys. 25: Miejska Kryta Pływalnia KAPRY w Pruszkowie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/Pruszk%C3%B3w/Miejska_Kryta_P%C5%82ywalnia_KAPRY.html

Rys. 26: Kryta pływalnia GOSiR w Raszynie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/raszyn_kryta_plywalnia_gosir_w_raszynie.html

Pływalnia miejska Wodnik 2000 w Grodzisku Mazowieckim – pow. grodziski

Pływalnia posiada basen sportowy z 6. torami, o długości 25 m, szerokości 12,5 m i głębokości 1,3-1,8 m. Temperatura basenu: 27-28°C. W obiekcie mieści się też basen rekreacyjny z biczami wodnymi i gejzernami o głębokości do 1,3 metra i temperaturze 31- 32°C. Obecny jest brodzik dla dzieci w kształcie koła o powierzchni 29 m² i maksymalnej głębokości 0,4 m. Przy brodziku znajduje się zjeżdżalnia typu słonik. Poza tym dostępne są: zjeżdżalnia o dł. 65 m, jacuzzi, sauna i siłownia.

Pływalnia OSiR Skalar w Warszawie

Obiekt dysponuje basenem sportowym, rekreacyjnym, brodzikiem dla dzieci, hydromasażami, sauną, zjeżdżalniami oraz dwoma wannami whirlpool. Basen rekreacyjny o wymiarach 12,5x8 m i głębokości do 1 m, wyposażony jest w boisko do koszykówki w wodzie. Prowadzone są na nim zajęcia nauki pływalni oraz aqua-aerobik. Basen sportowy jest 25. metrowy i posiada 6 torów pływackich. Strefa jacuzzi składa się z dwóch wanien o temperaturze wody 34°C.

Zjeżdżalnia główna ma 70 m długości, a zjeżdżalnie dla najmłodszych: wąż - 4 metry długości, słonik - 2 metry długości. Udostępnione są sauny sucha oraz parowa.

Rys. 27: Pływalnia miejska Wodnik 2000 w Grodzisku Mazowieckim



Źródło: https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/Grodzisk_Mazowiecki/P%C5%82ywalnia_miejska_Wodnik_2000.html

Rys. 28: Pływalnia OSiR Skalar w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/Warszawa/P%C5%82ywalnia_OSiR_Skalar.html

Pływalnia OSiR Albatros w Warszawie

Ośrodek Sportu i Rekreacji posiada 6-torowy basen sportowy o wymiarach 25x12,5x1,10- 1,80m i temperaturze wody 28°C oraz rekreacyjny o wymiarach 7,5x12,5x0,5–0,8m i temperaturze wody 32–34°C. W obiekcie prowadzone są kursy nauki pływania. Woda w basenach jest chlorowana. Dostępne dla gości są sauna sucha i ogródek letni Albatros z leżakami, parasolami oraz atrakcjami dla dzieci.

Pływalnia OSiR Włochy w Warszawie

Obiekt posiada: basen sportowy 25-metrowy z 6. torami pływackimi i głębokości od 1,45 do 1,80 metra, basen rekreacyjny o głębokości 1,25 metra z atrakcjami takimi jak zjeżdżalnia wodna o długości 43 metry, sztuczna rzeka o dwóch stopniach prędkości, dwie wanny jacuzzi, gejzery powietrzne i hydromasaż (2 urządzenia do masażu odcinka szyjnego kręgosłupa, 2 urządzenia do masażu odcinka lędźwiowego oraz 4 ławeczki do masażu). Na terenie kompleksu są także: siłownia, kręgielnia, bufet oraz hala sportowa.

Rys. 29: OSiR Albatros w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/Warszawa/P%C5%82ywalnia_OSiR_Albatros.html

Rys. 30: Pływalnia OSiR Włochy w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/Warszawa/OSiR_W%C5%82ochy.html

Centrum Sportowo-Rehabilitacyjne Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego w Warszawie

Centrum Sportowo-Rehabilitacyjne WUM oferuje 10-torowy basen olimpijski o wymiarach 25x51,3x2,0-2,1 m i temperaturze wody 26-28°C z ruchomym wypływającym dnem (do 0,3 m). Wyposażony jest w trybuny na 670 osób, w tym trybunę ruchomą na 200 osób. Przesuwalny pomost umożliwia podział niecki basenowej na dwa 25 metrowe baseny lub dwa pola do gry w piłkę wodną (dł. 33 m i 17 m). Basen jest przystosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych, gdyż posiada w pełni mobilny podnośnik. Oprócz tego w centrum mieści się basen szkoleniowo-rozgrzewkowy o wymiarach 10,5x25x1,0-1,35 m i temperaturze wody 29°C, 5-torowy, z ruchomą widownią dla 200 osób, przeznaczony do zajęć rekreacyjnych i nauki pływania. Obiekt dysponuje także: ścianką wspinaczkową, siłownią, kręgielnią, salami sportowymi, halą sportową, restauracją, kioskiem i kawiarnią z tarasem dachowym.

Pływalnia OSiR Ochota w Warszawie

Ośrodek Sportu i Rekreacji Ochota składa się z basenów: rekreacyjnego, sportowego (25-metrowy), brodzika dla dzieci oraz wanny whirlpool. Atrakcjami basenu rekreacyjnego są: zjeżdżalnie, gejzery, parasol wodny, masaże wodne, rwąca rzeka, a także zjeżdżalnia o długości 70 metrów. Basen sportowy ma wymiary 25x12,5x1,35-1,8 m i temperaturę 28°C. Basen rekreacyjny posiada 100 m² lustra wody, głębokość 1,35 metra, temperaturę 30°C. Brodzik ma wymiary 8x4x0,7-0,9 m i temperaturę 30°C. Jacuzzi (wanna whirlpool) - głębokość 0,8 m, temperatura 35-37°C. Woda w nieckach jest ozonowana. Na terenie pływalni znajduje się kawiarnia oraz sklepik z akcesoriami pływackimi.

Rys. 31: Centrum Sportowo-Rehabilitacyjne Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/warszawa_centrum_sportowo-rehabilitacyjne_warszawskiego_uniwersytetu_medycznego.html

Rys. 32: Pływalnia OSiR Ochota w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/Warszawa/P%C5%82ywalnia_OSiR_Ochota.html

Pływalnia Delfin w Warszawie

Obiekt dysponuje: 6-torowym basenem sportowym w wymiarach 25x12,5x1,35-1,8 m, temperaturze wody 27°C i widownią na 293 miejsca, basenem rekreacyjnym o wymiarach 5x10x0,6-0,9 m i temperaturze wody 32°C, sauną fińską oraz sauną parową. Na pływalni znajdują się: sala fitness o pow. 27,51 m², sala fitness o pow. 40,35 m² i sala konferencyjna o pow. 27,56 m².

Pływalnia Nowa Fala OSiR Wola w Warszawie

Kryta pływalnia *Nowa Fala* oferuje basen sportowy i basen rekreacyjny. Zajęcia prowadzone w ośrodku to: pływanie rekreacyjne, nauka pływania, pływanie korekcyjne, aqua fitness, aqua aerobic, piłka wodna, koszykówka wodna, siatkówka wodna, gimnastyka ciężkowa.

Rys. 33: Pływalnia *Delfin* w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/warszawa_plywalnia_delfin_wola.html

Rys. 34: Pływalnia *Nowa Fala* OSiR Wola w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/Warszawa/P%C5%82ywalnia_Nowa_Fala_OSiR_Wola.html

Pływalnia Foka Wola w Warszawie

Kryta pływalnia *Foka* OSiR Wola oferuje: basen sportowy, saunę, 2. wanny jacuzzi, kawiarenkę. Organizowane są zajęcia: nauki pływania, rehabilitacyjne i aqua aerobiku.

Kryta Pływalnia Orka Wola w Warszawie

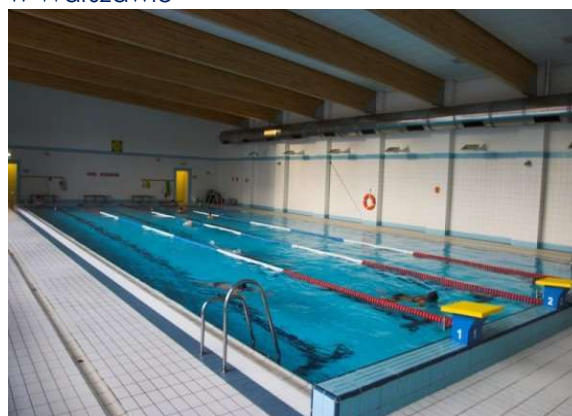
Kryta pływalnia *Orka* OSiR Wola oferuje: basen sportowy, saunę i solarium. Organizowane są zajęcia nauki pływania.

Rys. 35: Pływalnia *Foka* Wola w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/Warszawa/P%C5%82ywalnia_Foka_Wola.html

Rys. 36: Kryta Pływalnia *Orka* Wola w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/Warszawa/Kryta_P%C5%82ywalnia_Orka_Wola.html

Basen Inflancka w Warszawie

Pływalnia oferuje: 10-torowy basen kryty 50x25x1,46-2,10 m, brodzik 37x10 m, zjeżdżalnię wodną 50-metrową, zjeżdżalnię dla dzieci *śłoń*, basen letni (odkryty) 18x12m, kaskady wodne, boisko do piłki plażowej i koszykówki, plac zabaw, jacuzzi, siłownię, saunę fińską, masaż, łaźnię parową, solarium. Organizowane są: zajęcia nauki pływania, zajęcia dla dzieci niepełnosprawnych, kursy nurkowania i kajakarstwa górskiego, kursy pływania na nartach wodnych i w monoprętwie, aerobik, gimnastyka w wodzie i fitness na sali gimnastycznej.

Pływalnia Polonia w Warszawie

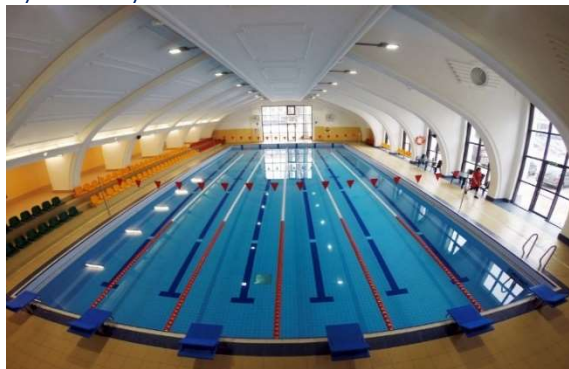
Obiekt dysponuje 6-torową niecką basenową o wymiarach 25x12x1,1-1,6 m. Pływalnia posiada trybuny na około 100 miejsc siedzących.

Rys. 37: Basen Inflancka w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/Warszawa/Basen_Inflancka.html

Rys. 38: Pływalnia Polonia w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/warszawa_plywalnia_polonia_aktywna_warszawa.html

Rys. 39: Basen w Pałacu Kultury i Nauki w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/warszawa_basen_w_palacu_kultury_i_nauki.html

Rys. 40: Kryta pływalnia OSiR Żoliborz



Źródło: https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/Warszawa/Kryta_p%C5%82ywalnia_OSiR_%C5%BBoliborz.html

Basen w Pałacu Kultury i Nauki w Warszawie

Obiekt posiada basen o długości 25 metrów i głębokości do 4,5 metra. Na basenie dostępna jest skocznia z progami 3,5 oraz 9,7 m.

Kryta pływalnia OSiR Żoliborz w Warszawie

Na terenie obiektu znajdują się: basen sportowo-rekreacyjny, sala fitness, siłownia, gabinet odnowy biologicznej i rehabilitacji, sauna, solarium. Atrakcje pływalni to: sztuczna rzeka

(z wymuszonym obiegiem wody), gejzery wodne, urządzenia do hydromasażu karku, kąpiel peretkowa (na wysepce), niecka do nauki pływania o głębokości 0,90 m, whirlpool (8-osobowy), zjeżdżalnia rurowa o długości 80 m, brodzik dla dzieci ze zjeżdżalnią w kształcie słonia.

Pływalnia Jabłonna Gminnego Centrum Kultury i Sportu w Warszawie

Pływalnia ma w ofercie basen sportowy o dł. 18 m i 4. torach. Organizowane są na niej zajęcia: nauki pływania dla dzieci, aqua aerobiku, aqua disco, trening funkcjonalny, SUP FITNESS, doskonalenie pływania dla dzieci i dla dorosłych. 2 razy w tygodniu trenuje dziecięco-młodzieżowa Sekcja Pływacka OSiR. Z obiektu korzystają lokalne kluby sportowe i organizacje pozarządowe. W roku szkolnym na pływalni odbywają się zajęcia wychowania fizycznego dla uczniów szkół podstawowych. W okresie wakacyjnym odbywają się: Sobotnie Rodzinne Pływanie, Wakacyjny Kurs Pływania oraz Nurkowanie z Fundacją Lupus.

Pływalnia sportowa kryta BOS Białołęka w Warszawie

Na pływalni 6-torowy basen o wymiarach 25x12,5x1,1-1,8m i temperaturze wody 28°C. W obiekcie odbywają się zajęcia nauki i doskonalenia pływania dla dzieci, młodzieży i dorosłych, zajęcia rehabilitacyjne i aqua aerobik.

Rys. 41: Pływalnia Jabłonna Gminnego Centrum Kultury i Sportu w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/warszawa_plywalnia_jablonna_gminnego-centrum_kultury_i_sportu.html

Rys. 42: Pływalnia sportowa kryta BOS Białołęka w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/Warszawa/P%C5%82ywalnia_sportowa_kryta_BOS_Bia%C5%82o%C5%82%C4%99ka.html

Pływalnia Rozbrat-Jutrzenka w Warszawie

Pływalnia Rozbrat-Jutrzenka posiada basen o długości 25 metrów z 3. torami do pływania. Jego głębokość wynosi 1,1-2 m. Ponadto dla gości przygotowano: klimatyzowaną salę sportową (siatkówka, koszykówka, piłka ręczna), klimatyzowaną siłownię, sauny fińskie, solarium, gabinety rehabilitacji, 2. sale konferencyjne (dla 40. i 16. osób) oraz kawiarnię.

Kryta pływalnia OSiR Polna w Warszawie

Obiekt oferuje: 6-torowy basen sportowy o wymiarach 25x12,5 m, brodzik o głębokości 0,1–0,9m z bocznymi gejerami do hydromasażu i gejerami do masażu w pozycji stojącej, jacuzzi (na 8 i 4 osoby), zjeżdżalnię z basenem hamownym, saunę suchą i saunę parową. Dostępne są zajęcia nauki pływania, aqua aerobiku, pływania korekcyjnego.

Park wodny Warszawianka w Warszawie

Dla gości dostępne są atrakcje: 10-torowy basen olimpijski o wymiarach 50x25 m i głębokości 2,1-2,3 m z trybunami na 600 miejsc, basen rekreacyjny, basen do nauki pływania, brodzik dla

dzieci ze zjeżdżalnią w kształcie słonia, jacuzzi, sztuczna rzeka, zjeżdżalnie rurowe o długości 45 i 72 m, zjeżdżalnia płaszczyznowa wewnątrz hali basenowej o długości 15 metrów, zewnętrzny odkryty basen całoroczny z podgrzewaną wodą połączony rękawem z główną halą basenową, wodospady, masáže podwodne, kaskady wodne, masáže ciała, okłady błotne GUAM, sauny sucha i parowa, pole magnetyczne, solaria, ogród zimowy, bicze wodne, kabina śnieżna, studnia lodowa, strefa bani ruskiej (łaźnia błotna, masáže), korty do squasha, kręgielnia (6 torów, piłkarzyki, dart, telebim do transmisji wydarzeń sportowych), fitness park (siłownia, sauna), restauracja sportowa (transmisje meczów), salon urody i fryzjer.

Pływalnia klubu Pod Orłem w Warszawie

Pływalnia z basenem o wymiarach 16x9 m i małym basenem dla dzieci. Są one wypełnione wodą ozonowaną o podwyższonej temperaturze (ok. 30 C). W obiekcie prowadzone są: zajęcia sportowe, aqua aerobik oraz nauka pływania. Sauna jest w cenie wejścia na basen.

Rys. 43: Pływalnia Rozbrat-Jutrzenka w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/warszawa_plywalnia_rozbrat_aktywna_warszawa.html

Rys. 44: Kryta pływalnia OSiR Polna w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/Warszawa/Kryta_p%C5%82ywalnia_OSiR_Polna.html

Rys. 45: Park wodny Warszawianka w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/Warszawa/Warszawianka-Wodny_Park.html

Rys. 46: Pływalnia klubu Pod Orłem w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/Warszawa/Bas-sen_klubu_Pod_Or%C5%82em.html

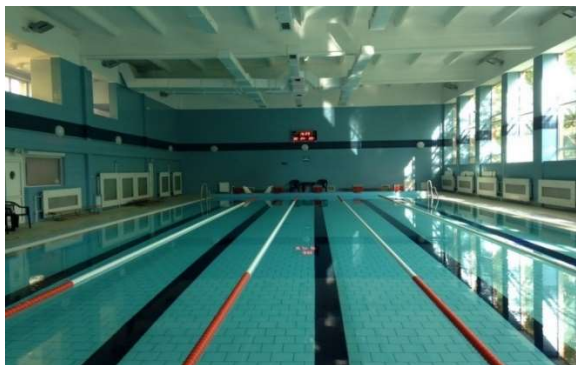
Pływalnia przy Szkole Podstawowej nr 307 w Warszawie

Obiekt jest w posiadaniu 5-torowego basenu sportowego.

Kryta pływalnia Koncertowa w Warszawie

Dla gości dostępny jest basen sportowy o wymiarach 25x12,5x1,0-1,6 m.

Rys. 47: Pływalnia przy Szkole Podstawowej nr 307 w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/Warszawa/Basen_K%C4%85pielowy przy Sz.P._Nr_307.html

Rys. 48: Kryta pływalnia Koncertowa w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/Warszawa/Kryta_p%C5%82ywalnia_Koncertowa.html

Kryta pływalnia SGGW w Warszawie

Obiekt oferuje: basen sportowy, basen rekreacyjny o wymiarach 12,5x6x0,75-1,1 m z licznymi atrakcjami wodnymi (bicze wodne, masáže boczne, płytki powietrzne w dnie, rzeczka imitująca nurt rzeczny).

Pływalnia Hirszfelda w Warszawie

Kryta pływalnia oferuje: 6-torowy basen sportowy o wymiarach 25x12,5x1,0-1,6 m, zjeżdżalnię o dł. 85 m, jacuzzi, saunę, solarium, siłownię, salkę fitness.

Rys. 49: Kryta pływalnia SGGW w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/Warszawa/Kryta_p%C5%82ywalnia_SGGW.html

Rys. 50: Pływalnia Hirszfelda w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/Warszawa/P%C5%82ywalnia_Hirszfelda.html

Pływalnia Body Shape w Warszawie

Wymiary basenu: 15x6x1,5-2,1 m. Temperatura wody w przedziale od 28 do 30°C. Atrakcje: jacuzzi, sauna (w cenie wstępu na basen).

Aqua Spa Kabaty w Warszawie

4-torowy basen 20x8x1,2-1,8 m o temperaturze wody 28°C. Woda solona, niechlorowana. Niecka z turbinami i masażerami połączona przepustem z basenem głównym - 28-29°C. Jacuzzi - temperatura 35°C. Sauna sucha 90-95°C. Sauna mokra 43-45°C. W ofercie pływalni także aqua aerobik i nauka pływania.

Rys. 51: Pływalnia Body Shape w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/warszawa_body_shape.html

Rys. 52: Aqua Spa Kabaty w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/warszawa_aqua_spa_kabaty.html

Kryta pływalnia Aqua Relaks w Warszawie

Dla gości dostępne są: 6-torowy basen sportowy o wymiarach 25x16x1,2-1,8 m, niecka rekreacyjna o wymiarach 8x5x1 m z atrakcjami wodnymi (gejzer, masaż podwodny), zjeżdżalnia o dł. 85 metrów, jacuzzi, sauna fińska (sucha), sauna rzymska (łaźnia), sala fitness.

Pływalnia ANIN w Warszawie

Kryta pływalnia OSiR Wawer oferuje: basen sportowy o głębokości 1,2-1,8 m, basen rekreacyjny o głębokości 0,9-1,35 m wyposażony w tory do nauki pływania, gejzer, hydromasaż denny i hydromasaż ścienny, leżanki, kurtynę wodną oraz sztuczną rzekę; jacuzzi 6-osobowe, zjeżdżalnię o długości 69 m, sauny suchą i parową, basen zewnętrzny, 2. sale do squasha, solarium, salę fitness, siłownię, skatepark, lodowisko.

Rys. 53: Kryta pływalnia Aqua Relaks w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/Warszawa/Kryta_p%C5%82ywalnia_Aqua_Relaks_w_Warszawie.html

Rys. 54: Pływalnia ANIN w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/Warszawa/P%C5%82ywalnia_ANIN.html

Aquapark Wesolandia w Warszawie

W aquaparku można znaleźć: zespół basenowy (rekreacyjny, sportowy, brodzik dla dzieci ze zjeżdżalnią w kształcie słonia), solarium, strefę wellness, kort tenisowy, salon bilardowy, sklepik sportowy, zjeżdżalnię rurową o dł. 70 metrów, rwącą rzekę, jacuzzi i masaże wodne.

Basen Akademii Obrony Narodowej w Rembertowie, Warszawa

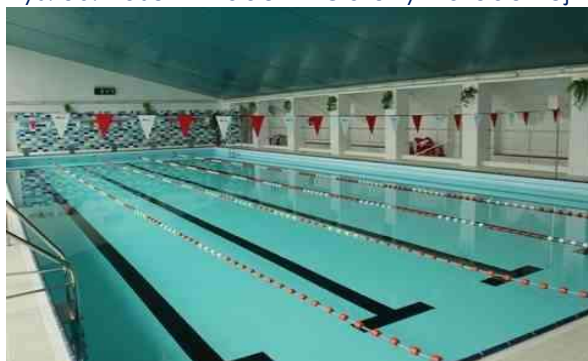
W pływalni dostępny jest 5-torowy basen sportowy o długości 25 m i głębokości do 1,80 m. Oferuje się też: naukę pływania, saunę, gabinet odnowy biologicznej, siłownię, stadion sportowy, salę sportów walki.

Rys. 55: Aquapark Wesolandia w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/Warszawa/Aquapark_Wesolandia.html

Rys. 56: Basen Akademii Obrony Narodowej



Źródło: https://infobasen.pl/basen/warszawa_basen_akademii_obrony_narodowej_w_rembertowie.html

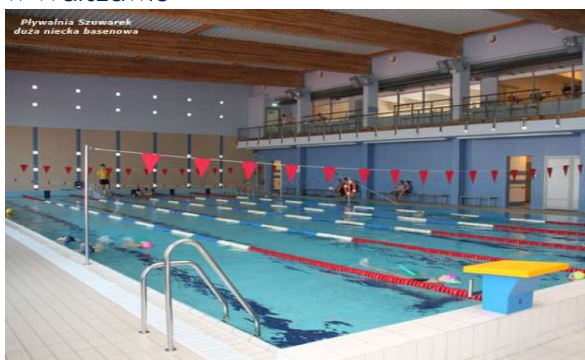
Pływalnia Szuwarek Praga Południe w Warszawie

Pływalnia oferuje: basen sportowy o wymiarach 25x12,5x1,4-1,8 m, basen do nauki pływania o wymiarach 17x8x0,85-1,15 m, zajęcia z niemowlakami, naukę pływania z podziałem na grupy w zależności od umiejętności i wieku uczestników, aqua aerobik, gimnastykę w wodzie dla seniorów, siłownię, salę fitness.

Kryta pływalnia Wodnik Praga Półd. w Warszawie

Obiekt posiada: basen sportowy, basen rekreacyjny o głębokości 1,1 m z gejzerami, leżankami wodnymi oraz kaskadą; zjeżdżalnię rynnową o długości 70 m, jacuzzi, saunę, solarium, taras do kąpieli słonecznych, salon gier. Oferowane są zajęcia nauki pływania i aerobiku wodnego.

Rys. 57: Pływalnia Szuwarek Praga Południe w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/Warszawa/P%C5%82ywalnia_Szuwarek_Praga_Po%C5%82udnie.html

Rys. 58: Kryta pływalnia Wodnik Praga Półd. w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/Warszawa/Kryta_p%C5%82ywalnia_Wodnik_Praga_-_P%C5%82d.html

Kryta pływalnia Prawy Brzeg Praga Płn. w Warszawie

W ofercie pływalni: basen pływacki (wymiary 25x12,5x1,2–1,8 m), zjeżdżalnia o dł. 70 m z wydzielonym ładowiskiem, basen rekreacyjny (pow. 130 m², głębokość 0,90–1,40 m), sztuczna rzeka (2. prędkości), masaż-kaskada, masaż powietrzny (w wodzie), jacuzzi, brodzik ze zjeżdżalnią dla małych dzieci (pow. 10 m², głęb. 0,40 m). Ponadto w obiekcie: kręgielnia, bilard, siłownia, solarium, 3 sauny fińskie suche (koedukacyjna, damska i męska), sauna parowa (koedukacyjna). Obiekt w pełni przystosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Ośrodek Namysłowska w Warszawie

Pływalnia ośrodka oferuje dwie niecki: 6-torową o wymiarach 25x11,40x1,10-1,65 m, małą o wymiarach 11,4x8x0,76-0,96 m. W obiekcie prowadzone są zajęcia: nauki pływania dla dzieci (od 4 lat), nauki pływania dla dorosłych, pływania stylowego. Na terenie kompleksu dodatkowo sauna i siłownia. Planowana jest przebudowa obiektu.

Rys. 59: Kryta pływalnia Prawy Brzeg Praga Płn. w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/warszawa_kryta_plywalnia_prawy_brzeg_praga_pln.html

Rys. 60: Ośrodek Namysłowska w Warszawie



Źródło: <https://sport.um.warszawa.pl/waw/aktywna-warszawa/osrodek-namyslowska>

Uzdrowisko Studio Sante w Warszawie

Obiekt oferuje: rekreacyjny basen z wodą strukturyzowaną Grandera, jacuzzi krzemowe, jacuzzi wodorowe GOLD, jacuzzi wodorowe, basen schładzający wewnętrzny i zewnętrzny, sauny (Ganbanyoku – japońska sauna skalna z Black Silica, fińska, 2. łaźnie parowe w tym jedna z wodorem, sauna Różana, sauna infrared, sauna świerkowa), strefę schładzania (prysznic wężyki Kneippa, misy lodowe; woda strukturyzowana do picia z wodorem), strefę relaksu (Goldarium – złota wypoczywalnia, tężnia solankowa z wodorem, słoneczna łąka, lampy kolanogenowe, tepidarium z wodorem, zielony zakątek z wodorem, taras słoneczny w okresie wiosenno-letnim), Floating, hammam, saunę parową na wyłączność z porcją naturalnego peelingu, Cocktail Bar, zajęcia wodne.

Pływalnia Muszelka w Warszawie

W skład obiektu wchodzi: 7-torowy basen sportowy o wymiarach 25x15x1,8–1,2 m (6 torów o szerokości 2 m + dodatkowy 7. tor o szerokości 3 m i głębokości 0,9 m) z pochylnią ułatwiającą wejście do wody osobom niepełnosprawnym oraz wszystkim z problemami komunikacyjnymi, z windą dla osób na wózkach inwalidzkich, basen rehabilitacyjny o długości 25 m, głębokości wody 0,6-1,2 m, wyposażony w specjalistyczne urządzenia do prowadzenia zabiegów rehabilitacyjnych i rewitalizacyjnych oraz urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe (masaż karku, łaźnia masująca, gejzer wodny); jacuzzi. W ofercie pływalni: nauka pływania, pływanie dla niemowląt, aerobik w wodzie. Woda w nieckach jest ozonowana.

Rys. 61: Uzdrowisko *Studio Sante* w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/warszawa_studio_sante_uzdrowisko_miejskie.html

Rys. 62: Pływalnia *Muszelka* w Warszawie

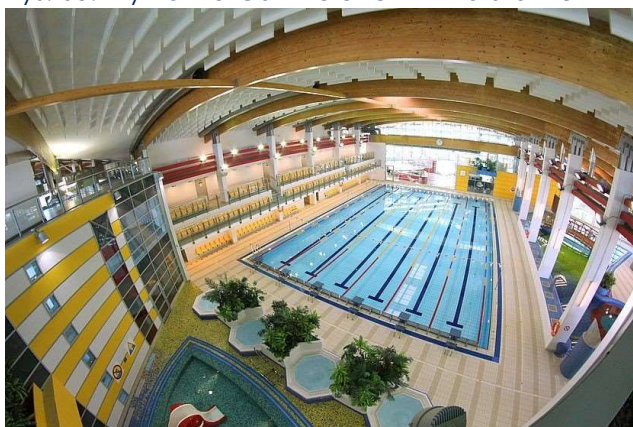


Źródło: https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/Warszawa/Muszelka_Basen_Rehabilitacyjny.html

Pływalnia OSiR Polonez w Warszawie

W skład krytej pływalni wchodzi: 6-torowy basen pływacki o wymiarach 25x16x1,2-1,8 m, basen rekreacyjny, brodzik dla dzieci ze zjeżdżalnią *stonik*. Atrakcje: masaże wodne poziome i pionowe, gejzery wodne, kurtyna wodna, 3 kaskady wodne, jacuzzi, zjeżdżalnia (rura) o długości 120 metrów, sauny (fińska, infrared).

Rys. 63: Pływalnia OSiR Polonez w Warszawie



Źródło: https://infobasen.pl/basen/mazowieckie/Warszawa/P%C5%82ywalnia_OSiR_Polonez.html

Podsumowanie:

Sumaryczna liczba obiektów w Konstancinie-Jeziornie i okolicach, stanowiących konkurencję dla planowanej pływalni, wynosi 47. Na etapie koncepcji znajduje się jeden basen mający mieścić się w Konstancinie-Jeziornie. Wśród istniejących basenów, które podlegały analizie, większość stanowią te o długości 25 metrów, 6-torowe. Analizowane pływalnie zazwyczaj oferują dodatkowy basen rekreacyjny o mniejszych wymiarach, brodzik dla dzieci oraz zjeżdżalnię typu *stonik*. Przeważająca ilość pływalni oferuje zajęcia nauki pływania oraz aqua aerobiku. Najbliższe baseny olimpijskie o długości 50 m zlokalizowane są w Warszawie (Centrum Sportowo-Rehabilitacyjne Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego, basen *Inflancka* oraz park wodny *Warszawianka*). Stanowią one 16% wszystkich basenów o długości 50 m w Polsce z całościowej liczby 19.

6.3 Programy dla mieszkańców

Wg informacji pozyskanych od Urzędu Miasta Konstancin-Jeziorna, w mieście nie są prowadzone bezpłatne programy dla mieszkańców w zakresie rekreacji wodnej. Dzieci klas drugich szkoły podstawowej oraz klas pływackich korzystają z nauki pływania w ramach lekcji WF.

6.4 Analiza cen biletów

Poniżej przedstawiono cenniki 6 przykładowych konkurencyjnych basenów. Pływalnie dobrano pod kątem długości niocek (25 m lub 50 m) oraz odległości (znajdujące się w Konstancinie-Jeziornie oraz najbliższe do Konstancina-Jeziorny).

Pływalnia Centrum Kompleksowej Rehabilitacji w Konstancinie-Jeziornie - pow. piaseczyński

Rys. 64: Cennik pływalni



Regeneracja w uzdrowisku

ODNOWA BIOLOGICZNA

PLYWALNIA JASKINIA SOLNA AQUA AEROBIK ŁAŹNIA PAROWA SAUNA

CKR Centrum Kompleksowej Rehabilitacji KONSTANCIN

cennik ważny od 01.06.2025

BILET JEDNORAZOWY NA PŁYWALNIĘ*

Cena za 60 min w strefie płatnej				
	w godz.: 7:00-16:00	Dopłata za przekroczenie pobytu w strefie płatnej	w godz.: 16:00-22:00	Dopłata za przekroczenie pobytu w strefie płatnej
Normalny	20 zł	0,34 zł / min	23 zł	0,38 zł / min
Ulgowy	14 zł	0,23 zł / min	16 zł	0,26 zł / min

KARNETY NA PŁYWALNIĘ**

Cena karnetu	Kwota do wykorzystania
Karnet 50 zł	50 zł
Karnet 100 zł	110 zł
Karnet 150 zł	170 zł
Karnet 200 zł	230 zł
Karnet 300 zł	350 zł
Karnet 500 zł	600 zł
Karnet 1000 zł	1300 zł

Karta plastikowa 10 zł kwota doliczona do abonamentu

Rozliczenie minutowe w strefie płatnej

Godzina	Cena
07:00-16:00	normalny 0,34 zł / min ulgowy 0,23 zł / min
16:00-22:00	normalny 0,38 zł / min ulgowy 0,26 zł / min

BILET JEDNORAZOWY DO GROTY SOLNEJ

Normalny	17 zł
Ulgowy	12 zł
Karnet normalny	150 zł
Karnet ulgowy	110 zł
Rezerwacja grotu	120 zł

INDYWIDUALNA NAUKA PŁYWANIA

Nauka Pływania dla 1 / 2 osób	80 / 140 zł
Nauka Pływania dla 3 i więcej osób	60 zł / osoba

Zajęcia trwają 30 min, pobyt w strefie płatnej 60 min

AQUA AEROBIK

Bilet jednorazowy	45 zł
Karnet miesięczny 2 x tyg.	35 zł / 1 wejście

Zajęcia trwają 30 min, pobyt w strefie płatnej 60 min





Dopłata za przekroczenie pobytu w strefie płatnej wg cennika
* Bilet jednorazowy i karnet upoważnia do korzystania z pływalni, sauny suchej, łaźni parowej i jacuzzi
** Karnet ważny 1 rok od dnia zakupu
Honorujemy karty: Benefit Systems, FitProfit, OK System, PZU Sport

*Karnet do grotu solnej jest ważny 3 mies. od dnia zakupu
Wejście do grotu możliwe jest tylko o pełnej godzinie.
Seans trwa 45 minut.

Źródło: <https://ckr.pl/>

Miejski Zespół Basenowo-Rekreacyjny w Górze Kalwarii – pow. piaseczyński

Rys. 65: Cennik pływalni

CENNIK KRYTEJ PŁYWALNI W OŚRODKU SPORTU I REKREACJI

(podane ceny zawierają podatek VAT)

BASEN			
RODZAJ	CENA ZA GODZINĘ	DOTYCZY	DOPŁATA
BILETY JEDNORAZOWE (sauna w cenie biletu**)			
Bilet normalny	18,00 zł	osoba	30 gr/min
Bilet ulgowy (Dzieci, młodzież szkolna i studenci do 26 roku życia, emeryci i renciści po okazaniu legitymacji)	12,00 zł	osoba	20 gr/min
Dzieci do 3 roku życia (wiek dziecka należy udokumentować)	0,00 zł	osoba	0 gr/min
Bilet instruktorski	36,00 zł	osoba	60 gr/min
Osoba niepełnosprawna	7,00 zł	osoba	bez limitu czasowego
Opiekun osoby niepełnosprawnej	7,00 zł	osoba	bez limitu czasowego
Bilet z kartą Seniora z Gminy Góra Kalwaria	9,00 zł	osoba	bez limitu czasowego
Bilet z kartą Dużej Rodziny z Gminy Góra Kalwaria - Bilet normalny	9,00 zł	osoba	15 gr/min
Bilet z kartą Dużej Rodziny z Gminy Góra Kalwaria - Bilet ulgowy	6,00 zł	osoba	10 gr/min
Bilet dla Służb Mundurowych	9,00 zł	osoba	15 gr/min
Bilet dla Honorowych Dawców Krwi	9,00 zł	osoba	15 gr/min
BILET RODZINNY			
2 dorosłych + do 3 dzieci	50,00	rodzina	80 gr/min
BILET GRUPOWY			
Grupy szkolne z Gminy Góra Kalwaria (nauka pływania + rekreacja) poniedziałek-piątek	180,00 zł	grupa	60 min
Grupy szkolne spoza Gminy Góra Kalwaria (nauka pływania + rekreacja) poniedziałek-piątek maksymalnie 15 osób	250,00 zł	grupa	60 min
Grupy szkolne z Gminy Góra Kalwaria (rekreacja) poniedziałek-piątek	8,50 zł	osoba	60 min
Grupy szkolne spoza Gminy Góra Kalwaria (rekreacja) poniedziałek-piątek	10,00 zł	osoba	60 min
Sekcje Sportowe z Gminy Góra Kalwaria	2,00 zł	osoba	60 min
BILET WAKACYJNY I FERYJNY			
Dzieci, młodzież szkolna z Gminy Góra Kalwaria (Po okazaniu legitymacji szkolnej lub adresu zamieszkania)	9,00 zł	osoba	15 gr/min
AQUA AEROBIK			
Jednorazowe wejście (30 min. zajęć + 30 min. rekreacja)	25,00 zł	osoba	30 gr/min
KARNET - 4 wejścia	80,00 zł	osoba	30 gr/min
ZAJĘCIA DLA SENIORÓW			
Gimnastyka w wodzie - karnet 10 wejść	250,00 zł	osoba	
Nauka pływania - karnet 10 wejść	250,00 zł	osoba	

SIŁOWNIA			
RODZAJ	CENA ZA GODZINĘ	DOTYCZY	DOPŁATA
Bilet normalny	18,00 zł	osoba	30 gr/min
Bilet ulgowy	12,00 zł	osoba	20 gr/min
Bilet z kartą Dużej Rodziny z Gminy Góra Kalwaria - Bilet normalny	9,00 zł	osoba	15 gr/min
Bilet z kartą Dużej Rodziny z Gminy Góra Kalwaria - Bilet ulgowy	6,00 zł	osoba	10 gr/min

CENA ZAKUPU	KWOTA DO WYKORZYSTANIA	OKRES WAŻNOŚCI	OTRZYMANÝ BONUS
70,00	100,00 zł	2 miesiące	30,00 zł
150,00	200,00 zł	3 miesiące	50,00 zł
250,00	350,00 zł	6 miesięcy	100,00 zł
550,00	750,00 zł	12 miesięcy	200,00 zł
KARNET EMERYCKI			
180 zł	180,00 zł	4 miesiące	
KARNET OPEN			
250zł NORMALNY	BEZ LIMITU CZASOWEGO/RAZ DZIENNIE	30 dni	
200zł UCZNIOWSKI	BEZ LIMITU CZASOWEGO/RAZ DZIENNIE	30 dni	
WYNAJĘCIE TORU		140,00 zł/h + bilet wejścia na basen	
Wynajęcie sali gimnastycznej		50,00 zł/h	

*Jednorazowa opłata za wydanie karnetu - 15 zł

*Opłata za zgubienie/zniszczenie paska - 30 zł

*Brak możliwości przedłużenia nie wykorzystanego karnetu po okresie ważności.

*Okres ważności naliczony jest od dnia zakupu lub doładowania.

NIE ŁĄCZĄ SIĘ.

OBOWIAZUJĄ TYLKO NA BILETY NORMALNE I ULGOWE

ZNIŻKI
KARNETY

**SAUNA CZYNNA:

od poniedziałku do piątku w godz. 16.00-21.30

niedziele oraz święta 6.00-21.30

czwartki w godz. 6.00-9.00

soboty,
dodatkowo wtorki iŹródło: <https://www.osirgorakalwaria.pl/cennik/>

Pływalnia GOSiR w Piasecznie – pow. piaseczyński

Rys. 66: Cennik pływalni

5.	Wynajem dużego basenu	600 zł / godz. + VAT
6.	Wynajem małego basenu	150 zł / godz. + VAT
7.	Wynajem toru basenu	100 zł / godz. + VAT
8.	Wstęp indywidualny na pływalnię - normalny	16 zł / godz. w/t VAT
9.	Wstęp indywidualny na pływalnię - ulgowy	8 zł / godz. w/t VAT
10.	Wstęp na pływalnię – karnet 25 godz.	400 zł, w/t VAT
11.	Wstęp na pływalnię – karnet 100 godz.	1600 zł, w/t VAT

Źródło: <https://www.gosir-piaseczno.pl/>**Centrum Sportowo-Rehabilitacyjne Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego w Warszawie**

Rys. 67: Cennik pływalni

BILET JEDNORAZOWY NA GODZINĘ SINGLE TICKET PER HOUR					
DNI days/DAYS	GODZINY HOURS	CENA ZA GODZINĘ PRICE PER HOUR		DOPLATA MINUTOWA PO PRZEKROCZENIU GODZINY EXTRA CHARGE PER MINUTE AFTER EXCEEDING FULL HOUR	
		Normalny / Normal	Ulgowy* / Reduced	Normalny / Normal	Ulgowy* / Reduced
Pon. – Pt / Mon - Fri	6:00 - 17:00	27,00 zł	18,00 zł	0,45 zł	0,30 zł
Pon. – Pt / Mon - Fri	17:00 - 22:00	30,00 zł	24,00 zł	0,50 zł	0,40 zł
Sb, Nd, Św / Sat, Sun, St	6:00 - 22:00	30,00 zł	24,00 zł	0,50 zł	0,40 zł

Źródło: <https://csr.wum.edu.pl/pl/csr-dla-kazdego/cennik>**Kryta pływalnia w Józefowie – pow. otwocki**

Rys. 68: Cennik pływalni

	BILET NORMALNY	BILET ULGOWY
BILET JEDNORAZOWY (60min.)	17 zł powyżej 0,40 zł/min	12 zł powyżej 0,30 zł/min
BILET JEDNORAZOWY (120min.)	35 zł powyżej 0,40 zł/min	25 zł powyżej 0,30 zł/min
BILETY RODZINNE		
Osoba dorosła + 2 dzieci = 3 bilety ulgowe		
Wynajęcie 1 toru wewnętrznego pływalni – w wysokości 180zł za 60 minut		
Wynajęcie 1 toru skrajnego pływalni – w wysokości 200zł za 60 minut		

	Karnety normalne	Karnety ulgowe	Ważny przez
10-godzinny	150,00 zł	90,00 zł	3 miesiące
25-godzinny	350,00 zł	200,00 zł	6 miesięcy
50-godzinny	625,00zł	350,00zł	1 rok
100-godzinny	1100,00zł	650,00zł	1,5 roku

Źródło: <https://www.icsir.pl/cennik-aqua-aerobik-hala-sportowa-sauna-jozefow.html>

Park wodny Warszawianka w Warszawie

Rys. 69: Cennik pływalni

Cennik pływalni

Klient kupując bilet oświadcza, że zapoznał się i akceptuje Regulamin Mokotowskiej Fundacji Warszawianka - Wodny Park.

Bilety jednorazowe

Dopłata po przekroczeniu wykupionego biletu wynosi 0,60 zł za każdą rozpoczętą minutę zarówno dla biletów indywidualnych, jak i grupowych. W przypadku biletów rodzinnych dopłata wynosi 0,60zł za każdą rozpoczętą minutę za osobę.

Cennik karnetów

Klient kupując bilet oświadcza, że zapoznał się i akceptuje Regulamin Mokotowskiej Fundacji Warszawianka - Wodny Park.

Karty abonamentowe

Minimalna kwota doładowania 100 zł. Bonus naliczany jest osobno dla każdego konta w ramach karty.

	PN - PT		SO - ND / ŚW			Bonus za doładowanie	Termin ważności
STREFA BASENOWA	1h	2.5h	1h	2.5h	100 - 299 zł	-	6 miesięcy
Normalny	36 zł	62 zł	38 zł	69 zł	300 - 499 zł	5 %	6 miesięcy
Ulgowy	30 zł	52 zł	33 zł	57 zł	500 - 699 zł	8 %	9 miesięcy
Normalny grupowy (pow. 20 osób)	31 zł	58 zł	-	-	700 - 999 zł	11 %	12 miesięcy
Ulgowy grupowy (pow. 20 osób)	27 zł	47 zł	-	-	powyżej 1000 zł	14 %	12 miesięcy
STREFA BASENOWA + SAUNY	1h	2.5h	1h	2.5h	KARNET INDYWIDUALNY IMIENNY W STREFIE BASENOWEJ	-	30 dni
Normalny	50 zł	85 zł	61 zł	88 zł	Jednorazowe dzienne wejście, nieograniczone czasowo	495 zł	
Ulgowy	41 zł	69 zł	51 zł	79 zł	Wybierz konto dla swojego karnetu		
Rodzinny (2 dorosłych i 1 dziecko lub 1 dorosły i 2 dzieci; dzieci do lat 16)	83 zł	128 zł	83 zł	128 zł	Konto Basen	Konto Usługi dodatkowe	
Dopłata za każde następne dziecko (max. 5)	22 zł	33 zł	22 zł	33 zł	Bilet jednorazowy lub rodzinny, karnet imienny, squash oraz strefa saun	Zabiegi w strefie Spa & Wellness, masaże i usługi dodatkowe	

Źródło: <https://www.wodnypark.com.pl/oferta/basen/cennik.html>

Podsumowanie:

Godzinne ceny wstępu na analizowanych basenach 25-metrowych mieszczą się w przedziale 16-23 zł (bilet normalny) i 8-16 zł (bilet ulgowy). Dla basenów olimpijskich godzinne ceny wstępu mieszczą się w przedziale 27-36 zł (bilet normalny) i 18-30 zł (bilet ulgowy).

7. ANALIZA POTRZEB I WYMAGAŃ

7.1 Analiza potrzeb i oczekiwań klientów wraz z nazwaniem poszczególnych grup odbiorców

Skuteczne zarządzanie obiektem basenowym wymaga nie tylko zapewnienia odpowiedniej infrastruktury, ale przede wszystkim zrozumienia, kim są jego użytkownicy, jakie mają potrzeby oraz jakie oczekiwania wiążą z korzystaniem z usług wodnych. Analiza potrzeb i oczekiwań klientów stanowi kluczowy element planowania oferty, harmonogramu zajęć, polityki cenowej oraz działań promocyjnych. Pozwala na dostosowanie usług do realnych preferencji odbiorców, zwiększenie ich satysfakcji oraz budowanie trwałych relacji z lokalną społecznością.

W niniejszym rozdziale dokonano segmentacji klientów basenu na cztery główne grupy odbiorców. Podział ten został dokonany na podstawie wieku, stylu życia, aktywności fizycznej oraz typowych wzorców korzystania z obiektów rekreacyjnych. Każda z grup charakteryzuje się odmiennymi motywacjami, potrzebami i oczekiwaniami, co wymaga indywidualnego podejścia w projektowaniu oferty.

Wyróżnione grupy to:

1. Rodziny z dziećmi – poszukujące bezpiecznej, edukacyjnej i rozrywkowej formy spędzania czasu.
2. Aktywni uczestnicy rekreacji – młodzież i młodzi dorośli – nastawieni na rozwój fizyczny, rywalizację i integrację.
3. Seniorzy 65+ – zainteresowani aktywnością wspierającą zdrowie, rehabilitacją i spokojnym wypoczynkiem.
4. Dorośli w wieku 45–64 lat – oczekujący komfortu, relaksu oraz zajęć prozdrowotnych.

Takie podejście umożliwia precyzyjne dopasowanie oferty do zróżnicowanych potrzeb użytkowników, a także pozwala na efektywne zarządzanie zasobami obiektu i komunikacją marketingową.

Grupa 1: Rodziny z dziećmi (dzieci 3–15 lat, dorośli 25–44 lata)

A) Charakterystyka:

- To grupa o wysokiej aktywności społecznej i rodzinnej, często poszukująca bezpiecznych, edukacyjnych i rozrywkowych form spędzania czasu,
- Rodzice są świadomi znaczenia aktywności fizycznej dla rozwoju dzieci i chętnie inwestują w zajęcia wspierające zdrowie i umiejętności,
- Cenią sobie dostępność, bezpieczeństwo, czystość oraz możliwość wspólnego uczestnictwa w zajęciach.

B) Potrzeby i oczekiwania:

- Nauka pływania dla dzieci w różnych grupach wiekowych i poziomach zaawansowania,
- Zajęcia rodzinne: wspólne pływanie, animacje wodne, zabawy tematyczne,
- Strefy rekreacyjne: brodziki, zjeżdżalnie, fontanny, jacuzzi,
- Udogodnienia: szatnie rodzinne, przewijaki, opaski identyfikacyjne dla dzieci,
- Elastyczne godziny zajęć i bilety rodzinne.

C) Propozycje usług:

- Kursy pływania dla dzieci (podział na grupy wiekowe: 3–5, 6–9, 10–15 lat),
- Weekendowe „Rodzinne Niedziele” – wspólne animacje i zabawy w wodzie,
- Pakiety rodzinne: bilety 2+1, 2+2 z rabatem,
- Warsztaty edukacyjne: „Bezpieczna woda”, „Pierwsza pomoc dla dzieci”.

- D) Komunikacja marketingowa:
- Kampanie w mediach społecznościowych skierowane do młodych rodziców,
 - Współpraca ze szkołami i przedszkolami,
 - Promocje sezonowe (np. ferie, wakacje, Dzień Dziecka).

Grupa 2: Aktywni uczestnicy rekreacji – młodzież 15–24 lat (w tym członkowie klubów sportowych)

- A) Charakterystyka:
- Młodzież i młodzi dorośli to grupa dynamiczna, nastawiona na rozwój fizyczny, rywalizację i integrację,
 - Często uczestniczą w zajęciach klubowych, treningach i zawodach,
 - Poszukują nowoczesnych, intensywnych form aktywności oraz przestrzeni do spotkań.
- B) Potrzeby i oczekiwania:
- Dostęp do torów pływackich i profesjonalnej infrastruktury,
 - Zajęcia doskonalące technikę pływania, treningi interwałowe,
 - Możliwość korzystania z basenu w godzinach wieczornych,
 - Zajęcia grupowe: aqua fitness, cross aqua, treningi klubowe,
 - Strefa relaksu po treningu: sauna, masaże wodne.
- C) Propozycje usług:
- Karnety klubowe i młodzieżowe z rabatem,
 - Zajęcia „Aqua Challenge” – intensywny trening w wodzie,
 - Turnieje i zawody pływackie dla amatorów,
 - Wieczory tematyczne: „Nocne pływanie z muzyką”.
- D) Komunikacja marketingowa:
- Promocja przez Instagram, TikTok, YouTube,
 - Współpraca z lokalnymi klubami sportowymi i szkołami średnimi,
 - Program ambasadorski – młodzież jako promotorzy basenu.

Grupa 3: Seniorzy 65+

- A) Charakterystyka:
- Osoby starsze coraz częściej poszukują aktywności wspierających zdrowie i dobre samopoczucie,
 - Cenią sobie spokojne, bezpieczne warunki, kontakt z innymi oraz dostęp do rehabilitacji,
 - Są lojalnymi klientami, często uczestniczą w zajęciach cyklicznych.
- B) Potrzeby i oczekiwania:
- Zajęcia rehabilitacyjne i zdrowotne: gimnastyka w wodzie, ćwiczenia oddechowe,
 - Ciepła woda, spokojna atmosfera, dostępność w godzinach porannych,
 - Zniżki i programy lojalnościowe,
 - Udogodnienia: poręczce, windy, antypoślizgowe nawierzchnie,
 - Możliwość konsultacji z fizjoterapeutą.
- C) Propozycje usług:
- Program „Aktywny Senior” – cykliczne zajęcia w wodzie,
 - Karnety senioralne z rabatem,
 - Warsztaty zdrowotne: „Woda i kręgosłup”, „Ćwiczenia w odciążeniu”,
 - Spotkania integracyjne – kawa po zajęciach, wykłady zdrowotne.

D) Komunikacja marketingowa:

- Informacje w lokalnych gazetach, klubach seniora, parafiach,
- Współpraca z Uniwersyteciem Trzeciego Wieku,
- Bezpośrednia komunikacja – plakaty, ulotki, telefoniczna obsługa.

Grupa 4: Dorośli 45–64 lata (pozostali uczestnicy)

A) Charakterystyka:

- Grupa o zróżnicowanych potrzebach – od rekreacji po profilaktykę zdrowotną,
- Często pracują zawodowo, więc preferują zajęcia w godzinach porannych lub wieczornych,
- Cenią sobie komfort, jakość usług i możliwość relaksu.

B) Potrzeby i oczekiwania:

- Zajęcia rekreacyjne: aqua aerobik, pływanie rekreacyjne,
- Programy prozdrowotne: zdrowy kręgosłup, ćwiczenia w odciążeniu,
- Dostęp do strefy wellness: sauna, masaże wodne,
- Indywidualne zajęcia z instruktorem,
- Komfortowe warunki: czystość, cisza, odpowiednia temperatura wody.

C) Propozycje usług:

- Zajęcia „Zdrowy kręgosłup w wodzie”,
- Karnety poranne i wieczorne,
- Pakiety relaksacyjne: basen + sauna + masaż,
- Indywidualne konsultacje z trenerem.

D) Komunikacja marketingowa:

- Reklama w lokalnych mediach, portalach informacyjnych,
- Współpraca z zakładami pracy – pakiety dla pracowników,
- Newslettery, program lojalnościowy, aplikacja mobilna.

7.2 Analiza i oszacowanie wielkości prawdopodobnego popytu w obecnych uwarunkowaniach rynkowych dla poszczególnych grup odbiorców

Podstawową grupą klientów usług basenowych będą osoby zamieszkałe w strefach równego dojazdu samochodem z wyłączeniem niemowląt w grupie wiekowej 0-2 lata. Na podstawie rozkładu wiekowego populacji mieszkańców wyodrębnione zostały grupy docelowe odbiorców.

Tab. 8: Mieszkańcy w strefach równego dojazdu samochodem wg grup wiekowych

Wiek	0-2	3-6	7-15	16-24	25-44	45 -64	65+
Liczka mieszkańców	519	987	3 020	2 916	6 904	8 958	7 141
Udział w ogólnej populacji	1,70%	3,24%	9,92%	9,58%	22,68%	29,42%	23,45%

Opracowanie własne

Opierając się na badaniach statystycznych wyłoniono z każdej grupy docelowej osoby aktywne uczestniczące w zajęciach rekreacyjnych i sportowych na basenie.¹⁰

Największą grupą docelową regularnie korzystającą z zajęć rekreacyjnych na basenie są rodziny z dziećmi do 15 roku życia, najmniejszą osoby aktywne fizycznie w tym uprawiających pływanie ora z seniorzy w wieku 65 lat i więcej. Łącznie regularnie z usług basenowych będzie

¹⁰: Źródło danych GUS

korzystać około 3,4 tys. osób. Liczba ta nie uwzględnia dzieci i młodzieży w ramach zajęć lekcyjnych z wychowania fizycznego oraz zawodników w ramach treningów sportowych.

Tab. 9: Wielkość popytu na usługi basenowe

Grupa docelowa	Liczba osób	Osoby uczestniczący w zajęciach	Udział w grupie docelowej
Rodziny z dziećmi	10 911	1 556	14,26%
Aktywni fizycznie	2916	329	11,70%
Klienci rekreacyjni	8958	902	10,60%
Seniorzy 65+	7141	593	7,00%
Razem	29 926	3 380	

Opracowanie własne na podstawie danych GUS

8. ANALIZA FUNKCJONALNA POTENCJALNEJ INWESTYCJI

Identyfikacja i scharakteryzowanie 4 alternatywnych wariantów funkcjonalnych – założenia:

Dokumentacja wykonana w ramach przedmiotowego zamówienia ma służyć do oceny planowanej inwestycji pod kątem korzyści i kosztów biznesowych, i ekonomiczno-społecznych oraz powinna uwzględniać następujące założenia:

- budynki infrastruktury basenowej będą dostosowane powierzchniowo do całkowitej powierzchni działki uwzględniając drogi, odpowiednią ilość miejsc parkingowych (w tym dla autokarów) oraz wymaganą ilość przestrzeni biologicznie czynnej;
- będzie zabezpieczona odpowiednia powierzchnia dla infrastruktury technicznej odnawialnych źródeł energii w tym energii geotermalnej (jeśli jej wykorzystywanie okaże się ekonomicznie uzasadnione);
- wjazd na teren kompleksu basenowego będzie odbywał się od strony ul. Wilanowskiej;
- analiza biznesowa inwestycji będzie oparta między innymi na porównaniu kilku podobnych obiektów krajowych posiadających tory pływackie o dł. 50 m. oraz na porównawczej analizie demograficznej tych lokalizacji;
- analiza wielkości uzyskanego dofinansowania istniejących obiektów krajowych pod kątem zgłoszonego zapotrzebowania versus finalne wartości uzyskanych środków;
- analiza funkcjonalno-biznesowa będzie zawierała porównanie ekonomiczno-finansowe różnych wariantów funkcjonalnych basenu opisanych w poniższej tabeli:

Tab. 10: Zdefiniowane przez Zamawiającego warianty funkcjonalne obiektów

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

- Wariant 1 Basen z torami pływackimi dł. 50m i dł. 25m, strefa SPA
- Wariant 2 Basen z torami pływackimi dł. 50m i dł. 25m, strefa rekreacyjna dla dzieci (basen rekreacyjny, zjeżdżalnia), strefa SPA
- Wariant 3 Basen z torami pływackimi dł. 25m, strefa rekreacyjna dla dzieci (basen rekreacyjny, zjeżdżalnia), strefa SPA
- Wariant 4 Basen z torami pływackimi dł. 25m i strefa SPA

Uwaga !

Basen powinien spełniać wymogi FINA Polskiego Związku Pływackiego do rozgrywania zawodów klasy olimpijskiej.

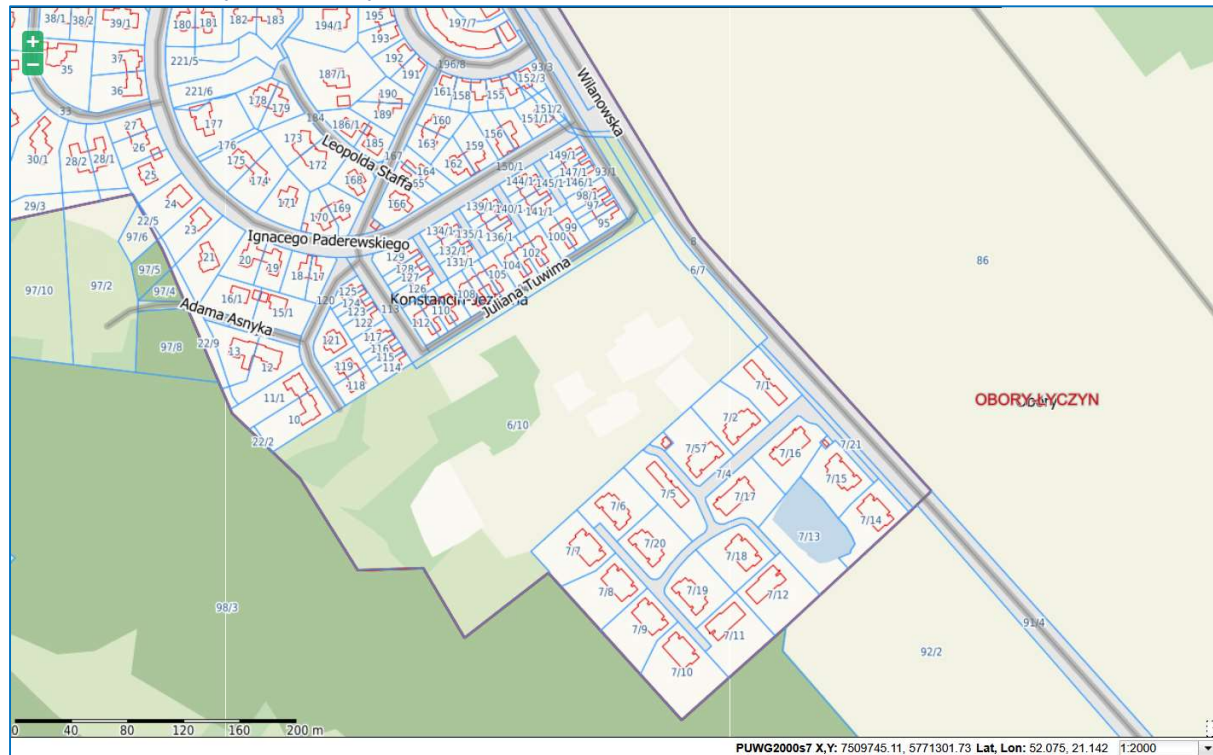
8.1

Zamawiający wskazał do realizacji niniejszego opracowania teren zlokalizowany na gminnej działce o nr ewid. 6/10, obręb 03-23, przy ul. Wilanowskiej w Konstancinie-Jeziornie, w powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim.

Działka o powierzchni 4,6209 ha położona jest w północnej części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie:

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

Rys. 70: Lokalizacja inwestycji



<http://gsip.konstancinjeziorna.pl/map/>

8.2 Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

Na terenie inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - Uchwała nr 285/VIII/21/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 28 października 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 6/3 z obrębu 03-23 w Konstancinie-Jeziornie.

Działka posiada aktualnie numer 6/10, obręb 03-23. Zgodnie z Uchwałą działka oznaczona jest symbolem MN-1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Planowana inwestycja jest niezgodna z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Działka ma kształt prostokątny, jest niezabudowana, z pozostałościami dawnej infrastruktury technicznej. Teren posiada dostęp do pełnej infrastruktury technicznej, co sprzyja realizacji inwestycji o charakterze sportowo-rekreacyjnym.

Ul. Wilanowska zapewnia dogodny dostęp komunikacyjny zarówno dla mieszkańców Konstancina-Jeziorny, jak i dla osób przyjezdnych z Warszawy oraz okolicznych miejscowości. Bliskość terenów zielonych i rezerwatu przyrody podnosi walory rekreacyjne lokalizacji, czyniąc ją atrakcyjną dla użytkowników obiektu sportowego.

Lokalizacja inwestycji wpisuje się w strategię rozwoju infrastruktury sportowej i rekreacyjnej gminy, oferując potencjał do stworzenia nowoczesnego kompleksu basenowego z funkcjami edukacyjnymi, zdrowotnymi i społecznymi.

Analiza urbanistyczna lokalizacji

1. Położenie i dostępność

Działka nr 6/10, obręb 03-23, znajduje się w północnej części Konstancina-Jeziorny, przy ul. Wilanowskiej (droga wojewódzka nr 724), zapewniającej bezpośrednie połączenie z Warszawą. Teren dobrze skomunikowany — dostępność dla pieszych, rowerzystów, samochodów osobowych oraz komunikacji publicznej (linie autobusowe wzdłuż ul. Wilanowskiej).

2. Otoczenie

W sąsiedztwie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (osiedla Elsam i Grapa), tereny zielone (Rezerwat Obory), placówki edukacyjne i usługowe.

Brak bezpośredniego sąsiedztwa obiektów sportowych o podobnym charakterze — inwestycja może pełnić funkcję lokalnego centrum sportu i rekreacji.

3. Uwarunkowania przestrzenne

Teren płaski, niezabudowany, z pozostałościami dawnej infrastruktury technicznej.

Działka posiada dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i gazowej.

Zgodnie z MPZP teren nie może być przeznaczony pod usługi sportowe lub rekreacyjne. W przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji sportowej należy dokonać zmian zapisów MPZP dla terenu inwestycji.

4. Walory krajobrazowe

Bliskość terenów leśnych i rezerwatu przyrody podnosi atrakcyjność lokalizacji dla użytkowników obiektu.

Możliwość integracji architektury z zielenią — np. poprzez zastosowanie zielonych dachów, otwartych stref rekreacyjnych, tarasów widokowych.

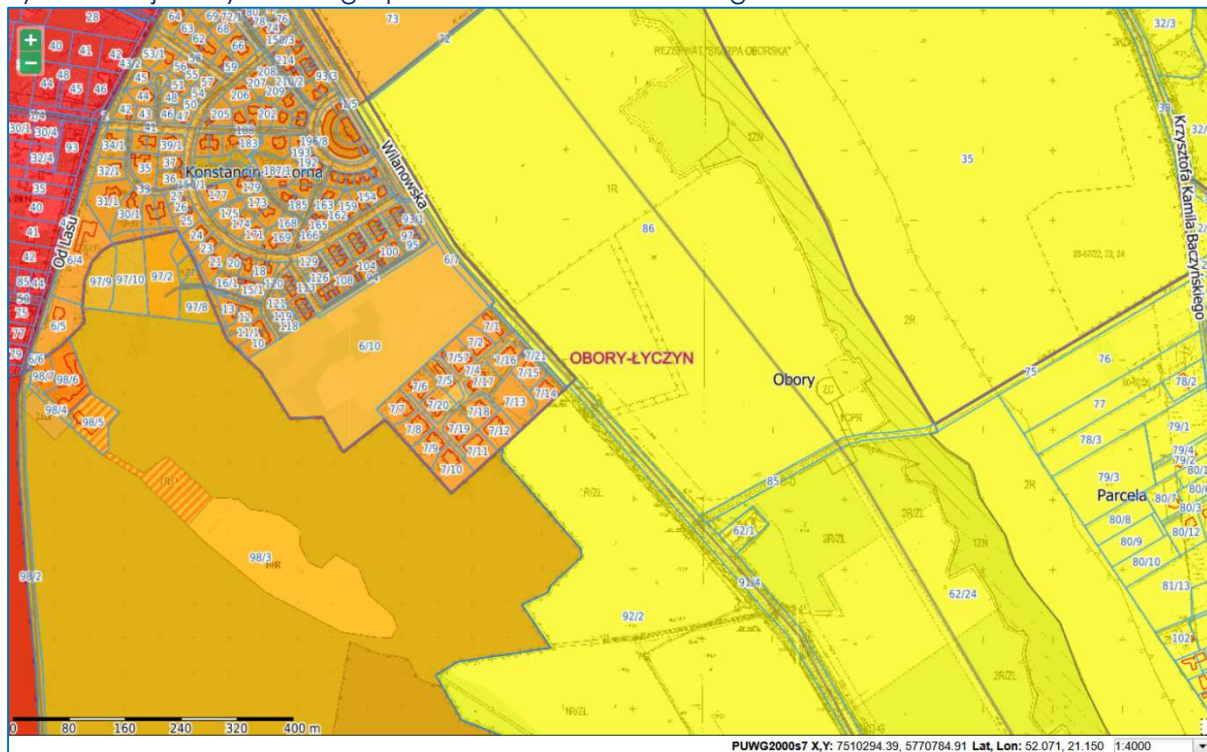
Tab. 11: Analiza SWOT lokalizacji inwestycji

Mocne strony (Strengths)	Słabe strony (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> - Atrakcyjna lokalizacja przy głównej arterii komunikacyjnej (ul. Wilanowska) - Duża powierzchnia działki (ponad 4,6 ha) umożliwiająca etapowanie inwestycji - Bliskość terenów zielonych i rezerwatu — wysoka jakość środowiska - Dobra dostępność komunikacyjna z Warszawy i okolic 	<ul style="list-style-type: none"> - Ograniczenia wynikające z MPZP, - Konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych, w tym ograniczenia wynikające z obszarów uzdrowiskowych - Możliwe protesty mieszkańców w przypadku intensywnego zagospodarowania, wycinki zieleni, zmian MPZP
Szanse (Opportunities)	Zagrożenia (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> - Wzrost zapotrzebowania na infrastrukturę sportową i rekreacyjną - Integracja z programami edukacyjnymi i zdrowotnymi gminy - Potencjał rozwoju strefy usługowej wokół obiektu 	<ul style="list-style-type: none"> - Zmiany w przepisach środowiskowych lub urbanistycznych - Ryzyko wzrostu kosztów realizacji inwestycji - Konkurencja ze strony prywatnych inwestorów w gminie - Długotrwałe procedury administracyjne (zmiana MPZP, pozwolenia, decyzje środowiskowe)

8.3 Obszar ochrony uzdrowiskowej

Gmina Konstancin-Jeziorna posiada status obszaru ochrony uzdrowiskowej, co oznacza, że jej teren został objęty specjalnymi regulacjami mającymi na celu ochronę walorów leczniczych klimatu, środowiska oraz zasobów naturalnych. Obszar ten został podzielony na trzy strefy: A, B i C, zgodnie z operatem uzdrowiskowym zatwierdzonym przez Ministerstwo Zdrowia.

Rys. 71: Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego



<http://gsip.konstancinjeziorna.pl/map/>

Teren inwestycji znajduje się w Strefie B – funkcja i ograniczenia

Strefa B pełni funkcję buforową wobec strefy A (najbardziej restrykcyjnej), a jej główne cechy to:

- Dopuszczalna zabudowa usługowa i mieszkaniowa, pod warunkiem zachowania odpowiednich proporcji terenów biologicznie czynnych.
- Zakaz lokalizacji obiektów mogących pogarszać jakość powietrza, wody lub generować hałas — np. zakładów przemysłowych, spalarni, dużych parkingów otwartych.
- Wymóg stosowania rozwiązań proekologicznych — np. zielone dachy, retencja wód opadowych, energooszczędne źródła ciepła.
- Ograniczenia w zakresie wycinki drzew i ingerencji w zieleni — każda zmiana musi być uzasadniona i zgodna z planem ochrony uzdrowiskowej.
- Kontrola emisji hałasu i zanieczyszczeń — inwestycje muszą spełniać rygorystyczne normy środowiskowe.

Znaczenie dla planów realizacji inwestycji basenu:

- Możliwość realizacji inwestycji, o ile będzie ona zgodna z funkcją rekreacyjną i prozdrowotną.
- Preferowane są obiekty wspierające zdrowie, aktywność fizyczną i rehabilitację — basen wpisuje się w ten profil.
- Konieczność szczegółowej analizy oddziaływania na środowisko (np. hałas, emisje, gospodarka wodna).

- Wymóg zachowania odpowiedniego udziału terenów zielonych i biologicznie czynnych — minimum 60% powierzchni działki może być wymagane.
- Możliwe ograniczenia w zakresie źródeł ciepła — preferowane są pompy ciepła, gaz lub OZE zamiast kotłowni węglowych czy olejowych.

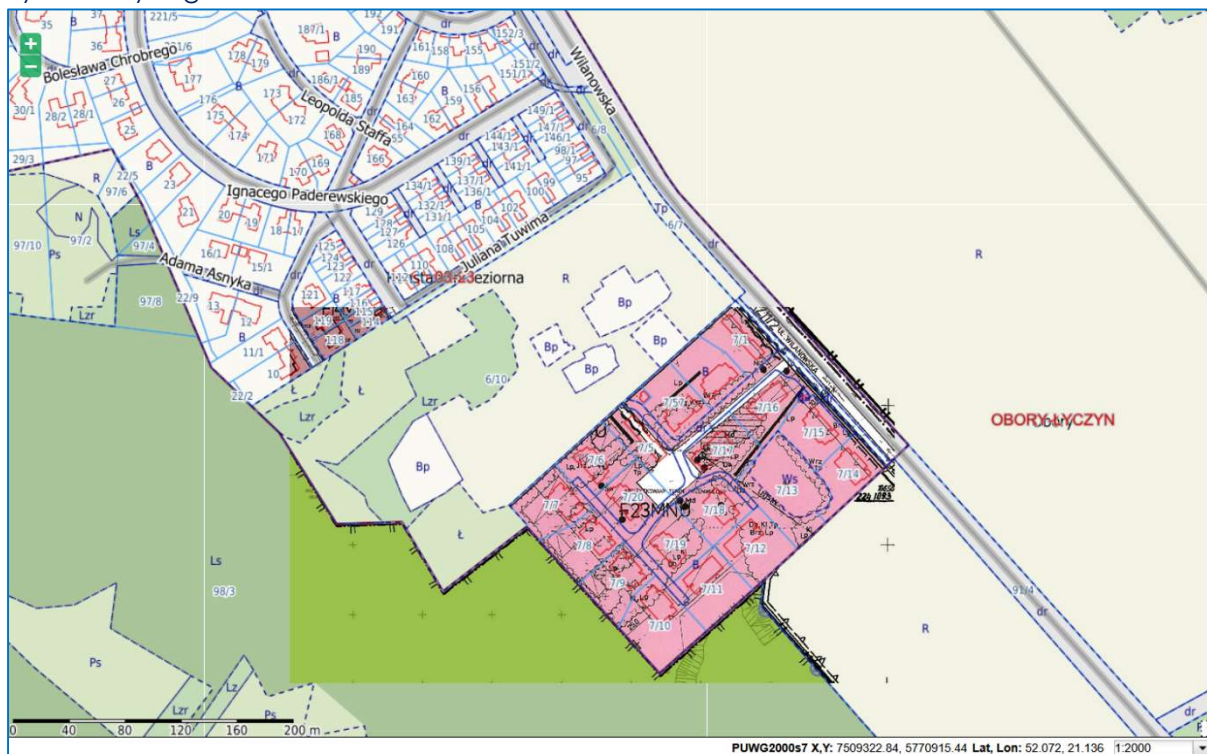
8.4 Użytki gruntowe na działce

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków oraz mapą dostępną w G-SIP Konstancin Jeziorna działka nr 6/10 obejmuje następujące użytki gruntowe:

Tab. 12: Użytki gruntowe na terenie inwestycji

Kod użytku	Rodzaj gruntu	Opis funkcjonalny
Bp	Tereny zurbanizowane niezabudowane	Obszar przeznaczony pod zabudowę, aktualnie niezabudowany — możliwy do zagospodarowania. Bp (teren zurbanizowany) to główny użytek inwestycyjny — umożliwia lokalizację obiektów usługowych, sportowych, rekreacyjnych.
R	Grunty orne	Tereny rolnicze — mogą wymagać decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych.
Lzr	Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych – mogą wymagać oceny wartości przyrodniczej oraz mogą wymagać decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych.
Ł	Łąki trwałe	Tereny rolnicze — mogą wymagać decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych.

Rys. 72: Użytki gruntowe na działce



8.5 Media

Dostępność infrastruktury technicznej

1. Energia elektryczna

Działka znajduje się w obszarze zurbanizowanym z dostępem do sieci elektroenergetycznej. Wzdłuż ul. Wilanowskiej przebiega linia energetyczna średniego napięcia, z możliwością przyłączenia obiektu do sieci niskiego napięcia.

Konieczne będzie uzyskanie warunków przyłączenia od operatora (PGE Dystrybucja).

2. Woda

Teren posiada dostęp do sieci wodociągowej miejskiej — sieć wodociągowa przebiega wzdłuż ul. Wilanowskiej.

Możliwe jest wykonanie przyłącza wodociągowego do planowanego obiektu basenowego, z uwzględnieniem zwiększonego zapotrzebowania na wodę użytkową i technologiczną.

3. Kanalizacja

Wzdłuż ul. Wilanowskiej przebiega sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Działka może zostać podłączona do istniejącej infrastruktury kanalizacyjnej, jednak ze względu na charakter inwestycji (basen) konieczne będzie uwzględnienie dużych przepływów ścieków oraz wód opadowych.

Wymagana będzie analiza chłonności sieci oraz uzgodnienia z lokalnym operatorem (Zakład Gospodarki Komunalnej).

4. Ogrzewanie

Obszar nie jest objęty miejską siecią ciepłowniczą.

Możliwe rozwiązania:

- lokalna kotłownia gazowa (sieć gazowa dostępna w rejonie ul. Wilanowskiej),
- pompy ciepła (gruntowe lub powietrzne),
- instalacja fotowoltaiczna wspomagająca ogrzewanie wody użytkowej.

Wybór źródła ciepła powinien uwzględniać charakter uzdrowski miejscowości oraz wymogi środowiskowe.

8.6 Opinia geotechniczna oraz złoża geotermalne

Inwestor nie posiada opinii geotechnicznej dla przedmiotowego terenu inwestycji oraz nie prowadził badań dla złóż podziemnych.

Charakterystyka złóż geotermalnych w Konstancinie-Jeziornie

W trakcie wierceń geologicznych przeprowadzonych w 1965 roku odkryto złoża solanki termalnej na głębokości ok. 1600 metrów pod powierzchnią ziemi.

Woda ta ma charakter chlorowo-sodowy, bromkowy, jodkowy i żelazisty, co czyni ją szczególnie wartościową w balneoterapii.

Temperatura wypływu wynosi ok. 29°C, a stężenie solanki to 7,5%, co klasyfikuje ją jako wodę leczniczą o właściwościach zbliżonych do solanki ciechocińskiej.

Wykorzystanie lokalne

Złoża te są wykorzystywane w tężni solankowej zlokalizowanej w Parku Zdrojowym — to jeden z najważniejszych obiektów uzdrowskich w regionie i symbol jedyne uzdrowiska na Mazowszu.

Solanka z Konstancina wykorzystywana jest do inhalacji, kąpiei leczniczych i zabiegów fizjoterapeutycznych.

8.7 Stan prawny nieruchomości

Analiza stanu prawnego nieruchomości – działka nr 6/10, obręb 03-23, Konstancin-Jeziorna. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji niezbędne jest przeprowadzenie analizy stanu prawnego nieruchomości, która stanowi podstawę formalną dla dalszych działań projektowych, administracyjnych i inwestycyjnych. Ocena ta pozwala na weryfikację tytułu prawnego do gruntu, identyfikację ewentualnych obciążeń, roszczeń lub ograniczeń w dysponowaniu nieruchomością, a także potwierdzenie zgodności z obowiązującymi regulacjami prawnymi.

W niniejszym punkcie przedstawiono syntetyczne zestawienie informacji wynikających z księgi wieczystej prowadzonej dla działki nr 6/10, obręb 03-23, położonej przy ul. Wilanowskiej w Konstancinie-Jeziornie. Analiza obejmuje dane z działów I-O, II, III i IV księgi wieczystej, w tym oznaczenie nieruchomości, prawa własności, ewentualne ograniczenia oraz obciążenia hipoteczne.

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości

Nieruchomość stanowi działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 6/10, położoną w obrębie 03-23 w miejscowości Konstancin-Jeziorna, gmina Konstancin-Jeziorna, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie.

Powierzchnia działki: 4,6209 ha.

Użytki gruntowe: Bp (tereny zurbanizowane niezabudowane), R (grunty orne), Ls (las).

Działka posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Wilanowskiej.

Dział II – Własność

Właścicielem nieruchomości jest Gmina Konstancin-Jeziorna.

Własność ujawniona bez współwłasności ani ograniczeń w zakresie formy posiadania.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych, roszczeń osób trzecich, służebności osobistych czy użytkowania.

Nie stwierdzono wpisów dotyczących egzekucji, zajęć komorniczych ani ostrzeżeń.

Stan prawny w dziale III jest czysty, co oznacza brak obciążeń i roszczeń, które mogłyby utrudniać realizację inwestycji.

Dział IV – Hipoteki

Brak wpisów hipotecznych – nieruchomość nie jest obciążona kredytem, zastawem ani innym zobowiązaniem finansowym.

Tab. 13: Stan prawny nieruchomości

Element	Status
Własność	Gmina Konstancin-Jeziorna
Obciążenia prawne	Brak
Hipoteki	Brak
Dostęp do drogi	Tak (ul. Wilanowska – droga publiczna)
Możliwość inwestycji	Tak – brak przeszkód formalno-prawnych w KW
Użytki gruntowe	Bp, R, Ls – możliwe ograniczenia środowiskowe i konieczność odrolnienia

8.8 Wariant 1 Basen z torami pływackimi dł. 50m i dł. 25m, strefa SPA

8.8.1 Opis wariantu i jego krótka charakterystyka

Wariant 1 – Kompleks basenowy z nieckami 50 m i 25 m oraz strefą SPA

1. Założenia programowe

Wariant pierwszy zakłada realizację obiektu o charakterze sportowo-rekreacyjnym, zorientowanego na funkcje treningowe, edukacyjne, rehabilitacyjne i relaksacyjne.

Program funkcjonalny obejmuje:

Basen olimpijski o wymiarach 50 × 25 m, z ośmioma torami pływackimi, spełniający wymagania FINA i PZP, umożliwiający organizację zawodów sportowych, treningów klubowych oraz zajęć szkolnych.

Basen uzupełniający o wymiarach 25 × 12,5 m, z sześcioma torami, przeznaczony do nauki pływania, zajęć korekcyjnych, aqua fitnessu oraz użytkowania codziennego.

Strefę SPA, obejmującą zespół saun (fińska, parowa, infrared), wanna SPA, gabinety masażu i fizjoterapii oraz strefę relaksu.

Zjeżdżalnię

2. Rozwiązania przestrzenne i układ funkcjonalny

Budynek zaprojektowano jako dwukondygnacyjny, z wyraźnym podziałem funkcjonalnym:

Parter: strefa basenowa, szatnie, natryski, pomieszczenia techniczne, recepcja, strefa wejściowa, strefa SPA, pomieszczenia administracyjne, gabinety odnowy biologicznej, strefa relaksu.

Piętro: widownia.

Obiekt posiada czytelny układ komunikacyjny, z podziałem na strefy czyste i mokre, dostępność dla osób z niepełnosprawnościami, windę i klatki schodowe.

Przeszkłone elewacje od strony południowej i zachodniej zapewniają naturalne doświetlenie oraz kontakt wzrokowy z otaczającą zielenią.

3. Rozwiązania techniczne i technologiczne

Budynek zaprojektowany z wykorzystaniem technologii i rozwiązań dbających o zasoby naturalne oraz maksymalne wykorzystanie energii w budynku przyczyniając się do efektywnej ochrony środowiska, wpływają na komfort użytkowania oraz poprawiających wydajność obiektu. Zakłada się wykorzystanie technologii budynków niskoenergetycznych zaprojektowanych i wybudowanych w oparciu o technologie nie pogłębiające zmian klimatu, w tym rozwiązania ograniczające dopływ ciepła do budynku w okresie letnim oraz ograniczania strat ciepła w okresach zimowych.

W wariantcie 1 wykorzystano:

Niecki basenowe wykonane w technologii panelowej wykończone linerem basenowym, wyposażone w systemy cyrkulacji, filtracji i uzdatniania wody zgodne z normami sanitarno-epidemiologicznymi.

System wentylacji i klimatyzacji z odzyskiem ciepła, dostosowany do warunków wysokiej wilgotności w hali basenowej.

Instalacja fotowoltaiczna na dachu, pompy ciepła jako źródło ogrzewania, system retencji wód opadowych.

Monitoring parametrów wody, system BMS do zarządzania obiektem, kontrola dostępu i automatyka budynkowa.

4. Aspekty środowiskowe i uzdrowiskowe:

Obiekt zlokalizowany w strefie ochrony uzdrowiskowej B, co wymusza zastosowanie rozwiązań proekologicznych i ograniczenie emisji hałasu oraz zanieczyszczeń.

Wstępna koncepcja uwzględnia duży udział powierzchni biologicznie czynnej, zielone dachy, nasadzenia kompensacyjne oraz integrację z otaczającym krajobrazem. Wykorzystanie naturalnych materiałów elewacyjnych (drewno, szkło, kamień) wpisuje się w charakter uzdrowiskowej miejscowości.

5. Zagospodarowanie terenu:

Przewidziano parking naziemny z wydzielonymi miejscami dla:

autokarów (obsługa grup zorganizowanych),

rodzin z dziećmi i kobiet w ciąży,

pojazdów elektrycznych (stanowiska do ładowania EV).

Układ dojść pieszych i podjazdów zapewnia bezpieczny dostęp do obiektu z ul. Wilanowskiej.

Teren wokół budynku zagospodarowano jako strefę zieleni rekreacyjnej z elementami małej architektury.

Możliwość zabudowy działki:

Działka posiada potencjał do dalszego zagospodarowania, w tym:

realizacji zewnętrznej strefy sportu (np. boiska, bieżnie, siłownia plenerowa),

budowy kompleksu basenów letnich z nieckami rekreacyjnymi, brodzikami dla dzieci, strefą plażową i zapleczem gastronomicznym.

8.8.2 Nazwanie głównej grupy docelowej i jej charakterystykę, liczebność i przewidywane zmiany liczebności grupy docelowej w latach 2023-2052

Główną grupą docelową dla Wariantu 1 inwestycji — obejmującego basen olimpijski (50 m), basen treningowy (25 m) oraz rozbudowaną strefę SPA — są osoby aktywne fizycznie. Grupa ta została wyodrębniona ze względu na profil funkcjonalny obiektu, który koncentruje się na sporcie wyczynowym, treningu pływackim, zajęciach korekcyjnych, aqua fitnessie oraz rekreacji wodnej o charakterze zdrowotnym.

Charakterystyka grupy

Osoby aktywne fizycznie to użytkownicy regularnie uczestniczący w zajęciach sportowych i rekreacyjnych, w tym:

zawodnicy i członkowie klubów pływackich,

młodzież szkolna objęta programami WF i nauki pływania,

osoby dorosłe korzystające z basenu w celach treningowych, rehabilitacyjnych lub profilaktycznych,

uczestnicy zajęć aqua fitness, gimnastyki korekcyjnej i pływania rekreacyjnego.

Grupa ta charakteryzuje się wysoką częstotliwością korzystania z obiektu, dużym zapotrzebowaniem na infrastrukturę sportową oraz oczekiwaniami względem jakości technicznej niecek, zaplecza sanitarnego i warunków treningowych.

Liczebność i prognoza zmian

Zgodnie z danymi przedstawionymi w poniższej tabeli, liczebność grupy aktywnych fizycznie w roku 2024 wynosiła 2 916 osób. Prognoza na rok 2052 wskazuje na niewielki spadek do poziomu 2 809 osób, co stanowi zmianę o -3,67%.

Pomimo spadku liczebności, grupa ta pozostaje stabilna demograficznie i istotna z punktu widzenia funkcjonowania obiektu. Wysoka intensywność użytkowania oraz możliwość integracji z programami edukacyjnymi, zdrowotnymi i sportowymi gminy sprawiają, że osoby aktywne fizycznie stanowią kluczowy segment odbiorców dla Wariantu 1.

Czynniki wpływające na spadek liczebności grupy „aktywni fizycznie” do roku 2052

1. Zmiany demograficzne

Starzenie się społeczeństwa: Wzrost udziału osób w wieku 65+ (wzrost o +18,68% wg prognozy) powoduje relatywny spadek udziału grup młodszych, które statystycznie częściej uczestniczą w aktywnościach fizycznych.

Spadek liczby rodzin z dziećmi (-7,02%) przekłada się na mniejsze zapotrzebowanie na zajęcia sportowe dla dzieci i młodzieży, co wpływa na ogólną aktywność fizyczną w populacji.

2. Zmiana stylu życia

Postępująca cyfryzacja i sedentarność: Coraz większy udział pracy zdalnej, rozrywki cyfrowej i ograniczonej mobilności prowadzi do zmniejszenia codziennej aktywności fizycznej.

Spadek motywacji do aktywności sportowej wśród dorosłych, szczególnie w grupach wiekowych 30–50 lat, które są obciążone obowiązkami zawodowymi i rodzinnymi.

Tab. 14: Prognoza zmiany liczebności grup docelowych do roku 2052

Grupa docelowa	Liczba osób - rok 2024	Prognoza na rok 2052	Zmiana
Rodziny z dziećmi	10 911	10 145	-7,02%
Aktywni fizycznie	2916	2809	-3,67%
Pozostali klienci rekreacyjni	8958	8506	-5,05%
Seniorzy 65+	7141	8475	18,68%
Razem	29 926	29 935	

Opracowanie własne

8.8.3 Nazwanie specyficznych rozwiązań organizacyjnych basenu z nazwaniem czynników kosztotwórczych (np. koszty zatrudnienia, zużycia energii i wody, kosztów budowy)

Głównymi czynnikami wpływającymi na koszt eksploatacji są koszty materiałów i energii oraz koszty zatrudnienia. Na zużycie energii elektrycznej i ciepła bezpośredni wpływ ma powierzchnia ogrzewana oraz objęta klimatyzacją obiektu. Dodatkowo na ten koszt wpływają rozwiązania w zakresie technologii uzdatniania wody basenowej. Technologia uzdatniania wody również determinuje zużycie wody oraz ilości odprowadzenia ścieków. Zużycie wody uzależnione jest jednocześnie od ilości osób odwiedzających obiekt basenowy - 160 l/os.¹¹

Tab. 15: Czynniki kosztotwórcze – wariant 1

Lp.	Czynnik kosztotwórczy	Jedn.	Zużycie m-c
1.	Energia elektryczna	MWh	170
2.	Ciepło	GJ	1 070
3.	Woda	m³	2 800
4.	Ścieki	m³	2 800
5.	Zatrudnienie	os.	51

Opracowanie własne

Na koszty zatrudnienia największy wpływ ma zapewnienie bezpieczeństwa na basenie (obsługa ratownicza). Liczba ratowników determinowana jest wielkością niecek basenowych oraz wyposażenia w dodatkowe atrakcje typu zjeżdżalnie wodne. Liczba zatrudnionych została przyjęta przy założeniu, że obiekt będzie czynny 16 godz. dziennie.

Szacunkowe przewidywane zużycia energii, wody oraz wysokość zatrudnienia przedstawia powyższa tabela.

Koszty inwestycji zostały wstępnie oszacowane na podstawie cenników WKI Sekocenbud oraz danych rynkowych z zastrzeżeniem, że mogą ulec zmianie w zależności od przyjętych rozwiązań konstrukcyjnych oraz technologicznych. Na tym etapie analizy, szacuje się, że koszt inwestycji w wariantcie 1 wyniesie około 150,7 mln zł brutto.

¹¹ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.

Tab. 16: Szacunkowy koszt inwestycji – wariant 1

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość brutto [PLN]
I.	PROJEKTOWANIE I NADZÓR	8 039 908
1.	Koszty projektowania z nadzorem autorskim	6 985 493
2.	Obsługa inwestycji w trakcie budowy /Inspektor nadzoru	1 054 414
II.	ARCHITEKTURA	106 927 948
1.	Budynek basenu z robotami zewnętrznymi	
1.1	Przygotowanie terenu pod budowę	
1.2	Stan surowy	
1.3	Stan wykończeniowy wewnętrzny	
1.4	Roboty wykończeniowe zewnętrzne	
2.	Instalacje sanitarne	
2.1	Wentylacja i klimatyzacja	
2.3	Instalacje grzewcze	
2.4	Kotłownia gazowa	
2.5	Instalacje wodociągowe, kanalizacyjne	
3.	Instalacje sanitarne zewnętrzne /przyłącza	
3.1	Instalacje kanalizacji sanitarnej zewnętrzne	
3.2	Instalacje wodociągowe	
3.3	Instalacje kanalizacji deszczowej zewnętrzne	
3.4	Instalacje elektro - energetyczne zewnętrzne/przyłącze	
3.5	Instalacje gazowa	
4.	Instalacje elektro - energetyczne	
4.1	Instalacje elektro - energetyczne wewnętrzne	
4.2	Instalacje niskoprądowe (ESOK, BMS)	
5.	Zagospodarowanie terenu	
5.1	Powierzchnie utwardzone	
5.4	Zagospodarowanie terenów zielonych	
III.	WYPOSAŻENIE TRWAŁE	18 291 330
1.	Niecki basenu	
2.	Technologia uzdatniania wody basenowej basenu sportowego	
3.	Pomost dzielący 25 m (dzielony na 2 części)	
4.	Niecka basenu rekreacyjnego ze sztuczną falą	
5.	Technologia uzdatniania wody basenowej	
6.	Ruchome dno na trzech torach	
7.	Wanna z hydromasażem 6 osobowa	
8.	Basen schładzający	
9.	Saunarium	
IV	Wypożyczenie ruchome (5% od kosztów budowy I+II)	6 276 274
V	Garaz dwupoziomowy nadziemny	10 878 120
	KOSZTY BUDOWY OGÓŁEM	150 413 580

Opracowanie własne

8.8.4 Uproszczona koncepcja zagospodarowania terenu (z wyszczególnieniem poszczególnych funkcji m.in. parking, drogi, budynek w tym m.in. strefy: basenowa, rekreacyjna, zaplecza), zieleni, z wyszczególnieniem powierzchni (zabudowy, całkowitej, użytkowej)

Układ funkcjonalny terenu

Koncepcja zagospodarowania terenu dla Wariantu 1 obejmuje realizację kompleksu basenowego z pełnym zapleczem technicznym, komunikacyjnym i rekreacyjnym.

Teren inwestycji został podzielony na następujące strefy:

- Budynek główny
 - Komunikacja zewnętrzna:
 - Drogi wewnętrzne i podjazdy zapewniające dostęp do budynku od ul. Wilanowskiej.
 - Ciągi piesze prowadzące do wejścia głównego oraz strefy zieleni.
 - Parking naziemny z wydzielonymi miejscami dla: autokarów (grupy zorganizowane), rodzin z dziećmi i kobiet w ciąży, pojazdów elektrycznych (stanowiska do ładowania EV).
 - Zieleń i rekreacja zewnętrzna: Zieleń urządzona z nasadzeniami kompensacyjnymi, trawniki, drzewa i krzewy ozdobne.
 - Elementy małej architektury: ławki, oświetlenie, stojaki rowerowe.
- Istnieje możliwość rozbudowy o zewnętrzną strefę sportu (boiska, bieżnie, siłownia plenerowa), kompleks basenów letnich z nieckami rekreacyjnymi, brodzikami dla dzieci, strefą plażową i zapleczem gastronomicznym.

Komunikacja wewnętrzna budynku

- Wejście główne prowadzi do przestronnego holu z recepcją, punktem informacyjnym i strefą oczekiwania.
- Komunikacja pozioma oparta na szerokich korytarzach, umożliwiających płynny ruch użytkowników między strefami: basenową, szatniową, SPA i administracyjną.
- Komunikacja pionowa realizowana za pomocą dwóch klatek schodowych oraz windy przystosowanej do transportu osób z niepełnosprawnościami.
- Podział na strefy czyste i mokre zapewnia higienę i bezpieczeństwo sanitarne, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi.
- Szatnie i strefa sanitarna
- Szatnie ogólne: podzielone na męskie i damskie, wyposażone w indywidualne szafki, natryski, toalety, suszarki.
- Szatnie dla grup zorganizowanych: większe pomieszczenia z możliwością szybkiej rotacji użytkowników, dedykowane szkołom i klubom sportowym.
- Szatnie rodzinne i dla osób z niepełnosprawnościami: indywidualne kabiny z dostępem do natrysku i WC, zgodne z zasadami projektowania uniwersalnego.
- Szatnie strefy SPA: odrębne pomieszczenia z szafkami, przebieralniami, natryskami i strefą relaksu.

Analiza pomieszczeń

- Hala basenowa: główna przestrzeń użytkowa z nieckami 50 m i 25 m, trybunami, oświetleniem naturalnym i sztucznym, systemem wentylacji z odzyskiem ciepła.
- Pomieszczenia technologiczne: stacja uzdatniania wody, pompy, filtry, rozdzielnie elektryczne, wentylatornie — zlokalizowane w strefie technicznej dostępnej dla personelu.
- Strefa SPA: sauny (fińska, parowa, infrared), basen rekreacyjny (żelbetowy, liner), wanny SPA (akrylowe prefabrykaty), gabinety masażu, strefa wypoczynku.
- Pomieszczenia administracyjne: biura, zaplecze socjalne, archiwum, pomieszczenia gospodarcze.
- Pomieszczenia pomocnicze: magazyny sprzętu sportowego, pomieszczenia porządkowe, toalety ogólnodostępne, strefa gastronomiczna (opcjonalna).

Tab. 17: Zestawienie powierzchni Wariant 1

Rodzaj powierzchni	Wartość
POWIERZCHNIA OPRACOWANIA	46 209 m ²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	7 759 m ²
POWIERZCHNIA UTWARDZONA:	2 636 m ²
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA:	35 814 m ²
LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH:	182 miejsca postojowe w tym: 50 naziemnych 132 garaż naziemny
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA:	16 816 m ²

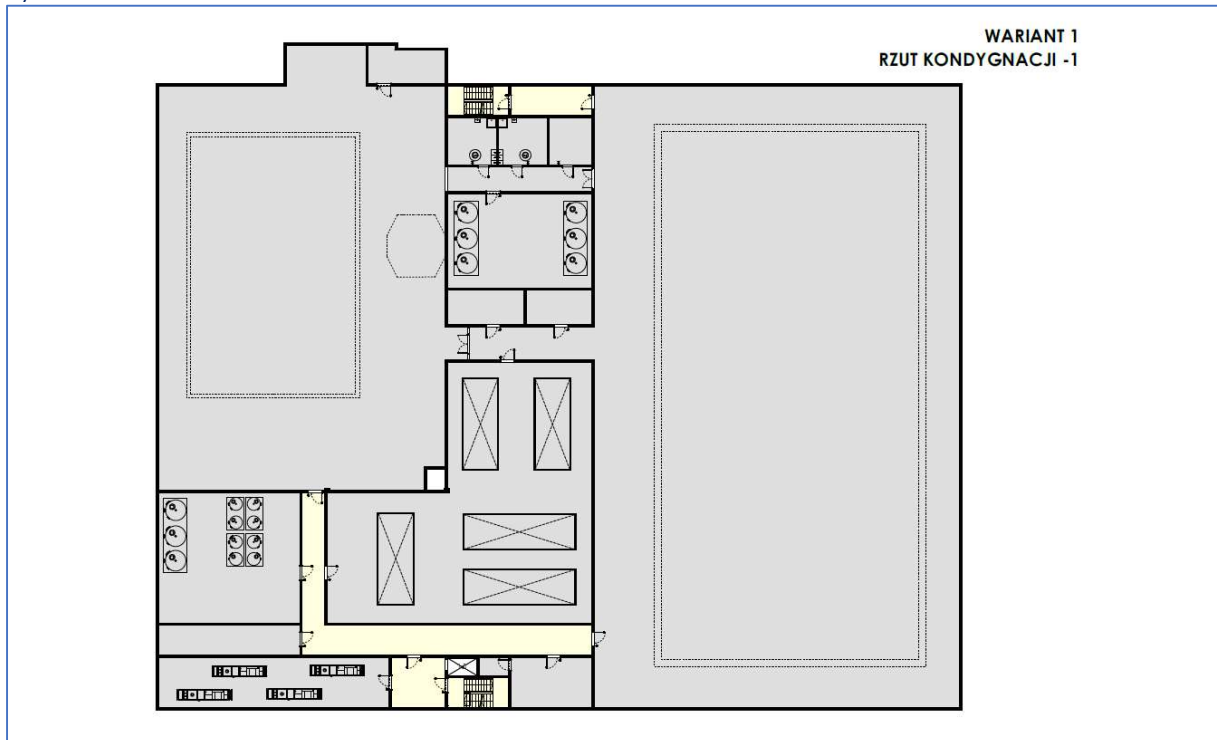
Opracowanie własne

Rys. 73: Wariant 1 PZT



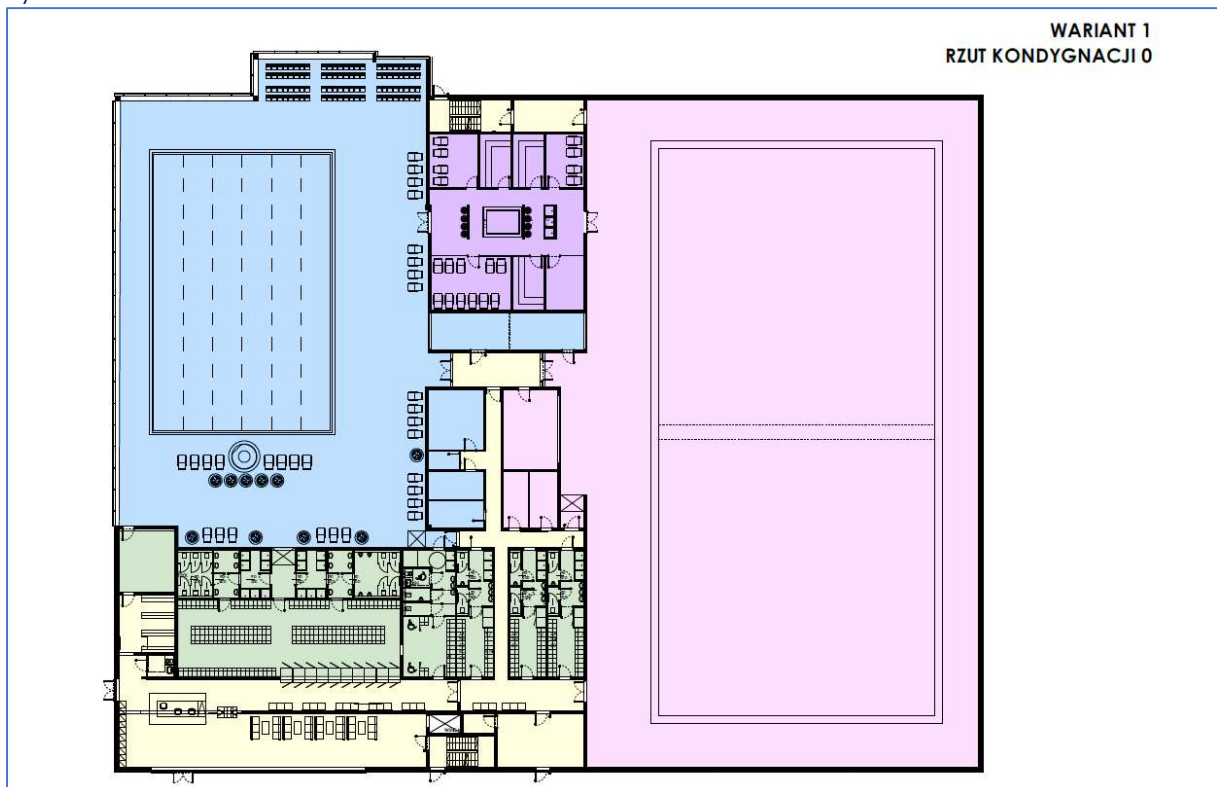
Opracowanie własne

Rys. 74: Wariant 1 Podbasenie



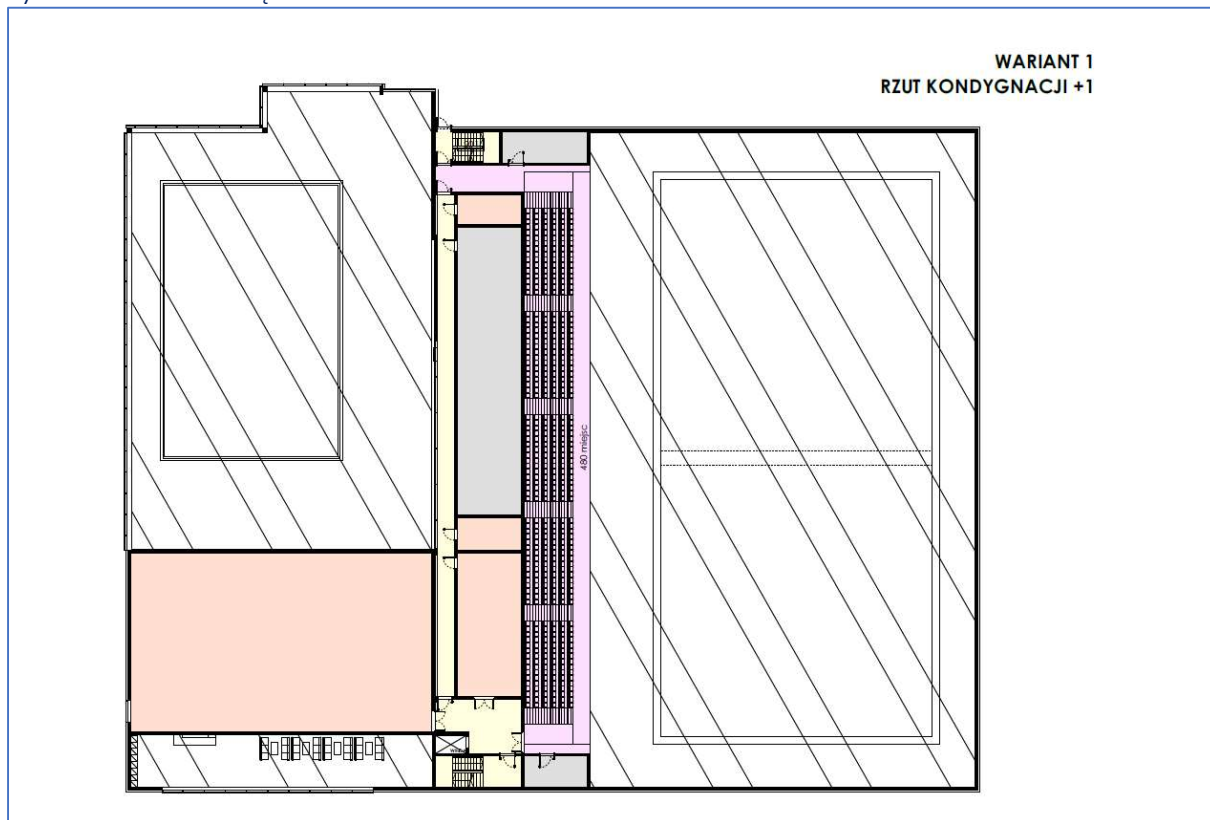
Opracowanie własne

Rys. 75: Wariant 1 Parter



Opracowanie własne

Rys. 76: Wariant 1 Piętro



Opracowanie własne

8.8.5 Analiza możliwości realizacji inwestycji w oparciu o Wariant 1 w zakresie zapisów MPZP

Działka nr 6/10, obręb 03-23, położona przy ul. Wilanowskiej w Konstancinie-Jeziornie, objęta jest zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr 285/VIII/21/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 28 października 2020 r. Plan został sporządzony dla działki o pierwotnym numerze 6/3, z której wydzielono działkę 6/10.

Zgodnie z obowiązującym MPZP, teren inwestycji oznaczony jest symbolem MN-1, co oznacza teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1. Ocena zgodności funkcji inwestycji z MPZP

Planowana inwestycja w ramach Wariantu 1 — obejmująca budowę kompleksu basenowego z nieckami 50 m i 25 m oraz strefą SPA — **nie jest zgodna z przeznaczeniem terenu określonym w obowiązującym MPZP**. Funkcja usługowa, sportowo-rekreacyjna oraz infrastruktura towarzysząca wykracza poza dopuszczalny zakres zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Wnioski i rekomendacje

Realizacja inwestycji w obecnym stanie prawnym wymaga zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Możliwe jest wystąpienie z wnioskiem o sporządzenie nowego MPZP lub dokonanie zmiany przeznaczenia działki w ramach aktualizacji istniejącego planu.

Teren inwestycyjny posiada istotny potencjał do zagospodarowania zgodnie z założeniami Wariantu 1, jednak jego pełne wykorzystanie wymaga dostosowania zapisów planistycznych do rzeczywistego charakteru planowanej inwestycji, obejmującej funkcje sportowe, rekreacyjne i prozdrowotne.

8.9 Wariant 2 Basen z torami pływackimi dł. 50m i dł. 25m, strefa rekreacyjna dla dzieci (basen rekreacyjny, zjeżdżalnia), strefa SPA

8.9.1 Opis wariantu i jego krótka charakterystyka

1. Założenia programowe

Wariant drugi zakłada realizację obiektu o charakterze sportowo-rekreacyjnym, łączącego funkcje treningowe, edukacyjne, rodzinne i relaksacyjne.

Program funkcjonalny obejmuje:

- Basen olimpijski o wymiarach 50 × 25 m, spełniający wymagania FINA i PZP, przeznaczony do organizacji zawodów, treningów klubowych i zajęć szkolnych.
- Basen treningowy o wymiarach 25 × 12,5 m, z sześcioma torami, dedykowany nauce pływania, zajęciom korekcyjnym i aqua fitnessowi.
- Strefę rekreacyjną dla dzieci, obejmującą:
 - basen rekreacyjny o nieregularnym kształcie z atrakcjami wodnymi (gejzery, leżanki, masaże),
 - zjeżdżalnię wodną z własną hamownią,
 - brodzik dla najmłodszych z płytką wodą i elementami sensorycznymi.
- Strefę SPA, obejmującą:
 - sauny (fińska, parowa, infrared),
 - prefabrykowane wanny SPA wykończone akrylem,
 - gabinety masażu i fizjoterapii,
 - strefę relaksu z leżankami i wyciszeniem.

Rozwiązania przestrzenne i układ funkcjonalny

Budynek zaprojektowano jako dwukondygnacyjny, z wyraźnym podziałem funkcjonalnym, z podziałem na strefę suchą i mokrej stopy, dostępność dla osób z niepełnosprawnościami, windę i klatki schodowe.

Przeszkłone elewacje od strony południowej i zachodniej zapewniają naturalne doświetlenie oraz widok na otaczającą zielen.

Rozwiązania techniczne i technologiczne

Niecki prostokątne (50 m i 25 m) wykonane w technologii panelowej, wykończone linerem basenowym.

Niecki o nieregularnym kształcie (rekreacyjna, brodzik) wykonane w technologii żelbetowej, również wykończone linerem.

Wanny SPA jako gotowe prefabrykaty, wykończone akrylem.

System wentylacji i klimatyzacji z odzyskiem ciepła, dostosowany do warunków wysokiej wilgotności.

Instalacja fotowoltaiczna na dachu, pompy ciepła jako źródło ogrzewania, system retencji wód opadowych.

Monitoring parametrów wody, system BMS do zarządzania obiektem, kontrola dostępu i automatyka budynkowa.

8.9.2 Nazwanie głównej grupy docelowej i jej charakterystykę, liczebność i przewidywane zmiany liczebności grupy docelowej w latach 2023-2052

Główną grupę docelową dla Wariantu 2 stanowią osoby aktywnie i sporadycznie korzystające z infrastruktury sportowo-rekreacyjnej, obejmujące szerokie spektrum użytkowników: od zawodników i młodzieży szkolnej, przez rodziny z dziećmi, po osoby dorosłe i seniorów poszukujących relaksu i profilaktyki zdrowotnej.

Charakterystyka grupy

Dzięki kompleksowemu programowi funkcjonalnemu, Wariant 2 odpowiada na potrzeby następujących grup:

- Osoby aktywne fizycznie – regularnie uczestniczące w treningach, zajęciach aqua fitness, gimnastyce korekcyjnej i pływaniu rekreacyjnym.
- Młodzież szkolna – objęta programami nauki pływania i zajęciami WF.
- Rodziny z dziećmi – korzystające ze strefy rekreacyjnej, brodzika, zjeżdżalni i infrastruktury rodzinnej.
- Osoby dorosłe i seniorzy – odwiedzające obiekt w celach relaksacyjnych, zdrowotnych lub okazjonalnych, np. w weekendy czy podczas wydarzeń lokalnych.

Grupa ta charakteryzuje się zróżnicowaną częstotliwością korzystania z obiektu — od codziennego użytkowania po wizyty okazjonalne — oraz wysokim zapotrzebowaniem na dostępność, bezpieczeństwo i komfort.

Liczebność i prognoza zmian

Na podstawie danych demograficznych oraz prognoz do roku 2052, liczebność wszystkich scharakteryzowanych grup użytkowników obiektu przedstawia się następująco:

Tab. 18: Prognoza zmiany liczebności grup docelowych do roku 2052

Grupa docelowa	Liczba osób - rok 2024	Prognoza na rok 2052	Zmiana
Rodziny z dziećmi	10 911	10 145	-7,02%
Aktywni fizycznie	2916	2809	-3,67%
Pozostali klienci rekreacyjni	8958	8506	-5,05%
Seniorzy 65+	7141	8475	18,68%
Razem	29 926	29 935	

Opracowanie własne

Z danych demograficznych wynika, że w trzech kluczowych grupach użytkowników — rodzinach z dziećmi, osobach aktywnych fizycznie oraz pozostałych klientach rekreacyjnych — prognozowany jest spadek liczebności do roku 2052. Jednocześnie obserwuje się wyraźny wzrost udziału osób w wieku 65+, co potwierdza postępujące starzenie się społeczeństwa.

Choć całkowita liczba potencjalnych użytkowników obiektu pozostaje statystycznie stabilna, zmiana struktury demograficznej nie sprzyja rozwojowi funkcji sportowych o charakterze wycieczkowym.

Zmiana struktury demograficznej wpływa na profil użytkowników obiektu. Spadek liczebności rodzin z dziećmi, osób aktywnych fizycznie oraz klientów rekreacyjnych wskazuje na malejące zapotrzebowanie na intensywnie użytkowaną infrastrukturę sportową. Jednocześnie wzrost liczby seniorów sygnalizuje konieczność przesunięcia akcentów programowych w stronę funkcji zdrowotnych, relaksacyjnych i dostępnych.

Wariant 2 wymaga zrównoważenia funkcji sportowych i rekreacyjnych. Realizacja obiektu z basenem olimpijskim i treningowym powinna być uzupełniona o strefy rekreacyjne i prozdrowotne, tak aby odpowiadać na potrzeby wszystkich grup — nie tylko sportowców, ale również rodzin, osób starszych i użytkowników okazjonalnych.

Potrzeba elastyczności programowej. W obliczu starzejącego się społeczeństwa, obiekt powinien oferować zróżnicowane formy aktywności: od zajęć korekcyjnych i aqua fitnessu po fizjoterapię wodną i strefy relaksu. Tylko taka struktura funkcjonalna zapewni trwałą atrakcyjność inwestycji w perspektywie wieloletniej.

8.9.3 Nazwanie specyficznych rozwiązań organizacyjnych basenu z nazwaniem czynników kosztotwórczych (np. koszty zatrudnienia, zużycia energii i wody kosztów budowy)

Determinanty kosztów eksploatacji zostały omówione w wcześniejszej części opracowania.

Tab. 19: Czynniki kosztotwórcze – wariant 2

Lp.	Czynnik kosztotwórczy	Jedn.	Zużycie m-c
1.	Energia elektryczna	MWh	242
2.	Ciepło	GJ	1 600
3.	Woda	m³	3 400
4.	Ścieki	m³	3 400
5.	Zatrudnienie	os.	59

Z uwagi na wzrost w wariantcie 2 powierzchni netto budynków w stosunku do wariantu 1 przewiduje się wzrost zużycia energii elektrycznej do 242 MWh oraz ciepła do 1 600 GJ. Wzrost zatrudnienia spowodowany jest w głównej mierze liczbą zatrudnionych ratowników wodnych i szacuje się na około 59 osób.

Opracowanie własne

Koszty inwestycji dla wariantu 2 szacuje się na około 215,4 mln zł brutto. Czynnikiem kosztotwórczym w tym przypadku jest nie tylko wzrost powierzchni netto budynku, ale również bogaty program strefy basenów rekreacyjnych.

Tab. 20: Szacunkowy koszt inwestycji – wariant 2

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość brutto [PLN]
I.	PROJEKTOWANIE I NADZÓR	11 382 842
1.	Koszty projektowania z nadzorem autorskim	
2.	Obsługa inwestycji w trakcie budowy /Inspektor nadzoru	
II.	ARCHITEKTURA	145 917 183
1.	Budynek basenu z robotami zewnętrznymi	
1.1	Przygotowanie terenu pod budowę	
1.2	Stan surowy	
1.3	Stan wykończeniowy wewnętrzny	
1.4	Roboty wykończeniowe zewnętrzne	
2.	Instalacje sanitarne	
2.1	Wentylacja i klimatyzacja	
2.2	Instalacje grzewcze	
2.3	Kotłownia gazowa	
2.4	Instalacje wodociągowe, kanalizacyjne	
3.	Instalacje sanitarne zewnętrzne /przyłącza	
3.1	Instalacje kanalizacji sanitarnej zewnętrzne	
3.2	Instalacje wodociągowe	
3.3	Instalacje kanalizacji deszczowej zewnętrzne	
3.4	Instalacje elektro - energetyczne zewnętrzne/przyłącze	
3.5	Instalacje gazowa	
4.	Instalacje elektro - energetyczne	
4.1	Instalacje elektro - energetyczne wewnętrzne	
4.2	Instalacje niskoprądowe (ESOK, BMS)	
5.	Zagospodarowanie terenu	
5.1	Powierzchnie utwardzone	
5.4	Zagospodarowanie terenów zielonych	
III.	WYPOSAŻENIE TRWAŁE	31 946 678
1.	Niecki basenu	

2.	Technologia uzdatniania wody basenowej basenu sportowego	
3.	Pomost dzielący 25 m (dzielony na 2 części)	
4.	Niecka basenu rozgrzewkowego	
5.	Technologia uzdatniania wody basenowej niecki basenu rozgrzewkowego	
6.	Basen wypływowy z technologią uzdatniania wody	
8.	Ruchome dno na trzech torach	
9.	Basen rekreacyjny z technologią uzdatniania wody	
10.	Brodzik dla dzieci z technologią uzdatniania wody	
11.	Zjeżdżalnia rodzinna	
12.	Zjeżdżalnia multimedialna	
13.	Zjeżdżalnia Aqualoop dł. ok. 110 m	
14.	Kaskada rynnowa	
15.	Wanna z hydromasażem 6 osobowa	
16.	Wanna z hydromasażem 12 osobowa	
17.	Basen schładzający	
18.	Sauny	
IV	Wyposażenie ruchome (5% od kosztów budowy II+III)	8 893 193
V	Garaż trzypoziomowy nadziemny	17 306 100
	KOSZTY BUDOWY OGÓŁEM	215 445 997

Opracowanie własne

8.9.4 Uproszczona koncepcja zagospodarowania terenu (z wyszczególnieniem poszczególnych funkcji m.in. parking, drogi, budynek w tym m.in. strefy: basenowa, rekreacyjna, zaplecza), zieleni, z wyszczególnieniem powierzchni (zabudowy, całkowitej, użytkowej)

Układ funkcjonalny terenu

Koncepcja zagospodarowania terenu dla Wariantu 2 zakłada realizację wielofunkcyjnego kompleksu basenowego o charakterze sportowo-rekreacyjnym, z pełnym zapleczem technicznym, komunikacyjnym i zielenią urządzonej.

Teren inwestycji został podzielony na następujące strefy:

- Budynek główny
- Komunikacja zewnętrzna:
 - Drogi wewnętrzne i podjazdy zapewniające dostęp do budynku od ul. Wilanowskiej.
 - Ciągi piesze prowadzące do wejścia głównego oraz strefy zieleni.
 - Parking naziemny z wydzielonymi miejscami dla: autokarów (grupy zorganizowane), rodzin z dziećmi i kobiet w ciąży, pojazdów elektrycznych (stanowiska do ładowania EV).
- Zieleni i rekreacja zewnętrzna. Zieleni urządzonej z nasadzeniami kompensacyjnymi, trawniki, drzewa i krzewy ozdobne.
- Elementy małej architektury: ławki, oświetlenie, stojaki rowerowe.

Możliwość rozbudowy o zewnętrzną strefę sportu (boiska, bieżnie, siłownia plenerowa), kompleks basenów letnich z nieckami rekreacyjnymi, brodzikami dla dzieci, strefą plażową i zapleczem gastronomicznym.

Komunikacja wewnętrzna budynku

Wejście główne prowadzi do przestronnego holu z recepcją, punktem informacyjnym i strefą oczekiwania.

Komunikacja pozioma oparta na szerokich korytarzach, umożliwiających płynny ruch użytkowników między strefami: basenową, szatniową, SPA i administracyjną.

Komunikacja pionowa realizowana za pomocą dwóch klatek schodowych oraz windy przystosowanej do transportu osób z niepełnosprawnościami.

Podział na strefy suchą i moką zapewnia higienę i bezpieczeństwo sanitarne, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi.

Szatnie i strefa sanitarna

Szatnie ogólne: podzielone na męskie i damskie, wyposażone w indywidualne szafki, natryski, toalety, suszarki.

Szatnie dla grup zorganizowanych: większe pomieszczenia z możliwością szybkiej rotacji użytkowników, dedykowane szkołom i klubom sportowym.

Szatnie rodzinne i dla osób z niepełnosprawnościami: indywidualne kabiny z dostępem do natrysku i WC, zgodne z zasadami projektowania uniwersalnego.

Szatnie strefy SPA: odrębne pomieszczenia z szafkami, przebieralniami, natryskami i strefą relaksu.

Analiza pomieszczeń

Hala basenowa: główna przestrzeń użytkowa z nieckami 50 m i 25 m, strefą rekreacyjną dla dzieci, oświetleniem naturalnym i sztucznym, systemem wentylacji z odzyskiem ciepła.

Pomieszczenia technologiczne: stacja uzdatniania wody, pompy, filtry, rozdzielnie elektryczne, wentylatornie — zlokalizowane w strefie technicznej dostępnej dla personelu.

Strefa SPA: sauny, basen rekreacyjny (żelbetowy, liner), wanny SPA (akrylowe prefabrykaty), gabinety masażu, strefa wypoczynku.

Pomieszczenia administracyjne: biura, zaplecze socjalne, archiwum, pomieszczenia gospodarcze.

Pomieszczenia pomocnicze: magazyny sprzętu sportowego, pomieszczenia porządkowe, toalety ogólnodostępne, strefa gastronomiczna (opcjonalna).

Tab. 21: Zestawienie powierzchni Wariant 2

Rodzaj powierzchni	Wartość
POWIERZCHNIA OPRACOWANIA	46 209 m ²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	9 385 m ²
POWIERZCHNIA UTWARDZONA:	3 339 m ²
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNĄ:	33 485 m ²
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA:	23 831 m ²
LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH:	260 miejsc postojowych
	w tym: 50 parking naziemny
	210 garaż nadziemny

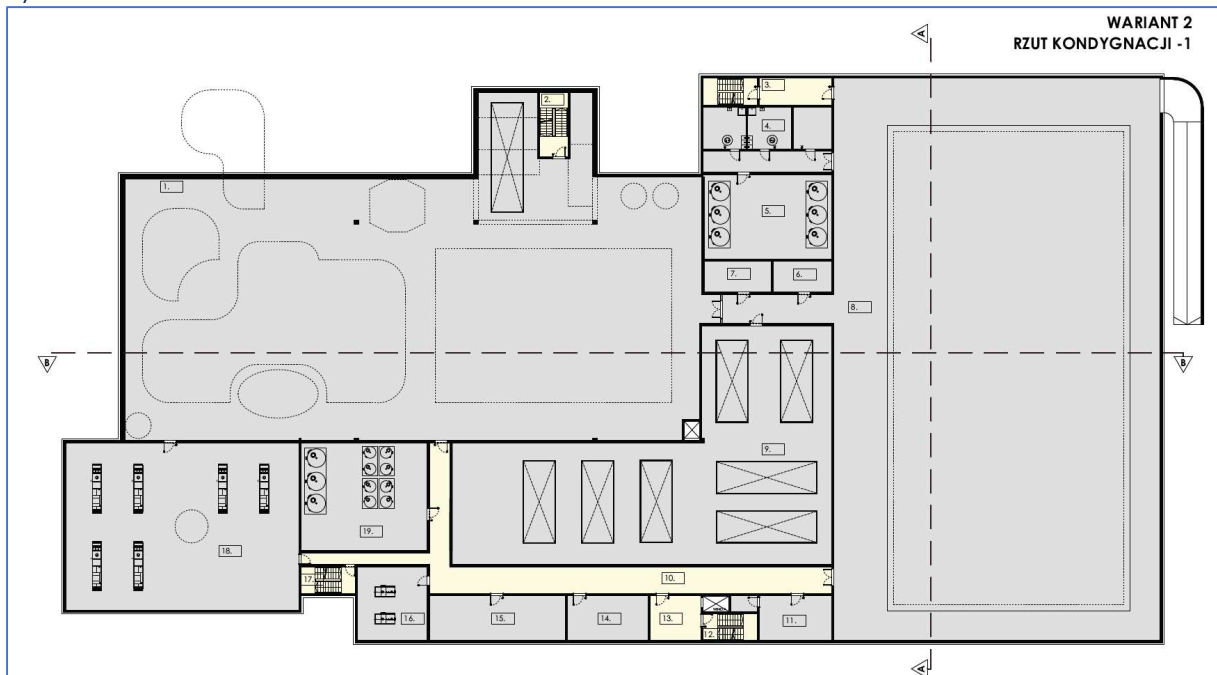
Opracowanie własne

Rys. 77: Wariant 2 PZT



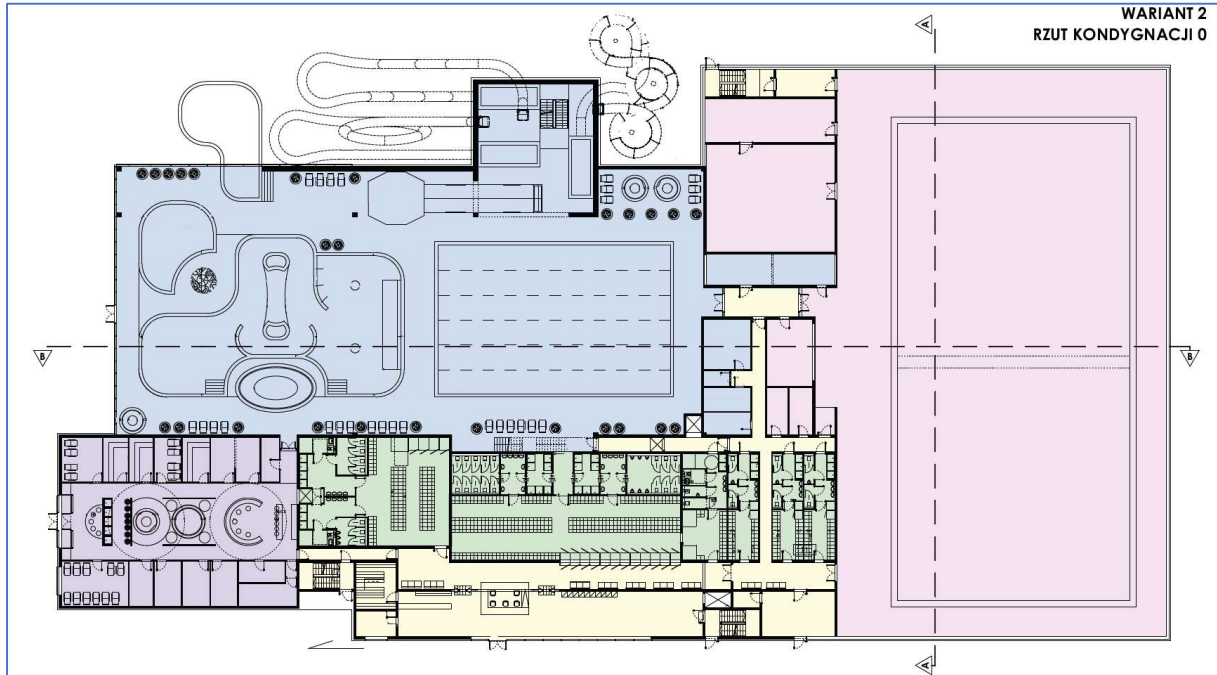
Opracowanie własne

Rys. 78: Wariant 2 Podbasenie



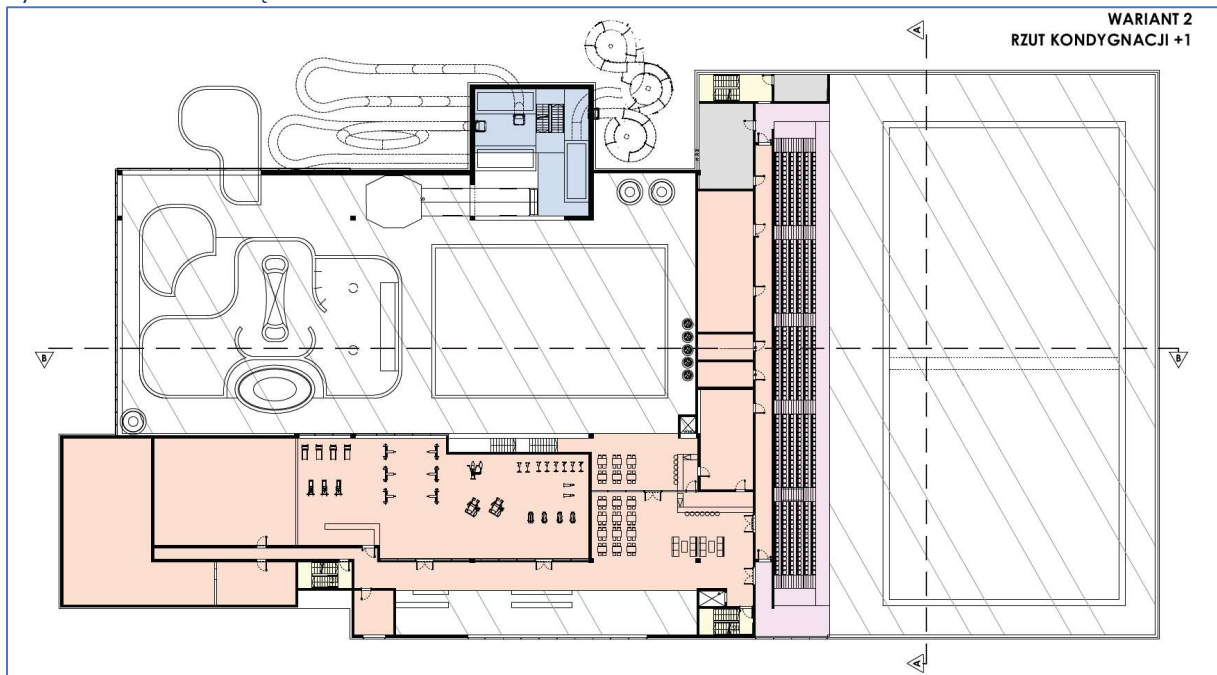
Opracowanie własne

Rys. 79: Wariant 2 Parter



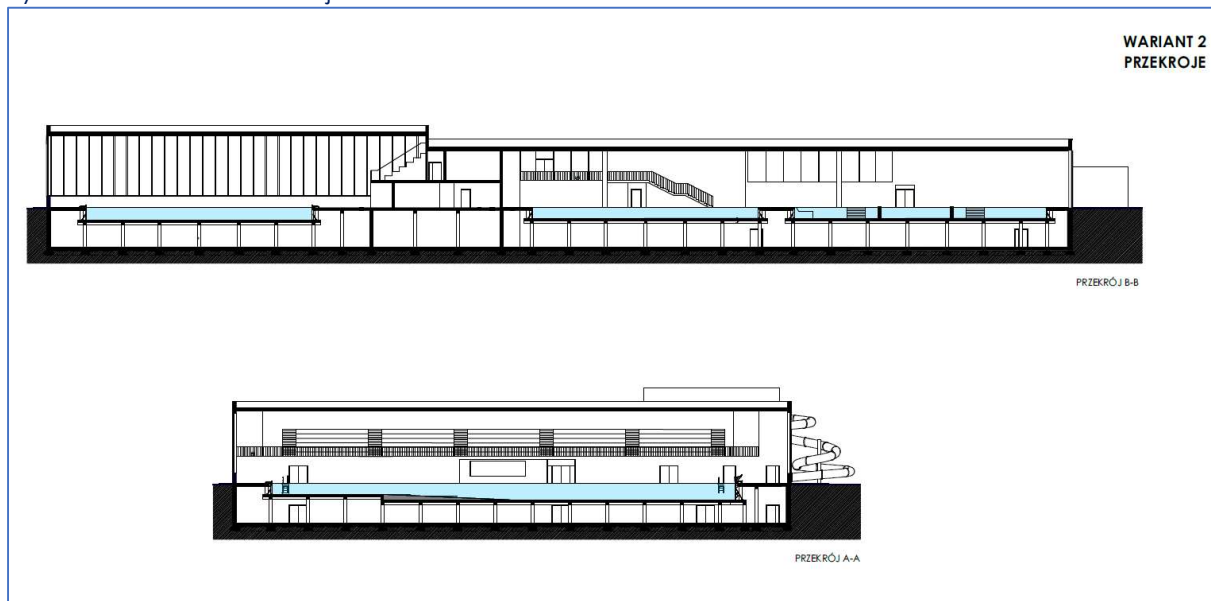
Opracowanie własne

Rys. 80: Wariant 2 Piętro



Opracowanie własne

Rys. 81: Wariant 2 Przekroje



Opracowanie własne

8.9.5 Analiza możliwości realizacji inwestycji w oparciu o Wariant 2 w zakresie zapisów MPZP

Obowiązujący stan planistyczny

Teren inwestycji obejmuje działkę nr 6/10 w obrębie 03-23, położoną przy ul. Wilanowskiej w Konstancinie-Jeziornie. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym Uchwałą nr 285/VIII/21/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna, działka znajduje się w strefie oznaczonej symbolem MN-1 — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z zapisami planu, dopuszczalne są:

- budynki mieszkalne jednorodzinne,
- obiekty towarzyszące funkcji mieszkaniowej (np. garaże, budynki gospodarcze),
- ograniczone formy usług nieuciążliwych, wyłącznie jako funkcja uzupełniająca.

Ocena zgodności Wariantu 2 z MPZP

Wariant 2 zakłada realizację obiektu sportowo-rekreacyjnego o charakterze publicznym, obejmującego:

- basen olimpijski (50 m) i treningowy (25 m),
- strefę rekreacyjną dla dzieci (brodzik, zjeżdżalnia),
- strefę SPA (sauny, gabinety masażu, wanny SPA),
- zaplecze techniczne, administracyjne i komunikacyjne.

Zakres funkcjonalny obiektu, jego skala oraz charakter użytkowania **nie są zgodne z przeznaczeniem terenu określonym w obowiązującym MPZP**. Inwestycja wykracza poza ramy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nie może być traktowana jako funkcja uzupełniająca.

Wnioski planistyczne

Realizacja inwestycji zgodnie z Wariantem 2 wymaga zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - wystąpienie z wnioskiem o sporządzenie nowego MPZP

8.10 Wariant 3 Basen z torami pływackimi dł. 25m, strefa rekreacyjna dla dzieci (basen rekreacyjny, zjeżdżalnia), strefa SPA

8.10.1 Opis wariantu i jego krótka charakterystyka

Wariant 3 zakłada realizację obiektu sportowo-rekreacyjnego o charakterze kompaktowym, z rozbudowaną strefą wellness. Jest to wariant o mniejszej skali spośród analizowanych do tej pory wariantów zdefiniowanych przez Zamawiającego, ukierunkowany na użytkowników rekreacyjnych, seniorów oraz osoby poszukujące usług prozdrowotnych i relaksacyjnych a także jako zaplecze sportowe dla klubu pływackiego.

Główne założenia funkcjonalne:

Strefa basenowa:

- jedna niecka o długości 25 m, przeznaczona do nauki pływania, treningów i organizacji zawodów pływackich,
- niecka rekreacyjna przeznaczona do pływania rekreacyjnego a także zajęć aqua fitness i nauki pływania,
- brodzik dla dzieci z atrakcjami wodnymi (np. gejzery, mała zjeżdżalnia),
- zjeżdżalnia wodna.

Strefa SPA i wellness:

- sauny (fińska, parowa, infrared),
- wanny SPA, strefa relaksu z leżankami,
- gabinety masażu i fizjoterapii,
- przestrzeń do zajęć grupowych (np. joga, stretching).

Strefa wejściowa i szatniowa:

- recepcja, poczekalnia, toalety ogólnodostępne,
- szatnie ogólne, rodzinne i dla osób z niepełnosprawnościami.

Zaplecze techniczne i administracyjne:

- pomieszczenia technologii basenowej, wentylatornie, rozdzielnie,
- biura, zaplecze socjalne, pomieszczenia gospodarcze.

Charakterystyka obiektu:

Obiekt o charakterze lokalnym, dedykowany codziennej rekreacji, profilaktyce zdrowotnej i wypoczynkowi. Funkcje sportowe o charakterze klubowym lub wyczynowym realizowane na niecce 25m. Skierowany głównie do mieszkańców gminy: okolicznych osiedli, seniorów, rodzin z dziećmi i osób korzystających z usług wellness a także członków pływackiego klubu sportowego.

Możliwość rozbudowy o zewnętrzną strefę zieleni i rekreacji (np. ogród sensoryczny, siłownia plenerowa), baseny letnie i inne obiekty sportowe.

8.10.2 Nazwanie głównej grupy docelowej i jej charakterystykę, liczebność i przewidywane zmiany liczebności grupy docelowej w latach 2023-2052

Główną grupą docelową dla Wariantu 3 są osoby korzystające z usług rekreacyjnych, relaksacyjnych i prozdrowotnych, a także osoby aktywne fizycznie, w tym uczniowie i zawodnicy lokalnego klubu pływackiego, którzy wykorzystują infrastrukturę obiektu do treningów, nauki pływania oraz zajęć grupowych o umiarkowanej intensywności.

Charakterystyka grupy

Wariant 3, jako obiekt o charakterze lokalnym i kompaktowym, dedykowany jest następującym grupom:

- Uczniowie i zawodnicy klubu pływackiego – korzystający z basenu 25 m w ramach zajęć szkolnych, treningów klubowych i nauki pływania.

- Osoby dorosłe aktywne fizycznie – uczestniczące w zajęciach aqua fitness, treningach w strefie cardio, ćwiczeniach grupowych (np. joga, stretching).
- Seniorzy 65+ – korzystający z infrastruktury dostępnej, stref relaksu, saun i usług fizjoterapeutycznych.
- Rodziny z dziećmi – odwiedzające obiekt okazjonalnie, korzystające z brodzika i strefy zabawy wodnej.
- Użytkownicy rekreacyjni – mieszkańcy okolicznych osiedli, odwiedzający obiekt w weekendy lub sezonowo, korzystający z saun, masaży i strefy wellness.

Grupa ta charakteryzuje się:

- zróżnicowaną częstotliwością użytkowania — od codziennej aktywności po wizyty okazjonalne,
- wysokim zapotrzebowaniem na komfort, dostępność i atmosferę relaksu,
- preferencją wobec usług o charakterze zdrowotnym, regeneracyjnym i rekreacyjnym,
- oczekiwaniem na bezpieczne i funkcjonalne warunki do nauki oraz treningu pływackiego.

Liczebność i prognoza zmian

Na podstawie danych demograficznych:

Tab. 22: Prognoza zmiany liczebności grup docelowych do roku 2052

Grupa docelowa	Liczba osób - rok 2024	Prognoza na rok 2052	Zmiana
Rodziny z dziećmi	10 911	10 145	-7,02%
Aktywni fizycznie	2916	2809	-3,67%
Pozostali klienci rekreacyjni	8958	8506	-5,05%
Seniorzy 65+	7141	8475	18,68%
Razem	29 926	29 935	

Opracowanie własne

8.10.3 Nazwanie specyficznych rozwiązań organizacyjnych basenu z nazwaniem czynników kosztotwórczych (np. koszty zatrudnienia, zużycia energii i wody kosztów budowy)

Determinanty kosztów eksploatacji zostały omówione we wcześniejszych rozdziałach.

Tab. 23: Czynniki kosztotwórcze – wariant 3

Lp.	Czynnik kosztotwórczy	Jedn.	Wariant III
1.	Energia elektryczna	MWh	90
2.	Ciepło	GJ	780
3.	Woda	m³	1 480
4.	Ścieki	m³	1 480
5.	Zatrudnienie	os.	34

Opracowanie własne

Znaczący wpływ na obniżenie zużycia energii oraz wody ma wpływ zamiana niecki basenu sportowego z niecki o wymiarach olimpijskich do niecki sportowej o wymiarach 25 x 16 m oraz rezygnacji z basenu rekreacyjnego z ze sztuczną falą. Przekłada się to również na zmniejszenie liczby zatrudnionych osób do 34.

Ze względu na znaczne ograniczenie strefy sportowej obiektu oraz mniejszy program strefy rekreacyjnej inwestycji dla tego wariantu wyniesie 70,4 mln zł brutto.

Tab. 24: Szacunkowy koszt inwestycji – wariant 3

Lp.	Rodzaj nakładu inwestycyjnego	Wartość brutto [PLN]
I.	PROJEKTOWANIE I NADZÓR	3 659 264
1.	Koszty projektowania z nadzorem autorskim	
2.	Obsługa inwestycji w trakcie budowy /Inspektor nadzoru	
II.	Obsługa inwestycji w trakcie budowy /Inspektor nadzoru	41 506 027
1.	Budynek basenu z robotami zewnętrznymi	
2.	Instalacje sanitarne	
3.	Instalacje elektro - energetyczne	
4.	Instalacje sanitarne zewnętrzne /przyłącza	
5.	Zagospodarowanie terenu	
III.	WYPOSAŻENIE TRWAŁE	10 296 481
1.	Niecka basenu sportowego 25 x 16 m	
2.	Niecka basenu rekreacyjnego	
3.	Brodzik dla dzieci z zabawkami	
4.	Wanna z hydromasażem 5 osobowa	
5.	Technologia uzdatniania wody	
6.	Zjeżdżalnia rurowa	
7.	Basen schładzający	
8.	Sauny	
IV	Wyposażenie ruchome	2 590 125
V	Garaz trzypoziomowy nadziemny	12 361 500
	KOSZTY BUDOWY OGÓŁEM	70 413 398

Opracowanie własne

8.10.4 Uproszczona koncepcja zagospodarowania terenu (z wyszczególnieniem poszczególnych funkcji m.in. parking, drogi, budynek w tym m.in. strefy: basenowa, rekreacyjna, zaplecza), zieleń, z wyszczególnieniem powierzchni (zabudowy, całkowitej, użytkowej)

Układ funkcjonalny

Koncepcja zagospodarowania terenu dla Wariantu 3 zakłada realizację kompaktowego obiektu sportowo-rekreacyjnego z rozbudowaną strefą wellness, ograniczoną funkcją basenową oraz pełnym zapleczem technicznym i komunikacyjnym. Obiekt dedykowany jest użytkownikom lokalnym, w tym członkom klubu pływackiego, rodzinom z dziećmi, seniorom oraz osobom poszukującym usług relaksacyjnych i prozdrowotnych.

Teren inwestycji został podzielony na następujące strefy:

1. Budynek główny

- Strefa basenowa (parter):
 - niecka basenu rekreacyjnego o długości 25 m,
 - brodzik dla dzieci z atrakcjami wodnymi (gejzery, mała zjeżdżalnia),
 - basen z masażami wodnymi, rwącą rzeką i dyszami relaksacyjnymi.
- Strefa SPA i wellness (parter i piętro):
 - sauny: fińska, infrared, parowa (rzymska),
 - wanny SPA, strefa relaksu z leżankami, grota solna,

- Strefa ćwiczeń (poziom „-1”):
 - niewielka siłownia z urządzeniami cardio i siłowymi,
 - sala do ćwiczeń grupowych.
- Strefa wejściowa i szatniowa:
 - recepcja, poczekalnia, toalety ogólnodostępne,
 - szatnie ogólne (męskie/damskie), rodzinne i dla osób z niepełnosprawnościami.
 - strefa bistro ze strefą dla dzieci
- Strefa techniczna i administracyjna:
 - pomieszczenia technologii basenowej, wentylatornie, rozdzielnie,
 - biura, zaplecze socjalne, pomieszczenia gospodarcze.

2. Komunikacja zewnętrzna

- Drogi wewnętrzne i podjazdy zapewniające dostęp do budynku od ul. Wilanowskiej.
- Ciągi piesze prowadzące do wejścia głównego oraz strefy zieleni.
- Parking naziemny z wydzielonymi miejscami dla użytkowników indywidualnych, rodzin z dziećmi i osób z ograniczoną mobilnością, pojazdów elektrycznych (stanowiska do ładowania EV).

3. Zieleń i rekreacja zewnętrzna:

- Zieleń urządzone z nasadzeniami kompensacyjnymi, trawniki, drzewa i krzewy ozdobne.
- Elementy małej architektury: ławki, oświetlenie, stojaki rowerowe.

Możliwość rozbudowy o ogród sensoryczny (np. strefa integracji sensorycznej), strefę relaksu na świeżym powietrzu z leżakami i pergolami, baseny letnie strefę sportową.

Tab. 25: Zestawienie powierzchni Wariant 3

Rodzaj powierzchni	Wartość
POWIERZCHNIA OPRACOWANIA	46 209 m ²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	4 705 m ²
POWIERZCHNIA UTWARDZONA	3 358 m ²
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	38 146 m ²
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA	10 835 m ²
LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH	200 mp, w tym: 50 mp naziemnych 150 mp w garażu nadziemnym

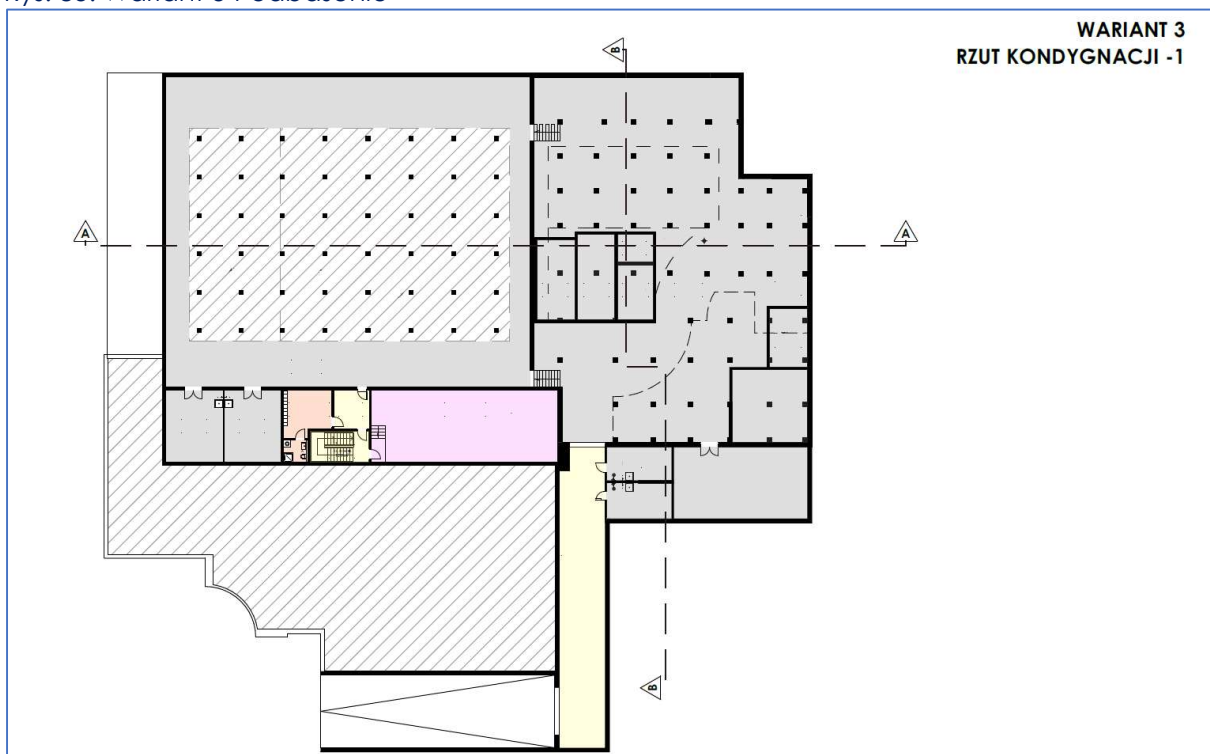
Opracowanie własne

Rys. 82: Wariant 3 PZT



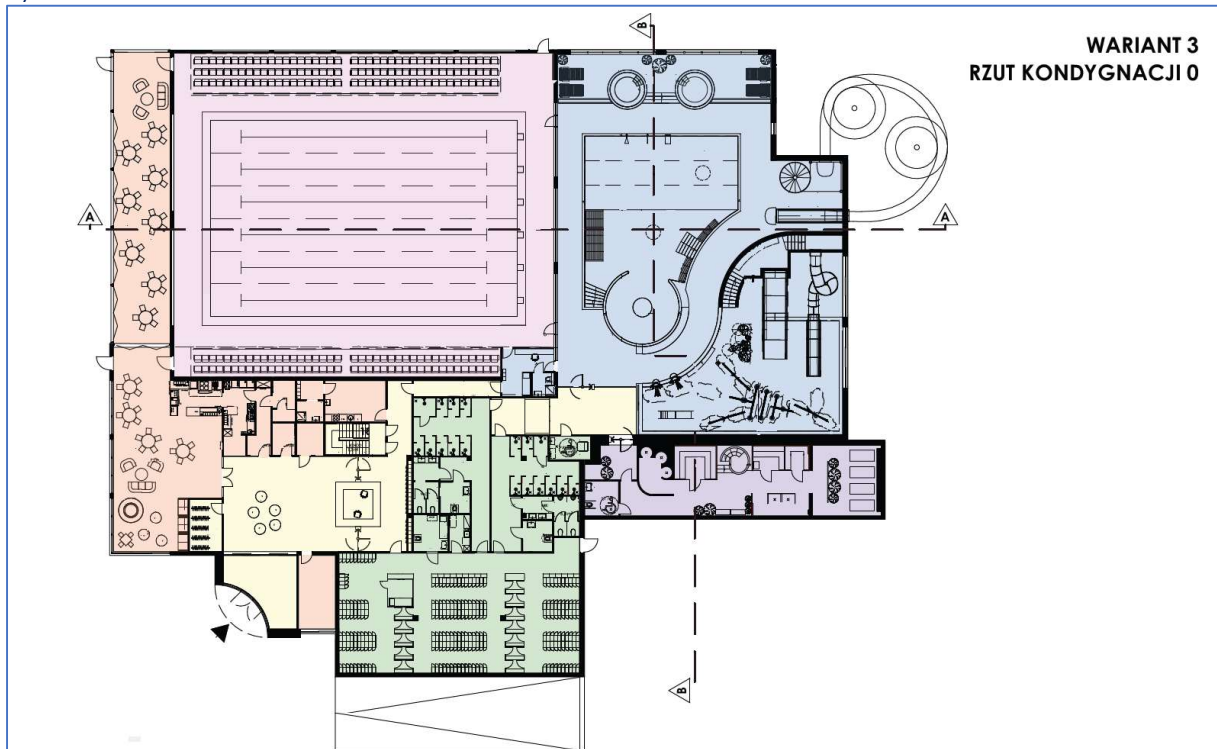
Opracowanie własne

Rys. 83: Wariant 3 Podbasenie



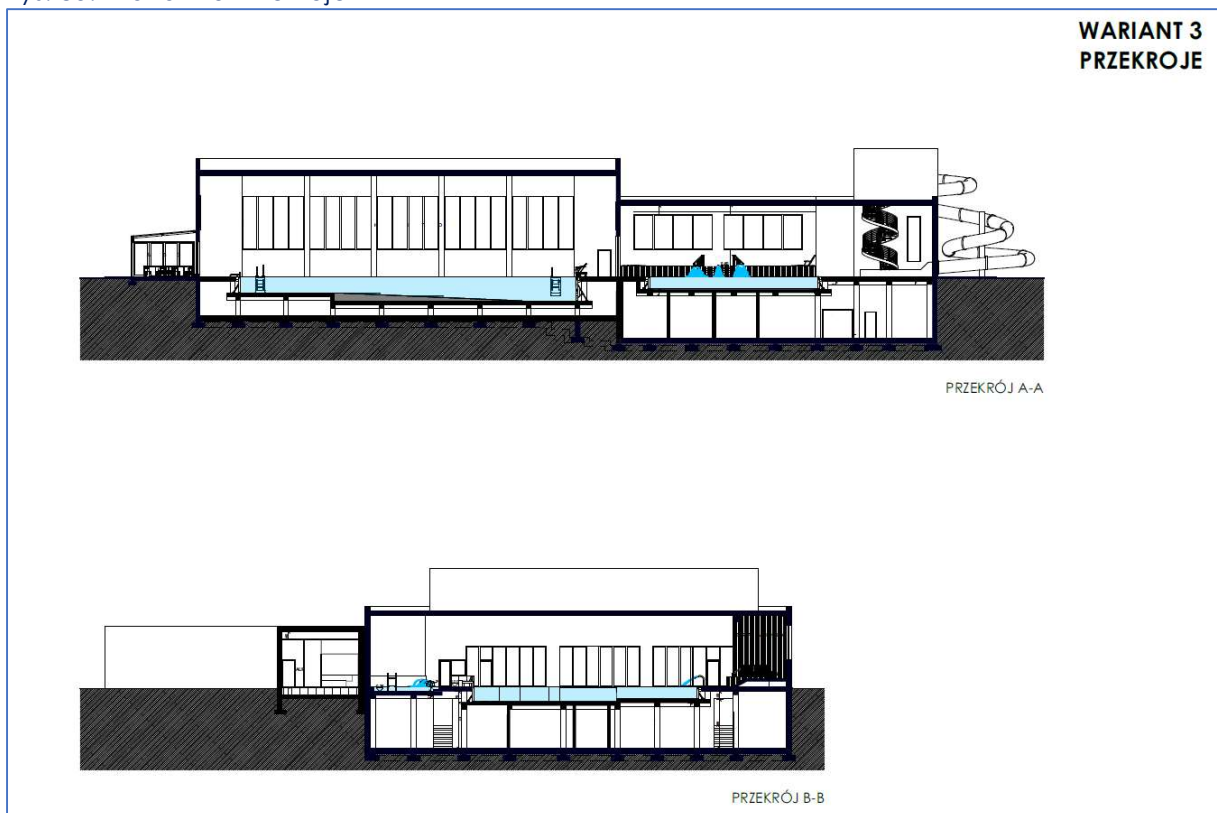
Opracowanie własne

Rys. 84: Wariant 3 Parter



Opracowanie własne

Rys. 85: Wariant 3 Przekroje



Opracowanie własne

8.10.5 Analiza możliwości realizacji inwestycji w oparciu o Wariant 3 w zakresie zapisów MPZP

Obowiązujący stan planistyczny

Teren inwestycji obejmuje działkę nr 6/10 w obrębie 03-23, położoną przy ul. Wilanowskiej w Konstancinie-Jeziornie. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym Uchwałą nr 285/VIII/21/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna, działka znajduje się w strefie oznaczonej symbolem MN-1 — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z zapisami planu, dopuszczalne są:

- budynki mieszkalne jednorodzinne,
- obiekty towarzyszące funkcji mieszkaniowej (np. garaże, budynki gospodarcze),
- ograniczone formy usług nieuciążliwych, wyłącznie jako funkcja uzupełniająca.

Ocena zgodności Wariantu 3 z MPZP

Wariant 3 zakłada realizację obiektu sportowo-rekreacyjnego o charakterze lokalnym, obejmującego:

- basen pływacki (25 m), rekreacyjny i brodzik dla dzieci,
- strefę SPA i wellness (sauny, masaże, grota solna),
- zjeżdżalnię wodną,
- niewielką strefę ćwiczeń,
- zaplecze techniczne i administracyjne.

Zakres funkcjonalny obiektu, jego skala oraz charakter użytkowania **nie są zgodne z przeznaczeniem terenu określonym w obowiązującym MPZP**. Inwestycja wykracza poza ramy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nie może być traktowana jako funkcja uzupełniająca.

Wnioski planistyczne

Realizacja inwestycji zgodnie z Wariantem 3 wymaga zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - wystąpienie z wnioskiem o sporządzenie nowego MPZP - wprowadzenie funkcji sportowo-rekreacyjnej wymaga jednoznacznego określenia w zapisach planistycznych dopuszczalności obiektów użyteczności publicznej, w tym obiektów sportowych, rekreacyjnych i prozdrowotnych.

Teren posiada wysoki potencjał inwestycyjny, jednak jego wykorzystanie jest uzależnione od dostosowania zapisów planistycznych do rzeczywistego charakteru planowanej inwestycji.

8.11 Wariant 4 Basen z torami pływackimi dł. 25m, strefa SPA

8.11.1 Opis wariantu i jego krótka charakterystyka

Wariant 4 zakłada realizację obiektu sportowo-rekreacyjnego o charakterze klubowym, z wyraźnie zdefiniowaną funkcją sportową oraz uzupełniającą strefą relaksu. Jest to wariant ukierunkowany na użytkowników aktywnych fizycznie, w tym członków klubu pływackiego, uczniów oraz osoby dorosłe uczestniczące w treningach i zajęciach wodnych.

Główne założenia funkcjonalne:

- Strefa basenowa: niecka sportowa o długości 25 m, przeznaczona do treningów, nauki pływania i zajęć grupowych.
- Strefa SPA i saunarium: dwie wanny SPA, sauny: fińska, infrared, parowa (rzymska), strefa relaksu z leżankami.
- Strefa wejściowa i szatniowa: recepcja, poczekalnia, toalety ogólnodostępne, szatnie ogólne, rodzinne, dla osób z niepełnosprawnościami i dla grup zorganizowanych.
- Strefa techniczna i klubowa: pomieszczenia technologii basenowej, wentylatornie, rozdzielnie, zaplecze socjalne, biura, pomieszczenia gospodarcze, przestrzeń dla klubu pływackiego (np. magazyn sprzętu, pokój trenerski).

Charakterystyka wariantu

- Obiekt o charakterze sportowo-rekreacyjnym, dedykowany głównie użytkownikom aktywnym fizycznie.
- Przeznaczony dla klubów sportowych, szkół, grup zorganizowanych oraz użytkowników indywidualnych.
- Funkcja relaksacyjna (SPA i saunarium) pełni rolę uzupełniającą wobec dominującej funkcji sportowej.
- Wariant o zrównoważonej skali, możliwy do realizacji w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej i terenów zielonych.

8.11.2 Nazwanie głównej grupy docelowej i jej charakterystykę, liczebność i przewidywane zmiany liczebności grupy docelowej w latach 2023-2025

Główną grupą docelową dla Wariantu 4 są osoby aktywne fizycznie, w tym zawodnicy i uczniowie klubu pływackiego, uczestnicy zajęć sportowych, treningów oraz użytkownicy indywidualni korzystający z infrastruktury basenowej i strefy relaksu. Obiekt ma charakter sportowo-rekreacyjny, z dominującą funkcją treningową i uzupełniającą funkcją regeneracyjną.

Charakterystyka grupy

Wariant 4 dedykowany jest następującym segmentom użytkowników:

- Zawodnicy i uczniowie klubu pływackiego – korzystający z niecki sportowej (25 m) w ramach treningów, zajęć klubowych, nauki pływania i przygotowań do zawodów.
- Grupy zorganizowane (szkoły, kluby sportowe) – uczestniczące w zajęciach pływackich, edukacyjnych i ogólnorozwojowych.
- Osoby dorosłe aktywne fizycznie – korzystające z basenu, saunarium i strefy SPA w celach treningowych i regeneracyjnych.
- Użytkownicy indywidualni – mieszkańcy gminy, odwiedzający obiekt w ramach profilaktyki zdrowotnej lub treningów.

Grupa ta charakteryzuje się:

- regularną częstotliwością użytkowania — treningi, zajęcia klubowe, cykliczne wizyty,
- wysokim zapotrzebowaniem na infrastrukturę sportową i techniczną, oczekiwaniem na dostępność obiektu w godzinach porannych, popołudniowych i wieczornych, potrzebą łączenia aktywności fizycznej z regeneracją i relaksem.

Tab. 26: Liczebność i prognoza zmian

Na podstawie danych demograficznych i prognoz lokalnych:

Segment użytkowników	Liczebność 2024	Prognoza 2052	Zmiana [%]
Seniorzy 65+	7 141	8 475	18,68%
Pozostali klienci rekreacyjni	8 958	8 506	-5,05%
Rodziny z dziećmi	10 911	10 145	-7,02%
Osoby aktywne fizycznie	2 916	2 809	-3,67%

8.11.3 Nazwanie specyficznych rozwiązań organizacyjnych basenu z nazwaniem czynników kosztotwórczych (np. koszty zatrudnienia, zużycia energii i wody kosztów budowy)

Determinanty kosztów eksploatacji zostały omówione w poprzednich rozdziałach.

Tab. 27: Czynniki kosztotwórcze – wariant 4

Lp.	Czynnik kosztotwórczy	Jedn.	Wariant IV
1.	Energia elektryczna	MWh	49
2.	Ciepło	GJ	440
3.	Woda	m³	1 270
4.	Ścieki	m³	1 270
5.	Zatrudnienie	os.	25

Zmiana funkcjonalności obiektu poprzez zachowanie tylko strefy basenu sportowego z niewielkim zapleczem saun oraz jacuzzi zużycie czynników kosztotwórczych w stosunku do wariantu 3 zmniejszy się w przypadku energii elektrycznej do 49 MWh, ciepła do 440 GJ miesięcznie oraz zatrudnienia do 25 osób.

Opracowanie własne

W wariantcie 4 koszty budowy szacuje się na około 48,6 mln zł brutto.

Tab. 28: Szacunkowy koszt inwestycji – wariant 4

Lp.	Rodzaj nakładu inwestycyjnego	Wartość brutto [PLN]
I.	PROJEKTOWANIE I NADZÓR	2 600 243
1.	Koszty projektowania z nadzorem autorskim	
2.	Obsługa inwestycji w trakcie budowy /Inspektor nadzoru	
II.	ARCHITEKTURA	32 243 689
1.	Budynek basenu z robotami zewnętrznymi	
1.1	Przygotowanie terenu pod budowę	
1.2	Stan surowy	
1.3	Stan wykończeniowy wewnętrzny	
1.4	Roboty wykończeniowe zewnętrzne	
2.	Instalacje sanitarne	
2.1	Wentylacja i klimatyzacja	
2.2	Instalacje grzewcze	
2.3	Kotłownia gazowa	
2.4	Instalacje wodociągowe i kanalizacyjne	
3.	Instalacje elektro - energetyczne	
3.1	Instalacje elektro - energetyczne wewnętrzne	
3.2	Instalacje niskoprądowe (ESOK, BMS)	
4.	Instalacje sanitarne zewnętrzne /przyłącza	
4.1	Instalacje kanalizacji sanitarnej zewnętrzne	

4.2	Instalacje wodociągowe	
4.3	Instalacje kanalizacji deszczowej zewnętrzne	
4.4	Instalacje elektro - energetyczne zewnętrzne/przyłącze	
4.5	Instalacje gazowa	
5.	Zagospodarowanie terenu	
5.1	Tereny utwardzone	
5.2	Taras drewniany	
5.3	Zagospodarowanie terenów zielonych	
III.	WYPOSAŻENIE TRWAŁE	4 266 341
1.	Niecka basenu sportowego 25 x 16 m	
5.	Wanna z hydromasażem 5 osobowa	
6.	Technologia uzdatniania wody	
8.	Sauny	
IV	Wyposażenie ruchome	2 140 928
	Garaż dwupoziomowy nadziemny	7 416 900
	KOSZTY BUDOWY OGÓŁEM	48 668 100

Opracowanie własne

8.11.4 Uproszczona koncepcja zagospodarowania terenu (z wyszczególnieniem poszczególnych funkcji m.in. parking, drogi, budynek w tym m.in. strefy: basenowa, rekreacyjna, zaplecza), zieleni, z wyszczególnieniem powierzchni (zabudowy, całkowitej, użytkowej)

Układ funkcjonalny terenu

Koncepcja zagospodarowania terenu dla Wariantu 4 zakłada realizację obiektu sportowo-rekreacyjnego o charakterze klubowym, z dominującą funkcją sportową (basen 25 m), uzupełnioną o strefę relaksu (wanny SPA, saunarium) oraz zaplecze techniczne i komunikacyjne. Obiekt przeznaczony jest dla zawodników, uczniów, osób aktywnych fizycznie oraz użytkowników indywidualnych.

Teren inwestycji został podzielony na następujące strefy:

1. Budynek główny

- Strefa basenowa (parter): niecka sportowa 25 m z torami pływackimi,
- Strefa SPA i saunarium (parter): dwie wanny SPA, sauny: fińska, infrared, parowa (rzym-ska), strefa relaksu z leżankami.
- Strefa wejściowa i szatniowa: hol główny z recepcją, poczekalnia, toalety ogólnodo-stępne, szatnie ogólne, rodzinne, dla osób z niepełnosprawnościami oraz dla grup zorganizowanych, strefa bistro.
- Strefa techniczna i klubowa: pomieszczenia technologii basenowej, wentylatornie, roz-dzielnie, zaplecze socjalne, biura, pomieszczenia gospodarcze, przestrzeń dla klubu pływackiego (np. magazyn sprzętu, pokój trenerski).

2. Komunikacja zewnętrzna

- Drogi wewnętrzne i podjazdy zapewniające dostęp do budynku od ul. Wilanowskiej.
- Ciągi piesze prowadzące do wejścia głównego oraz strefy zieleni.
- Parking naziemny z wydzielonymi miejscami dla: użytkowników indywidualnych, osób z ograniczoną mobilnością, pojazdów elektrycznych (stanowiska do ładowania EV), ro-werów (wiata rowerowa).

3. Zieleni i rekreacja zewnętrzna

Zieleni urządzona z nasadzeniami kompensacyjnymi, trawniki, drzewa i krzewy ozdobne.

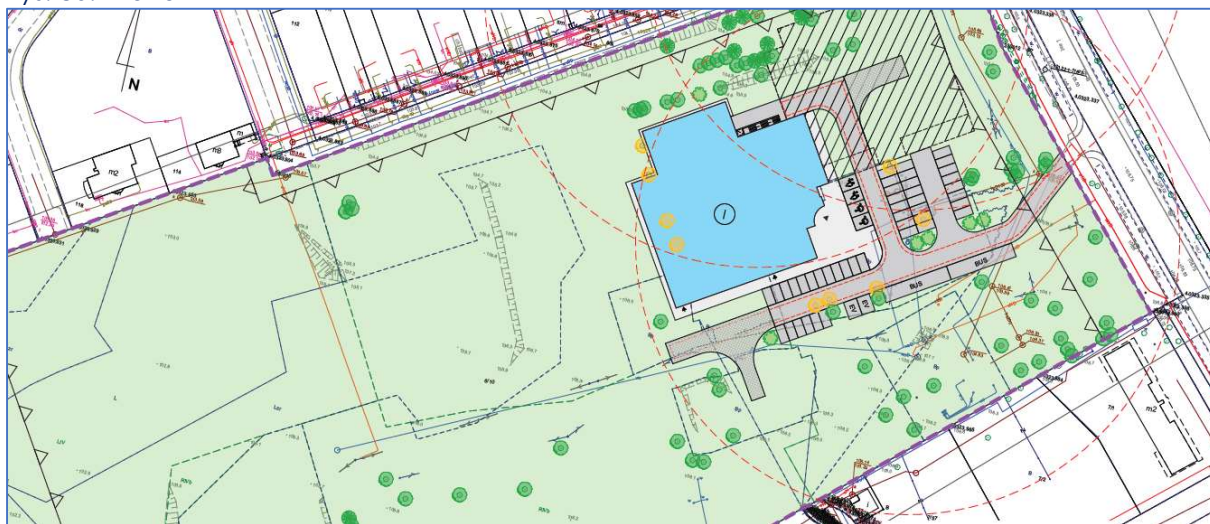
Elementy małej architektury: ławki, oświetlenie, kosze, stojaki rowerowe.
Możliwość rozbudowy o strefę relaksu na świeżym powietrzu (np. pergole, leżaki), ogród sensoryczny lub strefę edukacyjną dla dzieci, baseny letnie, strefę boisk.

Tab. 29: Zestawienie powierzchni

Rodzaj powierzchni	Wartość
POWIERZCHNIA OPRACOWANIA	46 209 m ²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	4 051 m ²
POWIERZCHNIA UTWARDZONA	2 276 m ²
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	39 882 m ²
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA	7 564 m ²
LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH	140 mp, w tym 50 mp naziemnych 90 mp w garażu nadziemnym

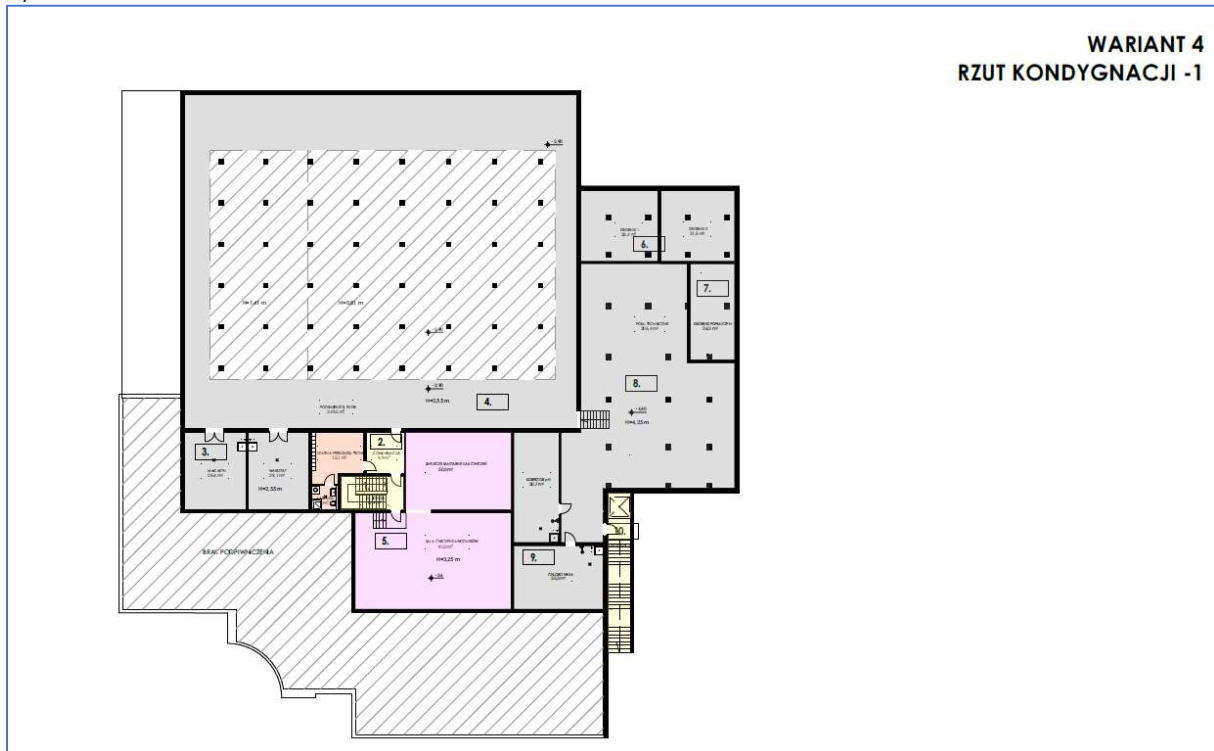
Opracowanie własne

Rys. 86: Wariant 4 PZT



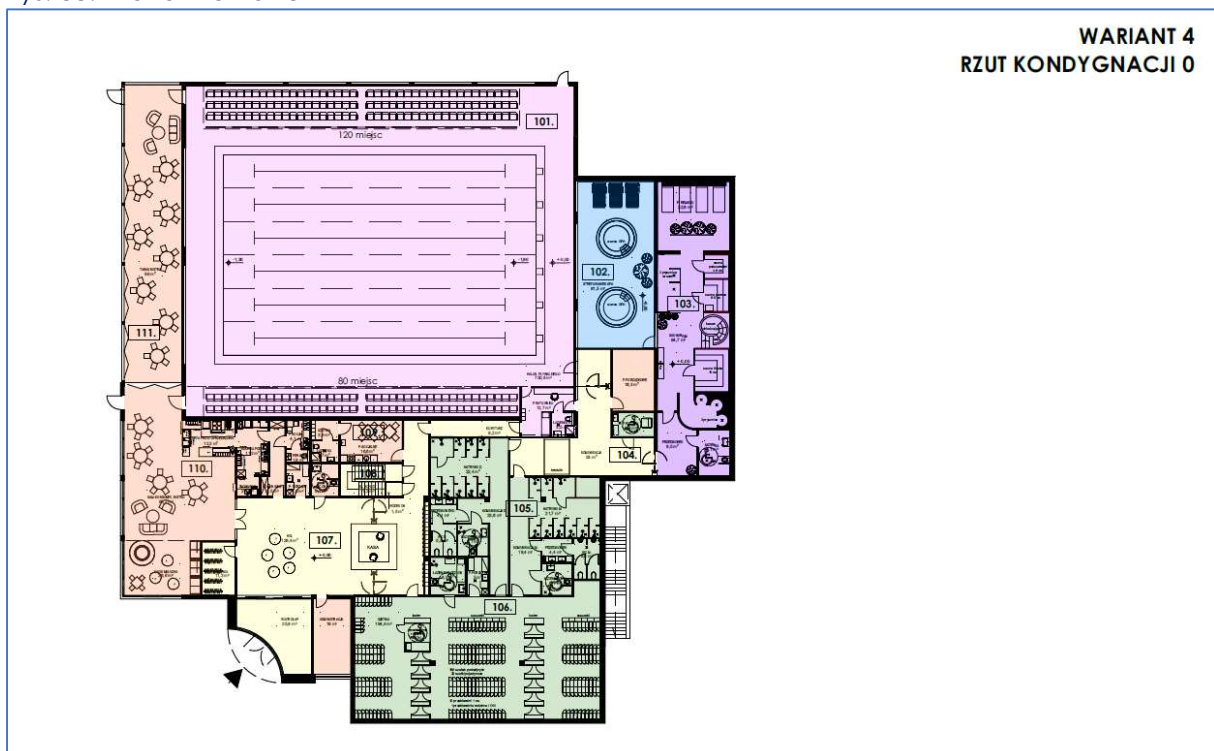
Opracowanie własne

Rys. 87: Wariant 3 Podbasenie



Opracowanie własne

Rys. 88: Wariant 3 Parter



Opracowanie własne

8.11.5 Analiza możliwości realizacji inwestycji w oparciu o Wariant 4 w zakresie zapisów MPZP

Obowiązujący stan planistyczny

Teren inwestycji obejmuje działkę nr 6/10 w obrębie 03-23, położoną przy ul. Wilanowskiej w Konstancinie-Jeziornie. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym Uchwałą nr 285/VIII/21/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna, działka znajduje się w strefie oznaczonej symbolem MN-1 — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z zapisami planu, dopuszczalne są:

- budynki mieszkalne jednorodzinne,
- obiekty towarzyszące funkcji mieszkaniowej (np. garaże, budynki gospodarcze),
- ograniczone formy usług nieuciążliwych, wyłącznie jako funkcja uzupełniająca.

Ocena zgodności Wariantu 4 z MPZP

Wariant 4 zakłada realizację obiektu sportowo-rekreacyjnego o charakterze klubowym, obejmującego: nieckę sportową 25 m z torami pływackimi, strefę SPA i saunarium (wanny SPA, sauny, strefa relaksu), zaplecze techniczne, klubowe i socjalne.

Zakres funkcjonalny obiektu, jego skala oraz dominujący charakter sportowy **nie są zgodne z przeznaczeniem terenu określonym w obowiązującym MPZP**. Inwestycja wykracza poza ramy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nie może być traktowana jako funkcja uzupełniająca — nawet w formie usług nieuciążliwych.

Wnioski planistyczne

Realizacja inwestycji zgodnie z Wariantem 4 wymaga zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez wystąpienie z wnioskiem o sporządzenie nowego MPZP - wprowadzenie funkcji sportowo-rekreacyjnej wymaga jednoznacznego określenia w zapisach planistycznych dopuszczalności obiektów użyteczności publicznej, w tym obiektów sportowych, klubowych i prozdrowotnych.

Teren posiada wysoki potencjał inwestycyjny, jednak jego wykorzystanie jest uzależnione od dostosowania zapisów planistycznych do rzeczywistego charakteru planowanej inwestycji.

8.12 Analiza kosztów budowy obiektów basenów krytych

Podsumowanie praktyk rynkowych w realizacji podobnych inwestycji, w tym kosztów budowy oraz tam, gdzie to możliwe do pozyskania wskazanie źródeł finansowania inwestycji. **Dofinansowaniu podlegały baseny olimpijskie w województwach, w których nie było żadnego basenu z niecką długości 50 m. Na dzień dzisiejszy, ze względu na fakt, że Miasto Konstancin-Jeziorna leży w województwie mazowieckim, w którym jest kilka basenów olimpijskich nie kwalifikuje się do dofinansowania budowy tego typu obiektu.**

8.12.1 Baseny z nieckami o wymiarach olimpijskich

Wymiary basenu olimpijskiego są określone przez Międzynarodową Federację Pływacką (FINA) i powinny posiadać długość 50m, szerokość 25 m i min. głębokość 2 m (10 torów o szer. 2,5m. 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 pływackich, ale zmienną głębokość od 1,46 do 2,13 m.

W dwunastu pływalniach, zgodnie z wymogami Polskiego Związku Pływackiego znajdują się baseny rozgrzewkowe. Dziewięć z nich rozbudowanych jest o część rekreacyjną z brodzikami dla dzieci oraz basenami rekreacyjnymi z atrakcjami wodnymi tj. masażery karku, fontanny, leżanki do masażu wodnych i powietrznych oraz zjeżdżalnie wodne. Sauny oraz gabinety odnowy biologicznej posiada 15 obiektów, siłownie i sale fitness 11.

Tab. 30: Baseny „Olimpijskie” w Polsce

Lp.	Miejscowość	Nazwa	Basen 50 m - liczba torów	Rozgrzewkowy 25 m	Rekreacyjny	Brodzik dla dzieci	Zjeżdżalnie	Wieża do skoków	Jacuzzi	Atrakcje wodne	Odnowa biologiczna	Strefa saun / SPA	Sale konferencyjne	Siłownia / fitness	Hala sportowa	Zaplecze hotelowe
1.	Bydgoszcz	Centrum Rekreacji Astoria	10						•			•		•		
2.	Gliwice	Pływalnia Kryta "Olimpijska"	10							•	•	•				
3.	Gorzów Wielkopolski	Centrum Sportowo – Rehabilitacyjne „Słowianka”	10	•	•	•	•		•	•	•	•	•	•	•	H
4.	Lublin	Aqua Lublin	10		•	•	•		•	•	•	•		•		
5.	Łódź	Centrum Dydaktyczno - Sportowe Politechniki Łódzkiej	10	•				•				•	•	•	•	
6.	Olsztyn	Wodne Centrum	10	•	•	•	•		•	•		•	•	•		H

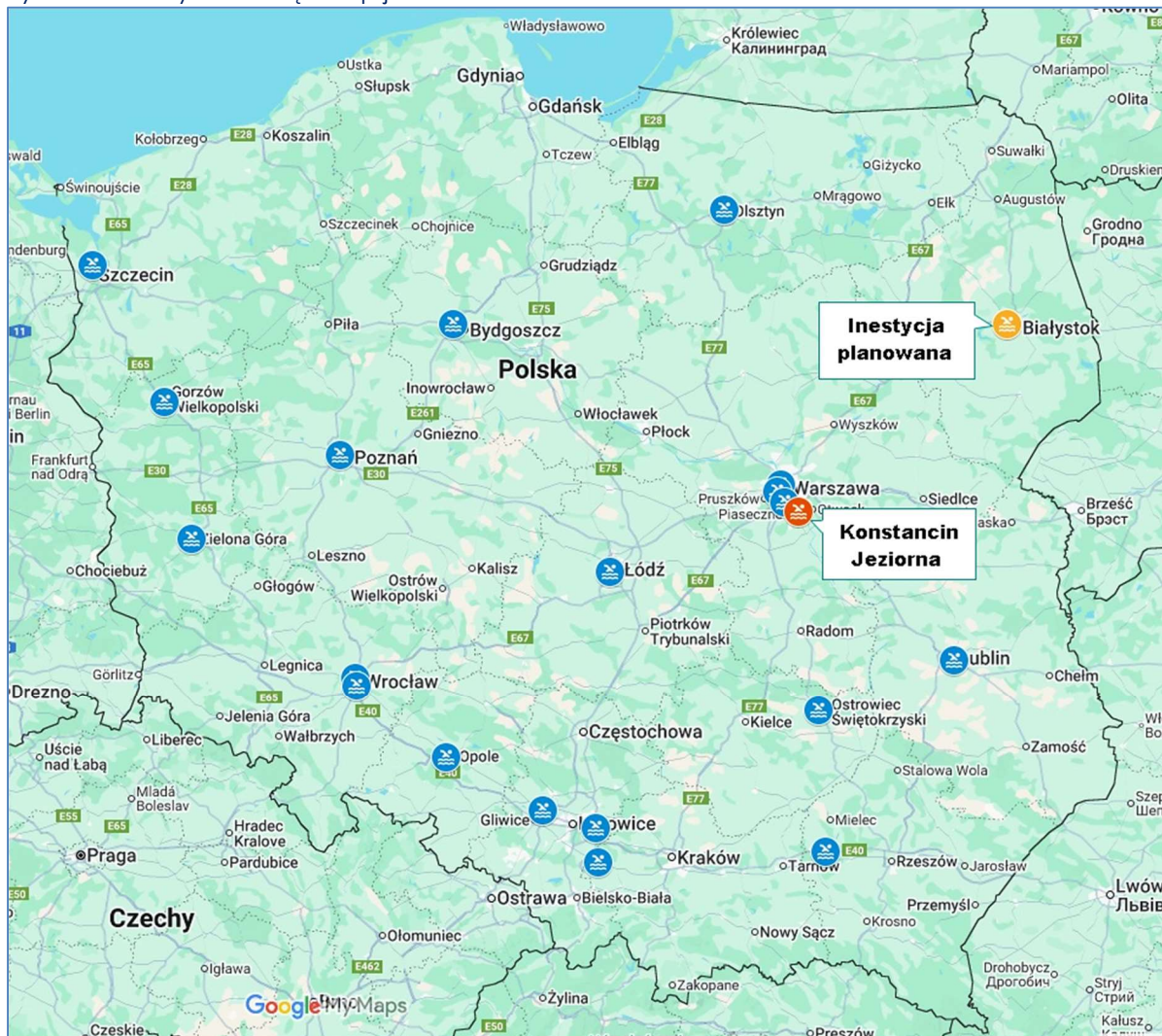
		Rekreacyjno - Sportowe „Aquasfera”															
7.	Opole	Kryta Pływalnia – Wodna Nuta	10	•	•				•	•	•	•					H
8.	Ostrowiec Świętokrzyski	Pływalnia "Rawszczyzna"	10	•	•		•		•	•	•	•					
9.	Poznań	Termy Maltańskie	10	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•			
10.	Szczecin	Floating Arena	10	•	•	•									•		H
11.	Warszawa	Park Wodny "Warszawianka"	10		•	•	•			•	•	•					
12.	Warszawa	Ośrodek "Inf-landzka"	10			•	•		•	•		•					
13.	Warszawa	Centrum Sportowo-Rehabilitacyjne WUM	10	•							•					•	
14.	Wrocław	Basen Orbita przy ul. Wejherowskiej	10	•								•					
15.	Zielona Góra*	Na terenie WOSiR im. Zbigniewa Majewskiego w Drzonkowie	10									•		•			H
16.	Dębica	Pływalnie Kryte MOSiR	8	•		•	•		•	•							
17.	Jaworzno	Via Sport	8			•	•			•		•					
18.	Oświęcim	Pływalnia Kryta MOSiR	8	•	•		•		•	•	•	•					H
19.	Wrocław	Pływalnia WKS Śląsk	6	•													
Razem			12	8	8	9	2	9	11	8	14	4	6	4	6		

Opracowanie własne

Tylko 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 dziś odstąpiono od Budowy dwóch kolejnych planowanych obiektów tj. w Gdyni oraz w Krakowie, trwa wybór projektanta w formie dialogu konkurencyjnego Parku Wodnego w Białymstoku. Inwestycja będzie realizowana przez spółkę komunalną PUHP LECH.

Rys. 89: Baseny z niecką olimpijską w Polsce



Opracowanie własne na podstawie Google Maps

W latach 2015 – 2020 zostało zmodernizowanych lub wybudowanych 6 pływalni z basenem olimpijskim. Inwestycje były 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 została dofinansowana MNiS w wysokości 16 mln zł oraz Urzędu Marszałkowskiego i Urzędu Miasta Łodzi – 12 mln zł.

Tab. 31: Baseny olimpijskie – koszty budowy i poziom dofinansowania

Lp.	Nazwa inwestycji	Rok budowy	Koszt [mln zł]	Dofinansowanie [mln zł]	Dofinansowanie [%]
1.	Zespół krytych pływalni Aqua Lublin	2015	107,0	36,0	33,64%
2.	Kompleks CSR Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego	2015	115,0	40,0	34,78%
3.	Kryta Pływalnia MOSiR Oświęcim	2017	50,0	22,3	44,60%

4.	ACSD Politechniki Łódzkiej „Za- toka Sportu”	2017	150,0	40,0	26,67%
5.	Pływalnia „Orbita” we Wrocławiu	2017	67,0	23,0	34,33%
6.	Centrum Rekreacji Astoria w Bydgoszczy	2020	99,4	25,0	25,16%

Opracowanie własne na podstawie danych rynkowych oraz Ministerstwa Sportu i Turystyki

Zespół krytych pływalni Aqua Lublin – rok budowy 2015

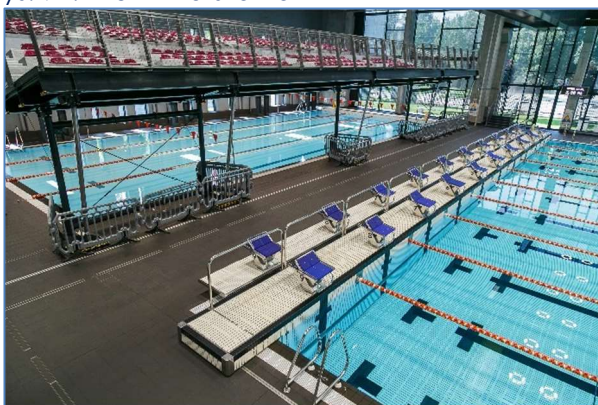
Zespół rozbudowanego obiektu składa się z basenu 25 oraz 50-metrowego basenu, który wraz z trybunami na około 2100 osób stanowi centralny punkt zespołu pływalni. Basen posiada dno ruchome oraz ruchomy pomost dzielący. W obiekcie znajdują się baseny do nauki pływania oraz rekreacyjne z hydromasażem, sztuczna rzeka, zjeżdżalnie oraz inne atrakcje wodne tj. gejzer powietrzny, wodospad, masaż ścienny trzydyszowy, ściankę wspinaczkową, ławeczkę napowietrzającą. Dla najmłodszych przeznaczono brodzik dla dzieci basen dla dzieci ze zjeżdżalnią prostą, grzybkiem wodnym oraz statkiem pirackim. Cały kompleks posiada całoroczny basen zewnętrzny z ciepłą wodą z leżankami, ławeczkami napowietrzającymi, połączony rękawem wodnym z halą basenów rekreacyjnych wewnętrznych.

Rys. 90: Aqua Lublin



Basen sportowy (50 m) spełnia wymogi FINA i mogą być na nim organizowane zawody pływackie krajowe i międzynarodowe. Na terenie obiektu znajduje się również zespół odnowy biologicznej i rehabilitacji, zespół saun o walorach odnowy biologicznej i rekreacji, a także strefa dla dzieci.

Rys. 91: WUM Warszawa



i technicznym oraz pomieszczeniami ratowników i trenerów, basen szkoleniowy o wymiarach 10,5 x 25 m, hala sportowa z możliwością wydzielania mniejszych boisk, sale sportowe oraz treningowe dla: fitness, sztuk walki z zapleciami szatniowo-sanitarnymi i technicznymi z pomieszczeniami administracyjnymi, fizjoterapia, kręgielnia i siłownia.

Kompleks CSR Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego - rok budowy 2015

Cały kompleks składa się z pięciu budynków połączonych ze sobą przejściami podziemnymi na poziomie (-1) na którym znajduje się parking podziemny. W skład CSR wchodzi: basen olimpijski o wymiarach 25 x 51,3 m z pełnym zapleczem sanitarnym.

Koszt inwestycji wyniósł **115 mln** złotych, a wysokość dofinansowania udzielonego przez Ministerstwo Sportu i Turystyki wyniosła **40 mln zł**.

Kryta Pływalnia MOSiR Oświęcim – modernizacja 2017 r.

Jest to najstarszy w Polsce kryty obiekt z basenem o długości 50 m i głębokości od 2,3 do 3,8 m. Basen posiada osiem torów, pomost dzielący basen, umożliwiający przeprowadzanie zawodów na krótszym dystansie (2 x 25m). Po modernizacji w 2017 roku został dobudowany basen rozgrzewkowy o długości 25 m z ruchomym dnem, który pełni również funkcję basenu rekreacyjnego do prowadzenia zajęć ruchowych w wodzie.

Rys. 92: MOSiR Oświęcim



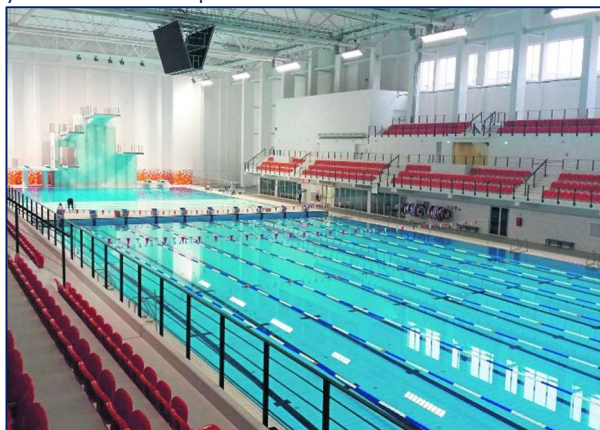
Obiekt posiada również basen rekreacyjny ze zjeżdżalnią oraz brodzik dla dzieci z atrakcjami wodnymi. Dodatkową atrakcją jest również strefa saun, siłownia, spa oraz kręgielnia. Modernizacja strefy basenowej pozwoliła na utrzymanie wymaganych standardów do przeprowadzania zawodów pływackich rangi krajowej i międzynarodowej.

Koszt modernizacji wyniósł ok. **50 mln zł**, w tym dofinansowanie **22,3 mln** złotych z Ministerstwa Sportu i Turystyki.

Akademickie Centrum Sportowo-Dydaktyczne Politechniki Łódzkiej „Zatoka Sportu” – zakończenie budowy części wodnej w 2017 r.

Centrum Sportowo-Dydaktyczne podzielone jest na dwie części, strefę „suchą” obejmującą wielofunkcyjną halę sportową, siłownię, korty do gry w badminton i ściankę wspinaczkową. W części suchej znajdują się również sale konferencyjne.

Rys. 93: Zatoka Sportu Łódź



W części „wodnej” znajduje się basen o wymiarach olimpijskich z 10 torami o szerokości 2,5 m i głębokości 2,5 m z pomostem ruchomym umożliwiającym podział basenu na o długości 25 m. Obok jest basen 25-metrowy z regulowanym dnem w zakresie od 5 do 0 m z czterema platformami do skoków do wody na wysokościach od 3 do 10 metrów oraz czterema trampolinami na wysokościach 1 i 3 m.

Trybuny na hali basenowej mogą pomieścić około 1700 widzów.

Koszt inwestycji to **150 mln** złotych. Wkład Ministerstwa Sportu i Turystyki wyniósł **40 mln** zł, Ministerstwo Nauki i Szkolnictwa Wyższego przeznaczyło na budowę **16 mln** zł, Urząd Marszałkowski i łódzki magistrat – po **12 mln** zł,

Pływalnia „Orbita” we Wrocławiu – rok budowy 2017

Kompleks basenowy został wybudowany z okazji organizacji 2017 r. przez Miasto Wrocław igrzysk sportów nieolimpijskich World Games. Kompleks składa się ze strefy basenów krytych i

odkrytych. W strefie basenów krytych znajduje się niecka basenowa o wymiarach olimpijskich z dziesięcioma torami pływackimi z regulowanym dnem oraz pomostem dzielącym na dwa baseny na dł. 25 m umożliwiającym przeprowadzanie zawodów na krótszych dystansach. Obok basenu olimpijskiego znajduje się basen rozgrzewkowy o długości 25 metrów i 1,2 m głębokości, na którym prowadzone są zajęcia z nauki i doskonalenia pływania oraz trybuna dla 600 osób.

W skład kompleksu basenów odkrytych wchodzi basen pływacki o wymiarach 50 x 25 m oraz drugi, o tych samych wymiarach basen rekreacyjny, w którym oprócz strefy wydzielonej do pływania znajduje się strefa wypłycona wraz ze zjeżdżalnią,

Rys. 94: Orbita Wrocław



brodzik dla dzieci o powierzchni około 200 m² i głębokość 0,4 m. Na terenie obiektu w strefie zewnętrznej funkcjonuje również suchy plac zabaw dla dzieci. W budynku pływalni znajduje się siłownia, sala fitness, saunarium z pięcioma saunami: ziołową, solną, fińską, infrared oraz parową.

Koszt budowy z kompleksem basenów letnich to **67,0 mln zł**, dotacja z Ministerstwa Sportu i Turystyki wyniosła **23,0 mln zł**.

Centrum Rekreacji Astoria w Bydgoszczy – rok budowy 2020

Rys. 95: Astoria Bydgoszcz



Basen o wymiarach 50 x 25 m i głębokości od 2,1 m schodzącej na długości 12,5 m do 6 m. Zatapialny pomost umożliwia podział basenu na dwa mniejsze o długości 25 m. Ruchome dno o wymiarach 25 x 25 m z możliwością wypłcenia od 2,1 – 0 m. Na hali basenowej znajduje się widownia dla 460 osób. Obiekt posiada także salę rozgrzewkową, pomieszczenia fitness, siłowni, sauny, jacuzzi, sale szkoleniowe i pomieszczenia biurowe.

Koszt budowy to ok. **99,38 mln zł** w tym dofinansowanie Ministerstwa Sportu i Turystyki w wysokości **25 mln zł**.

8.12.2 Baseny rekreacyjno-sportowe

Kryta pływalnia w Otwocku

Rys. 96: Pływalnia Otwock



Budowa rozpoczęła się w lutym 2024 roku i obejmuje kompleks basenów o łącznej powierzchni lusta wody 781 m² obejmujących basen sportowy, baseny rekreacyjne w tym strefę dla dzieci o powierzchni blisko 250 m² z brodzikiem, dla dzieci z parasolem wodnym i zjeżdżalnią oraz wodny plac zabaw o powierzchni 100 m², basen rekreacyjny zewnętrzny o powierzchni 100 m².

Na terenie obiektu zaprojektowano również kompleks saun z gabinetami odnowy biologicznej. Powierzchnia użytkowa obiektu to 7,5 tys. m². kompleks saun i odnowy biologicznej oraz wodnych atrakcji dla najmłodszych. Koszt budowy to 108 mln zł, w tym 34 mln zł z Funduszu Inwestycji Strategicznych Polski Ład.

Kryta pływalnia w Działdowie

Umowa na budowę została podpisana w marcu 2024 r. Na powierzchni użytkowej 3,8 tys. m² znajdują się baseny o łącznej powierzchni lusta wody 469 m², w tym basen sportowy 6-cio torowy, basen rekreacyjny o powierzchni lusta wody ok. 84,5 m² z basenem do nauki pływania o pow. 40 m², brodzik dla dzieci, wannę jacuzzi, oraz strefę zjeżdżalni rurowej z basenem hamownym. Z hali basenowej dostępny jest zespół SPA, pomieszczenie z tężnią solankową. Na tarasie basenowym zaprojektowano mokry plac zabaw o podłożu z EPDM o powierzchni 170 m². Koszt budowy to 54,9 mln zł, w tym dofinansowanie w wysokości: 15 mln zł z Rządowego Funduszu Polski Ład - Program Inwestycji Strategicznych, 10 mln zł z Ministerstwa Sportu i Turystyki w ramach programu „Sportowa Polska – Program rozwoju lokalnej infrastruktury sportowej oraz Powiatu Działdowskiego 5 mln zł.

Basen Delfinek przy ZSO w Grudziądzu

W kwietniu 2024 roku została podpisana umowa na budowę basenu krytego „Delfinek” w Grudziądzu o powierzchni użytkowej 3,5 tys. m². Hala basenów rekreacyjnych obejmuje basen do nauki pływania o wymiarach 9 x 4 m, brodzik dla dzieci o powierzchni 46,6 m² z atrakcjami wodnymi, wannę z hydromasażem dla 7 os., zjeżdżalnię rurową o dł. 66 m. W strefie hali basenu sportowego znajduje się basen pływacki o wymiarach 25 x 16 m wraz z trybunami na 138 miejsc. Na terenie obiektu znajduje się również SPA z sauną suchą i parową oraz natryskami. Łączna powierzchnia lusta wody wynosi 483 m². Koszt budowy wyniesie 35,6 mln zł, dofinansowanie inwestycji z Funduszu Inwestycji Strategicznych Polski Ład 30 mln zł.

Basen przy ul. Chyliczkowskiej w Piasecznie

W latach 2023 – 2024 budowa obiektów basenowych była finansowana głównie z funduszy Ministerstwa Sportu i Turystyki „Inwestycje Strategiczne - Polski Ład” oraz „Sportowa Polska – Program rozwoju lokalnej infrastruktury sportowej.

Basen przy ul. Chyliczkowskiej w Piasecznie nie uzyskał bezpośredniego dofinansowania. Działka, na której prowadzona jest inwestycja została w 2017 roku przejęta od Agencji

Nieruchomości Rolnej z warunkiem, że w przeciągu 10 lat zostanie wykorzystana pod budowę obiektów służących wykonywaniu zadań własnych gminy w zakresie kultury i kultury fizycznej.¹²

Tab. 32: Koszty budowy i poziom dofinansowania budowy basenów

Lp.	Nazwa inwestycji	Podpisanie umowy	Koszt [mln zł]	Dofinansowanie [mln zł]	Dofinansowanie [[%]	Rodzaj funduszu
1.	Kryta pływalnia w Otwocku	kwi.23	108,0	34,0	31,48%	Inwestycji Strategicznych Polski Ład
2.	Kryta pływalnia w Działdowie	mar.24	54,9	30,0	54,64%	Inwestycji Strategicznych Polski Ład
3.	Pływalnia "Delfinek" przy SP 7 w Grudziądzu	kwi.24	35,6	30,0	84,27%	Inwestycji Strategicznych Polski Ład
4.	Basen w Bezzreczu, Gmina Dobra	kwi.24	44,8	10,0	22,32%	Sportowa Polska – Program rozwoju lokalnej infrastruktury sportowej
5.	Skierniewickie Centrum Sportu i Rekreacji	maj.24	114,8	30,0	26,13%	Inwestycji Strategicznych Polski Ład
6.	Pływalnia kryta przy ul. Taborowej w Poznaniu	lip.24	36,3	30,0	82,64%	Inwestycji Strategicznych Polski Ład
7.	Aktywny Tczew – budowa basenu przy-szkolnego	sie.24	25,8	23,0	89,15%	Inwestycji Strategicznych Polski Ład
8.	Basen przyszkolny w Rakoniewicach	wrz.24	17,6	7,9	44,89%	Inwestycji Strategicznych Polski Ład
9.	Budowa krytej pływalni przy ul. Wiczlińskiej w Gdyni	lis.24	34,5	25,4	73,62%	Inwestycji Strategicznych Polski Ład
10.	Basen miejski przy ul. Chyliczkowskiej w Piasecznie	gru.24	98,4	0,0	0,00%	Przejęcie w 2017 r. działki od ANR
11.	Pływalnia typu "delfinek" przy Szkole Podstawowej w Starożrebach	sie.25	10,6	6,4	60,38%	Sportowa Polska – Program rozwoju lokalnej infrastruktury sportowej
12.	Pływalnia typu "Delfinek" przy Szkole Podstawowej w Pyrzycach	wrz.25	19,7	10,0	50,76%	Sportowa Polska – Program rozwoju lokalnej infrastruktury sportowej

Opracowanie własne

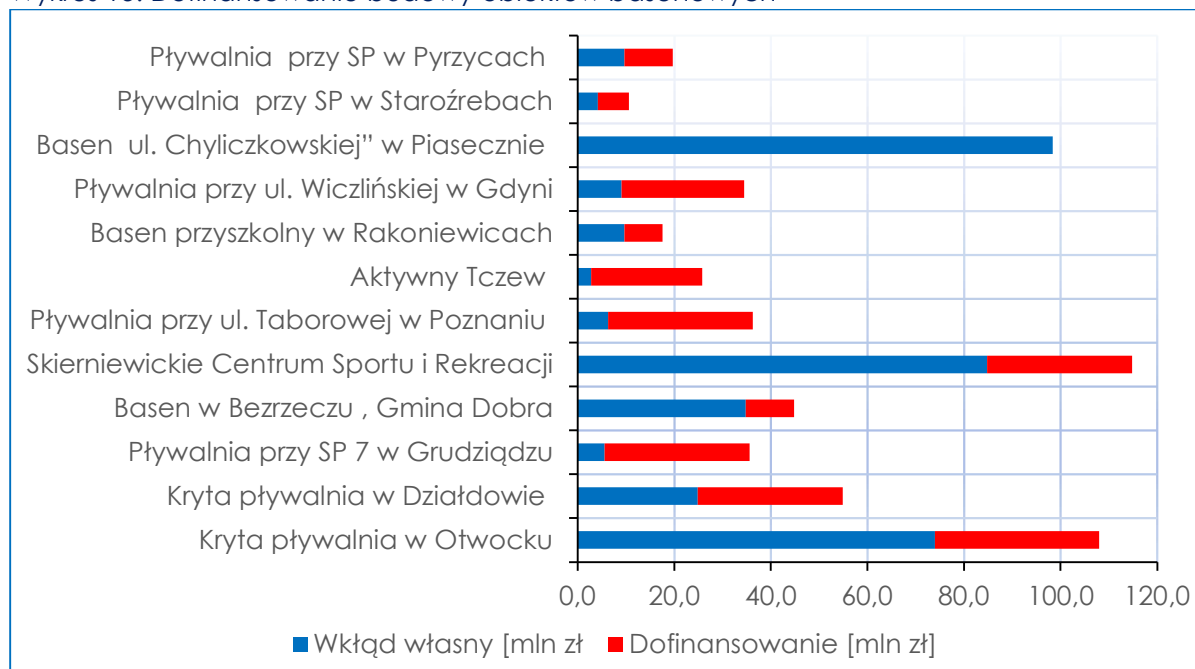
Również w roku 2025 istniała możliwość dofinansowania budowy basenów z funduszy ministerialnych w ramach Program rozwoju infrastruktury sportowej w województwach. Ministerstwo Sportu i Turystyki w ramach tego programu współpracuje z samorządami województw, które angażują się w finansowanie projektów w tej samej wysokości co ministerstwo. Program będzie realizowany w perspektywie wieloletniej.

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-metrowe planowane do realizacji w powiatach, na

¹² <https://piaseczno.eu/zabezpieczamy-srodki-na-budowe-basenu/>

terenie których nie istnieją tego typu obiekty. Łączna kwota na dofinansowanie wynosi 200 mln zł, w tym dla woj. mazowieckiego 29,3 mln.¹³

Wykres 15: Dofinansowanie budowy obiektów basenowych



Opracowanie własne

W ramach aktualnych programów Gmina Konstancin-Jeziorna nie może ubiegać się o dofinansowanie budowy basenu 50 m, ponieważ znajduje się w województwie, w którym istnieją już obiekty z takimi nieckami. Na dofinansowanie basenów z mniejszą strefą pływacką także nie spełnia warunków, ponieważ na terenie miasta zlokalizowana jest już jedna pływalnia (nie ma tu znaczenia, że nie jest ona pływalnią w zarządzie jednostki samorządowej).

Dofinansowaniem w ramach Programu objęte mogą być zadania inwestycyjne polegające na przebudowie, remoncie lub inwestycjach obiektów sportowych realizowane na potrzeby sportów włączonych do programu igrzysk olimpijskich, przy czym priorytetem są zadania inwestycyjne Centralnego Ośrodka Sportu. Zalecane przy tym jest przeprowadzenie konsultacji społecznych dotyczących planowanych zadań inwestycyjnych oraz udokumentowanie ich przebiegu i wyników celu optymalizacji zakresu rzeczowego oraz układu funkcjonalnego obiektu, Kwota dofinansowania może wynieść do 50 % kosztów kwalifikowanych.¹⁴

9. Analiza wpływu obiektu na lokalne uwarunkowania komunikacyjne, w tym ocenę układu drogowego oraz transportu publicznego z punktu widzenia przyszłych użytkowników basen sportowego.

Potencjalne rozwiązanie komunikacji dla terenu inwestycyjnego

Przy terenie inwestycyjnym można rozważyć budowę nowej pętli autobusowej z ładowaniem elektrycznym (na 2 autobusy jednocześnie).

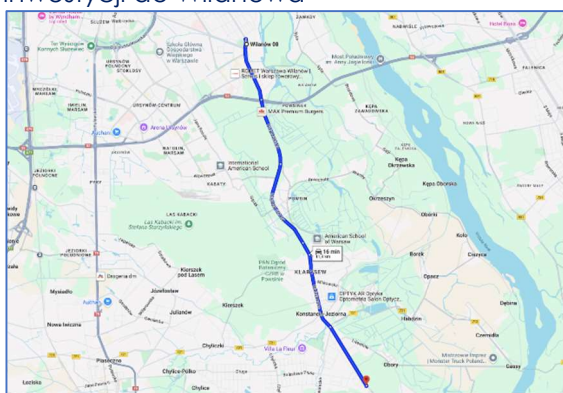
¹³ Źródło: <https://www.gov.pl/web/sport/program-rozwoju-infrastruktury-sportowej-w-województwach>

¹⁴ Źródło: <https://www.gov.pl/web/sport/program-inwestycji-o-szczegolnym-znaczeniu-dla-sportu---edycja-2025>

Kluczowe kierunki:

- a) Dedykowana lokalna linia L (do uszczegółowienia trasa pętli po gminie K-J) – start i koniec pętli przy basenie, dodatkowo optymalizacja istniejących linii L - szczególnie umożliwienie przesiadek z wahadeł, co do zasady brak pokrywania się z trasami wahadeł, objęcie trasą szkół,
- b) "Wahadło" do Ursynowa (metro Kabaty)
- c) "Wahadło" do Wilanowa (pętla przy skrzyżowaniu Wiertnicza / Al. Wilanowska)
- d) Istniejąca linia do Góry Kalwarii: 742
- e) Do ustalenia linia autobusowa do Piaseczna
- f) Możliwość wcześniejszego przeprojektowania i wdrożenia "wahadeł" zamiast istniejącej komunikacji:
 - 3 autobusy do metra Kabaty: 139 / 710 / 742
 - 1 autobus do Wilanowa: 251
- g) Zaprojektowanie ścieżek rowerowych (połączenie do Wilanowa, Piaseczna, Słomczyna)

Rys. 97: Komunikacja z miejsca planowanej inwestycji do Wilanowa

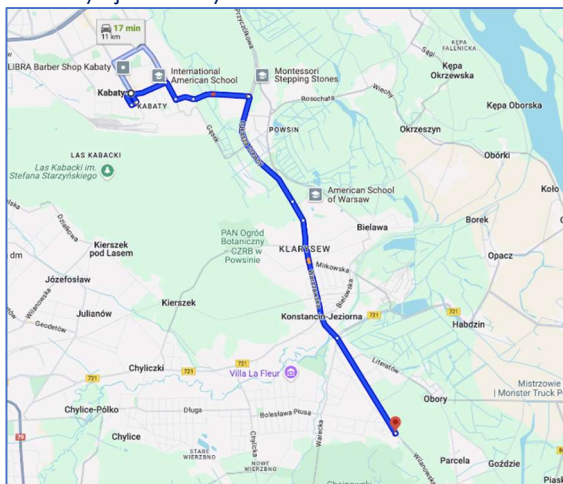


Źródło: <https://www.google.com/maps>

Potencjalna komunikacja -> Wilanów

Pętla autobusowa przy cmentarzu (skrzyżowanie Wiertniczej z Al. Wilanowską)

Rys. 98: Komunikacja z miejsca planowanej inwestycji na Ursynów

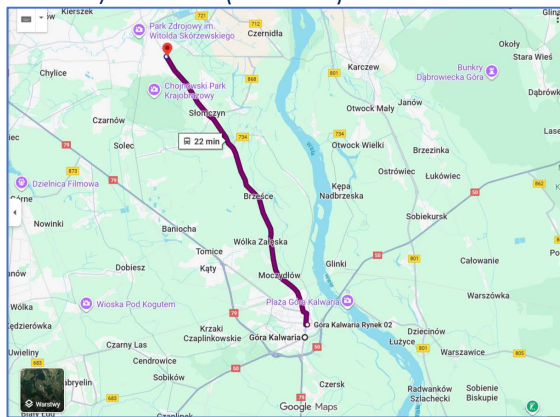


Źródło: <https://www.google.com/maps>

Potencjalna komunikacja -> Ursynów

Stacja metra Kabaty. Odległość ~10km. Szacowany czas przejazdu 25-30min. Proponowanie krótki autobus elektryczny "wahadło" co 15-20min (dostosowanie do typowego końca zajęć). Przesunięcie o 7-10min w stosunku do wahadła do Wilanowa.

Rys. 99: Trasa z przystanku z terenu inwestycji do Góry Kalwarii (linia 742)



Źródło: <https://www.google.com/maps>

Potencjalna komunikacja -> Góra Kalwaria

ETAP III

Analiza ekonomiczno-finansowa przedsięwzięcia w horyzoncie czasowym 2050 wraz z oceną możliwości uzyskania zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji.

10. Optymalny zakres funkcjonalny

Zamawiający po przeanalizowaniu przekazanych czterech wariantów realizacji inwestycji do dalszych analiz wskazał Wariant 2 oraz Wariant 3.

Dodatkowo wykonano analizy dla Wariantu 1.

11. Potencjalne źródła uzyskania zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji wraz z analizą możliwych do uzyskania poziomów dofinansowania popartą danymi dla wybudowanych już obiektów

Potencjalne źródła oraz poziomy dofinansowania budowy obiektów basenowych zostały omówione w etapie I i II opracowania w pkt. 7.12 „Analiza kosztów budowy obiektów basenów krytych”.

12. Wskazanie kosztów związanych z realizacją odwiertów geotermalnych wraz z wskazaniem koniecznych do spełnienia wymagań formalnych i oszacowaniem czasu jaki pogrzebana ich dopełnienie

Realizacja inwestycji geotermalnej wiąże się z wieloma etapami przygotowawczymi i administracyjnymi, przeprowadzenia szeregu czynności formalno-prawnych zmierzających do uzyskania niezbędnych decyzji, uzgodnień i pozwoleń. Wymaga prawidłowego rozpoznania wybranego obszaru pod względem warunków środowiskowych, ale także jego oceny z punktu widzenia racjonalnego wykorzystania kopaliny przy uwzględnieniu czynników ekonomicznych.

Na koszt inwestycji składają się prace przygotowawcze, wykonanie odwiertów geotermalnych oraz instalacje nawierzchniowe. Największym kosztem jest wykonanie odwiertów geologicznych.

Jednostkowy koszt wykonania otworu geotermalnego jest uzależniony od jego głębokości. Zakładając głębokość odwiertu do 2000 m można przyjąć jednostkowy koszt brutto 7142 zł/m odwiertu. Przy tym założeniu wykonanie odwiertu eksploatacyjnego i chłonnego wyniesie około 28,6 mln zł. Dodatkowym kosztem jest obsługa geologiczna obejmująca badania laboratoryjne próbek oraz monitorowanie parametrów wiercenia. Koszt jednostkowy można określić na poziomie ok. 300 zł/ m co daje nam około 120 tys. zł. brutto.¹⁵

Koszt prac przygotowawczych inwestycji szacuje się na około 1,01 mln zł (średnio około 2,6 % ogólnych nakładów inwestycyjnych).

Nawierzchniowa część instalacji geotermalnej zawiera całą infrastrukturę niezbędną do pozyskiwania, przetwarzania i rozprowadzania energii cieplnej pozyskiwanej poprzez otwór produkcyjny jak również instalacja odprowadzenia wykorzystanych wód termalnych z powrotem do złoża. Jej koszt szacuje się na około 9,4 mln zł (24,1 % ogólnych nakładów inwestycyjnych). Koszt instalacji nawierzchniowej uzależniony jest jednak w głównej mierze od parametrów fizykochemicznych wody termalnej.

W przypadku pozyskiwania wody o zbyt niskiej temperaturze może wiązać się z koniecznością instalacji absorpcyjnych pompy ciepła oraz kotła wysokotemperaturowego, co zdecydowanie podnosi nakłady inwestycyjne.¹⁶

Cały etap inwestycyjny związany z inwestycją może zamknąć się w przedziale od 25 do 35 miesięcy. Harmonogram nie uwzględnia ewentualnego wykonania studium wykonalności dla ciepłowni geotermalnej zawierającego analizę zasobów geotermalnych, ocenę

¹⁵ Bogdan Noga, Koszt wykonania otworu geotermalnego na terenie Polski, Instal 1/2024, str. 15.

¹⁶ Praca zbiorowa pod redakcją Izabeli Gryszkiewicz, Beaty Kępińskiej i Mariusza sochy „Poradnik racjonalnego gospodarowania zasobami geotermalnymi, Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa 2024

opłacalności, projekt finansowania i schemat techniczny sieci ciepłowniczej oraz czasu jaki zajmie pozyskanie środków inwestycyjnych.

Tab. 33: Ogólny harmonogram realizacji inwestycji

Lp.	Rodzaj prowadzonych prac	Czas trwania
1.	Projekt robót geologicznych	6 – 12 m-cy
2.	Złożenie wniosku o zatwierdzenie projektu przez organ administracji geologicznej – Marszałek Województwa	1 – 2 m-cy
3.	Prace wiertnicze i rekultywacja terenu	7 – 8 m-cy
4.	Opracowanie dokumentacji powykonawczej, hydrologicznej	6 m-cy
5.	Zatwierdzenie dokumentacji powykonawczej	1 -m-c
6.	Złożenie wniosku i uzyskanie koncesji na wydobywanie	1 – 2 m-cy
7.	Wykonanie planu ruchu górniczego	1 – 2 m-cy
8.	Zatwierdzenie planu ruchu górniczego	2 m-ce
Razem		ok. 25 – 35 m-cy

Opracowanie własne

13. Ocena zasilania i ogrzewania obiektu przy zastosowaniu odnawialnych źródeł energii, w tym energii geotermalnej

Ze względu na wysoki koszt realizacji odwiertów wody geotermalnej proponuje się zastosowanie geotermii płytowej z wykorzystaniem gruntowych pomp ciepła. Dodatkowymi źródłami ciepła mogą być basenowe pompy ciepła powietrze – woda oraz odzysk ciepła z ultrafiltracji wody popłucznej dającej dodatkowo zmniejszenie zużycia wody stosowanej do płukania filtrów o około 70 - 80% oraz ciepła do jej podgrzewania. Część energii elektrycznej do napędzania pompy ciepła może być uzyskana z paneli fotowoltaicznych umieszczonych na dachu budynku.

Zastosowanie powyższych rozwiązań może powiększyć nakłady inwestycyjne o około 4 mln zł, które w wyniku uzyskanych oszczędności zwrócą się w przeciągu 5 – 6 lat.

Dokładna analiza opłacalności tej inwestycji powinna być przeprowadzona na etapie projektowania lub wykonywania programu funkcjonalno-użytkowego.

14. ANALIZA EKONOMICZNO – FINANSOWA – Wariant 1

Analiza ekonomiczno-finansowa przedsięwzięcia w horyzoncie czasowym 2050 wraz z oceną możliwości uzyskania zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji.

14.1 Założenia do analizy finansowej

Zakłada się, że Inwestorem będzie Gmina Konstancin-Jeziorna, operatorem basenu Gminny Ośrodek Sportu i Rekreacji w Konstancinie-Jeziornie. GOSiR jest jednostką organizacyjną Gminy Konstancin-Jeziorna działającą w formie jednostki budżetowej nieposiadającą osobowości prawnej.

Analiza obejmuje 25 letni okres odniesienia obejmujący jeden rok projektowania, dwa lata budowy oraz 17 lat eksploatacji i została przeprowadzona w cenach statych, brutto. Zgodnie z wytycznymi Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej dotyczących zagadnień związanych z przygotowaniem projektów inwestycyjnych, w tym hybrydowych przyjęto stopę dyskontową 4%.¹⁷

Założenia do analizy finansowej przedstawia tabela nr 17.

Przyjęto następujące warunki udzielenia kredytu inwestycyjnego:

- WIBOR 6M¹⁸ - 4,32%
- Marża od kredytu - 1,80%
- Prowizja od kredytu - 0,40%

Tab. 34: Założenia do analizy finansowej - wariant I

Lp.	Założenia do analizy finansowej		Dane
1.	Liczba lat analizy - okres odniesienia		25 lat
2.	Okres projektowania	Rok 1	1 rok
3.	Okres budowy	Rok 2 - 3	2 lata
4.	Okres eksploatacji	Rok 4 - 25	23 lat
5.	Środki własne	%	19,90%
6.	Kredyt inwestycyjny	%	80,10%
7.	Nakłady inwestycyjne brutto	zł	150,4 mln zł
8.	Środki własne	zł	30 000 000 zł
9.	Kredyt inwestycyjny	zł	120, 4 mln zł
10.	Prowizja od kredytu	0,40%	0,4 mln zł
11.	Okres spłaty kredytu		17 lat

Opracowanie własne

14.2 Prognozowana struktura kosztów realizacji i organizacji obiektu

Opracowując analizę w zakresie szacunkowych kosztów budowy wyceny dokonano na podstawie biuletynu cen zagregowanych Sekocenbud III kw. 2025 r. oraz własnej analizy kosztów rynkowych. Wartość prac projektowych określono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym.

Nakłady inwestycyjne szacuje się na około 150,4 mln zł brutto. Nakłady obejmują koszty projektowania z nadzorem autorskim, obsługę inwestycji w trakcie prowadzenia prac

¹⁷Minister Funduszy i Polityki Regionalnej "Wytyczne dotyczące zagadnień związanych z przygotowaniem projektów inwestycyjnych, w tym hybrydowych na lata 2021-2027", 5 marca 2023

¹⁸ WIBOR 6M - wg notowania z dnia 29 październik 2025 r.

budowlanych (inspektor nadzoru budowlanego) oraz koszty budowy parkingu naziemnego na 50 miejsc postojowych oraz dwupoziomowego parkingu nadziemnego na 132 miejsca postojowe. [tab. 35]

Tab. 35: Koszty realizacji inwestycji – wariant I

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość brutto [PLN]
I.	PROJEKTOWANIE I NADZÓR	8 039 908
1.	Koszty projektowania z nadzorem autorskim	6 985 493
2.	Obsługa inwestycji w trakcie budowy /Inspektor nadzoru	1 054 414
II.	ARCHITEKTURA	106 927 948
1.	Budynek basenu z robotami zewnętrznymi	
1.1	Przygotowanie terenu pod budowę	
1.2	Stan surowy	
1.3	Stan wykończeniowy wewnętrzny	
1.4	Roboty wykończeniowe zewnętrzne	
2.	Instalacje sanitarne	
2.1	Wentylacja i klimatyzacja	
2.3	Instalacje grzewcze	
2.4	Kotłownia gazowa	
2.5	Instalacje wodociągowe, kanalizacyjne	
3.	Instalacje sanitarne zewnętrzne /przyłącza	
3.1	Instalacje kanalizacji sanitarnej zewnętrzne	
3.2	Instalacje wodociągowe	
3.3	Instalacje kanalizacji deszczowej zewnętrzne	
3.4	Instalacje elektro - energetyczne zewnętrzne/przyłącze	
3.5	Instalacje gazowa	
4.	Instalacje elektro - energetyczne	
4.1	Instalacje elektro - energetyczne wewnętrzne	
4.2	Instalacje niskoprądowe (ESOK, BMS)	
5.	Zagospodarowanie terenu	
5.1	Powierzchnie utwardzone	
5.4	Zagospodarowanie terenów zielonych	
III.	WYPOSAŻENIE TRWAŁE	18 291 330
1.	Niecki basenu	
2.	Technologia uzdatniania wody basenowej basenu sportowego	
3.	Pomost dzielący 25 m (dzielony na 2 części)	
4.	Niecka basenu rekreacyjnego ze sztuczną falą	
5.	Technologia uzdatniania wody basenowej	
6.	Ruchome dno na trzech torach	
7.	Wanna z hydromasażem 6 osobowa	
8.	Basen schładzający	
9.	Saunarium	
IV	Wyposażenie ruchome (5% od kosztów budowy I+II)	6 276 274
V	Garaż dwupoziomowy nadziemny	10 878 120
	KOSZTY BUDOWY OGÓŁEM	150 413 580

Opracowanie własne

Tab. 36: Nakłady remontowe i odtworzeniowe- wariant I

Opracowanie własne

14.3 Struktura finansowania

Struktura finansowania inwestycji została przedstawiona w rozdziale „Założenia do analizy finansowania”.

Łącznie nakłady inwestycyjne szacuje się na około 150,4 mln zł brutto, w tym:

- środki własne - 30 mln zł
- kredyt inwestycyjny zł - 120,4 mln zł

14.4 Ilość osobo - wejść w ujęciu rocznym

Założenia oparto na wynikach opracowania Departamentu Badań Społecznych i warunków życia GUS "Uczestnictwo w sporcie i rekreacji ruchowej w 2023 roku" na podstawie, której została opracowana metodologia szacowania ilości potencjalnych klientów. Metodologia uwzględnia akceptowalny dla klientów czas dojazdu do obiektów rekreacyjnych jak również preferowane sposoby spędzania czasu przeznaczonego na sport i rekreację ruchową oraz stopnia ich zaangażowania poprzez częstotliwość uczestnictwa.

Do analizy przyjęto, że klientami basenu będą osoby zamieszkujące strefę ograniczonego linia równego dojazdu do obiektów konkurencyjnych.

Na podstawie badań własnych Agrapool założono, że z saunarium skorzysta ok. 20 % klientów indywidualnych. [tab. 37].

Tab. 37: Prognoza obłożenia basenu krytego – wariant I, II i III

Lp.	Baseny kryte - prognoza obłożenia		Jedn.	Wartość
1.	Liczba osób zamieszkałych w strefie równego dojazdu samochodem	X	os.	30 445
2.	Roczna liczba wejść	X	os. *godz.	11 813
3.	Liczba klientów saunarium	20,00%	os.	3 769

Opracowanie własne

Szacuje się, że roczna liczba osobowejsć na basen wyniesie około 11,8 tys. osób, 3,8 tys. klientów skorzysta z oferty saunarium.

Wejścia grupowe, tj. uczniowie szkół, członkowie klubów oraz wynajem komercyjny torów pływackich oraz niecek basenowych zostały omówione w punkcie 10.8 Prognozowane przychody z basenu krytego"

14.5 Propozycja cen biletów

Przyjęte do analizy ceny biletów wstępu zostały oszacowane na podstawie cen w obiektach konkurencyjnych. Dla klientów indywidualnych proponuje się cztery grupy cenowe biletów;

- wejścia od pon. do pt. w godz. od 6:00 do 15:00,
- wejścia od pon. do pt. w godz. od 15:00 do 22:00,
- wejścia weekendy i święta (6:00 - 22:00).
- karty abonamentowe.

Dodatkowo przyjęto bilety ulgowe obejmujące;

- dzieci i młodzież szkolnej powyżej 15 roku życia, studentom do ukończenia 26 roku życia, emerytom i osobom zaliczonym do umiarkowanego lub znacznego stopnia niepełnosprawności wraz z opiekunem,
- posiadaczy Konstanciński9ej Karty Mieszkańca (osoby zamieszkałe na terenie gminy Konstancin-Jeziorna i rozliczające podatek dochodowy od osób fizycznych w US właściwym dla Gminy Konstancin Jeziorna, ze wskazaniem gminy Konstancin-Jeziorna jako miejsca zamieszkania oraz osoby rozliczających w gminie Konstancin-Jeziorna podatek rolny z tytułu prowadzenia gospodarstwa rolnego).

- rodziny wielodzietne wychowujące troje lub więcej dzieci.

Zakłada się, że uczniowie szkół z terenu Gminy Konstancin Jeziorna w ramach zajęć szkolnych WF będą korzystać bezpłatnie. Przyjęto koszt rezerwacji dużego basenu dla Integracyjnego Klubu Sportowego Konstancin w wysokości 1400, małego 800 zł netto za godzinę, dla pozostałych klubów i organizacji sportowych cenę wynajmu dużej niecki na poziomie 1800 zł netto. Dla szkółek pływackich oraz prowadzenia zajęć ruchowych w wodzie przyjęto cenę wynajmu jednego toru basenu małego netto 180 zł/ godz.

Dla wynajmu całonocnego niecek basenowych pod działalność komercyjną, w tym organizacji zawodów pływacki koszt wynajmu niecki basenowej dużej to 8 000, małej 6 000 zł netto. Ceny wynajmu opodatkowane są podatkiem VAT wynoszącym 23%.

Tab. 38: Propozycje cen biletów – wariant I

Lp.	Baseny kryte - struktura przychodów	Cena biletu brutto [PLN]
1.	Klienci indywidualni	
	Od godz. 6:00 - 15:00	
1.1	Bilet normalny	20
1.2	Bilet ulgowy	14
1.3	Bilet normalny „Karta Mieszkańca”	14
1.4	Bilet ulgowy „Karta Mieszkańca”	10
1.5	Bilet normalny „Rodzina 3+”	15
1.6	Bilet ulgowy „Rodzina 3+”	10
	Od godz. 16:00 - 22:00	
1.7	Bilet normalny	23
1.8	Bilet ulgowy	16
1.9	Bilet normalny „Karta Mieszkańca”	14
1.10	Bilet ulgowy „Karta Mieszkańca”	10
1.11	Bilet normalny „Rodzina 3+”	15
1.12	Bilet ulgowy „Rodzina 3+”	10
2.	Wejścia weekendy i święta (6:00 - 22:00)	
2.1	Bilet normalny	25
2.2	Bilet ulgowy	18
2.3	Bilet normalny „Karta Mieszkańca”	14
2.4	Bilet ulgowy „Karta Mieszkańca”	10
2.5	Bilet normalny „Rodzina 3+”	15
2.6	Bilet ulgowy „Rodzina 3+”	10
2.	Karty abonamentowe	
2.1	Karta abonamentowa - 50 zł	50
2.2	Karta abonamentowa - 100 zł	100
2.3	Karta abonamentowa -200 zł	200
3.	Grupy zorganizowane	
3.1	Pasmo szkolne	x
3.2	IKS Konstancin - basen mały	800
3.3	IKS Konstancin - basen duży	1 400

3.4	UKS Gim92 Ursynów - basen duży	1 800
3.5	MKS Piaseczno - basen duży	1 800
3.6	Wynajem komercyjny toru - basen mały	180
3.7	Wynajem komercyjny - basen mały (cały dzień)	6 000
3.8	Wynajem komercyjny - basen duży (cały dzień)	8 000
4.	Wejścia do saunarium	
4.1	Bilety jednorazowe (1h)	40
4.2	Bilety jednorazowe (1/2 h)	20

Opracowanie własne

Powierzchnie gastronomii, fitness oraz siłowni przewiduje się jako powierzchnie pod wynajem. Przyjęto cenę wynajmu, na podstawie cen rynkowych w mieście Konstancin Jeziorna w wysokości 50 zł/m² netto, do której naliczany jest podatek od towarów i usług VAT w wysokości 23%. Ceny nie zawierają kosztów zużytych mediów.

14.6 Prognozowane przychody z basenu krytego

Strukturę sprzedaży biletów przyjęto na podstawie analiz własnych Agrapool. Zakłada się, że średnio jedna osoba spędzi na basenie 2 godz. Przychody z wynajmu niecek ni torów basenowych oszacowano przyjmując założenia;

- Wynajem przez IKS Konstancin małej niecki rocznie przez 48 tygodni w dniach od pon. do pt. przez dwie godziny dziennie.
- Wynajem przez kluby IKS Konstancin, MKS Piaseczno oraz UKS Ursynów dużej niecki rocznie przez 48 tygodni jeden raz w tygodniu przez dwie godziny dziennie.
- Wynajem komercyjny toru (basen mały) średni przez 200 godz. miesięcznie, rocznie 2400 godz.
- Wynajem basenu pod działalność komercyjną (dwie niecki) raz w kwartale na zdarzenia trwające dwa dni.

Tab. 39: Przychody z basenu krytego – wariant I

Lp.	Struktura przychodów	Przychód brutto [PLN]
1.	Klienci indywidualni	616 726
2.	Karty abonamentowe	73 000
3.	Grupy zorganizowane	1 731 840
4.	Wejścia do saunarium	109 295
5.	Wynajem powierzchni	0
Przychody razem		2 530 861

Opracowanie własne

14.7 Prognozowane koszty eksploatacji, w tym zwymiarowanie operacyjnych kosztów utrzymania obiektu, w tym ocenę różnych wariantów zasilania i ogrzewania obiektu przy zastosowaniu odnawialnych źródeł energii, w tym energii geotermalnej

14.7.1 Prognozowane koszty eksploatacji

Szacunek kosztów operacyjnych generowanych przez infrastrukturę wytworzoną w ramach projektu oparto o poniższe założenia.

Ceny materiałów i energii

Do wyliczenia kosztów eksploatacji przyjęto jako ceny wyjściowe dla mediów:

- | | |
|--|---------------------|
| a) cena energii elektrycznej (ze wszystkimi składnikami) | - netto 880 zł/MWh, |
| b) cena ciepła (ogrzewanie gazowe) | - netto 275 zł/MWh, |
| c) cena wody | - netto 3,71 zł/m³, |
| d) cena za odprowadzenie ścieków | - netto 9,98 zł/m³, |

Na podstawie kosztów zużycia na obiektach porównywalnych powierzchniach

i funkcjach przyjęto koszty:

- | | |
|------------------------------------|------------------------------|
| a) zużycie chemii basenowej | - netto 18 zł/m² lustra wody |
| b) ochrona i monitoring | - netto 500 zł/ m-c |
| c) usługa telefoniczna i Internet | - netto 300 zł/ m-c |
| d) wyposażenie i drobny sprzęt | - netto 0,2 zł/m² PNt bud. |
| e) środki czystości | - netto 2 zł/ m² PNt budynku |
| f) wywóz śmieci | - 400 zł/ 1100 l |
| g) zakup materiałów biurowych | - netto 0,5 zł/m² PNt bud. |
| h) odzież ochronna dla pracowników | - netto 500 zł/rok*os. |
| i) szkolenia pracowników | - netto 90 zł/ rok*os. |

Koszty ubezpieczeń

Koszty ubezpieczeń są bardzo zróżnicowane, zależą od rodzaju obiektu, wyposażenia oraz zakresu ochrony i są wyceniane indywidualnie dla każdego klienta. Do analizy przyjęto stawki ubezpieczenia: ubezpieczenie majątkowe 0,09 % od sumy ubezpieczenia.

Reklama

Zakłada się, że obiekt będzie korzystał z usług zewnętrznych biur reklamowych. Koszty reklamy szacuje się na 1,50% od wielkości przychodu netto.

Podatki i opłaty

Stawki podatku od nieruchomości określa Uchwała nr 74/IX/9/2024 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 listopada 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości. Z uwagi na fakt, że obiekt będzie zarządzany przez Gminny Ośrodek Sportu i Rekreacji w Konstancinie-Jeziorna, będący jednostką budżetową w analizie nie uwzględniono kosztów podatków od nieruchomości.

Koszty eksploatacji i zatrudnienia

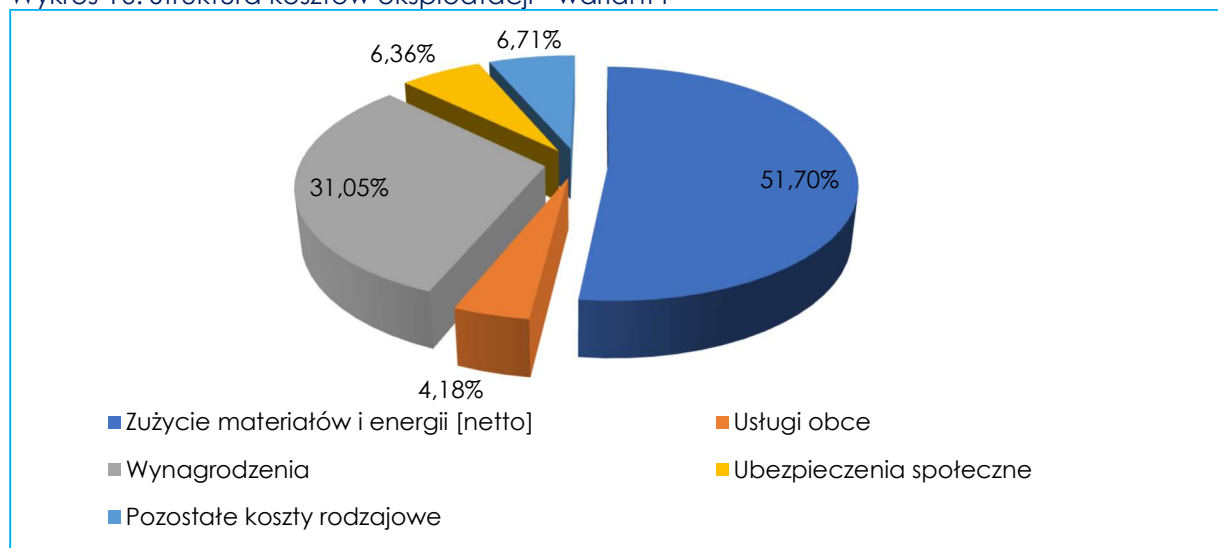
Przewiduje się zatrudnienie 25 osób. Koszty wynagrodzenia z ubezpieczeniami społecznymi wyniosą około 2,2 mln zł rocznie.

Tab. 40: Koszty eksploatacji – wariant I

Koszty eksploatacji - zestawienie zbiorcze	brutto[PLN/rok]
Zużycie materiałów i energii [netto]	3 770 978
Usługi obce	301 798
Razem podatki i opłaty	0
Wynagrodzenia	1 847 880
Ubezpieczenia społeczne	378 446
Pozostałe koszty rodzajowe	405 133
Razem	6 704 235

Opracowanie własne

Wykres 16: Struktura kosztów eksploatacji - wariant I



Opracowanie własne

14.8 Rachunek zysków i strat

Na wynik finansowy głównie ma wpływ amortyzacja oraz koszty obsługi kredytu inwestycyjnego. Roczna strata netto wyniesie ok. 19,5 mln zł. EBITDA¹⁹ (-4,2) mln zł.

Tab. 41: RZiS – wariant I

Rachunek wyników		Rok 4
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	2 530 861
B.	Koszty działalności operacyjnej	15 349 356
I.	Amortyzacja	8 645 121
II.	Zużycie materiałów i energii	3 770 978
III.	Usługi obce	301 798
IV.	Podatki i opłaty	0
V.	Wynagrodzenia	1 847 880
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	378 446
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	405 133
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-12 818 494
D.	Pozostałe przychody operacyjne	0
E.	Pozostałe koszty operacyjne	0
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-12 818 494
G.	Przychody finansowe	0
H.	Koszty finansowe	6 819 248
I.	Odsetki	6 819 248
I.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	-19 637 742
K.	Zysk (strata) brutto (I+/- J)	-19 637 742
L.	Podatek dochodowy	0
M.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0
N.	Zysk (strata) netto (K-L-M)	-19 637 742
EBITDA		-4 173 373

¹⁹ EBITDA - zysk przed opodatkowaniem skorygowany o odsetki i amortyzację

14.9 Oszacowanie wymaganej rocznej dopłaty z budżetu gminy do utrzymania obiektu w perspektywie 2050 roku

Średnio gmina będzie musiała dopłacić około 4,2 mln zł brutto do utrzymania obiektu. Należy uwzględnić dodatkowo pozostałe koszty operacyjne.

Tab. 42: Wpływ projektu na WPF – wariant I

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

Opracowanie własne

14.10 Korzyści pozaekonomiczne funkcjonowania obiektu w analizowanym wariantcie.

Każde przedsięwzięcie inwestycyjne pozostaje w określonych relacjach i wywiera wpływ na otoczenie w sposób bezpośredni, zarówno w kierunku pozytywnym (korzyść) i negatywnym (koszt). Niewątpliwie pozaekonomicznymi korzyściami z realizacji inwestycji jest stworzenie nowoczesnego kompleksu rekreacyjno- sportowego co podwyższy atrakcyjności rekreacyjną i turystyczną obszaru Gminy oraz poprawi dostęp mieszkańców do zajęć sportowo-rekreacyjnych. Realizacja inwestycji wpłynie również na wykształcenie nawyku zdrowego trybu życia u dzieci poprzez powszechniejszy dostęp do pozalekcyjnych zajęć sportowych, polepszenie warunków nauki pływania uczniów szkół podstawowych i ponadpodstawowych co w rezultacie poprawi sprawność oraz kondycję fizyczną dzieci.

Skierowanie usług specjalnie dla osób starszych jak np. zajęcia z instruktorem – ćwiczenia wzmacniające wydolność krążeniowo-oddechową, poprawiające ruchomość stawów oraz wzmacniające wszystkie partie mięśni wpłynie na poprawę ich stanu zdrowia.

Inwestycja wpłynie również na aktywizacja osób z niepełnosprawnościami oraz zagrożonych wykluczeniem zamieszkujących teren Gminy Konstancin-Jeziorna i okolic poprzez ich udział w zajęciach na nowych obiektach sportowych i rekreacyjnych, przyczyniając się tym do poprawy ich kondycji fizycznej, umiejętności pływania i bezpiecznego zachowania w wodzie, umiejętności wpływających na ich integrację społeczną.

15. ANALIZA EKONOMICZNO – FINANSOWA – Wariant 2

Analiza ekonomiczno-finansowa przedsięwzięcia w horyzoncie czasowym 2050 wraz z oceną możliwości uzyskania zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji.

15.1 Założenia do analizy finansowej

Zakłada się, że Inwestorem będzie Gmina Konstancin-Jeziorna, operatorem basenu Gminny Ośrodek Sportu i Rekreacji w Konstancinie-Jeziornie. GOSiR jest jednostką organizacyjną Gminy Konstancin-Jeziorna działającą w formie jednostki budżetowej nieposiadającą osobowości prawnej.

Analiza obejmuje 25 letni okres odniesienia obejmujący jeden rok projektowania, dwa lata budowy oraz 17 lat eksploatacji i została przeprowadzona w cenach stałych, brutto. Zgodnie z wytycznymi Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej dotyczących zagadnień związanych z przygotowaniem projektów inwestycyjnych, w tym hybrydowych przyjęto stopę dyskontową 4%.²⁰

Założenia do analizy finansowej przedstawia tabela nr 17.

Przyjęto następujące warunki udzielenia kredytu inwestycyjnego:

- WIBOR 6M ²¹ - 4,32%
- Marża od kredytu - 1,80%
- Prowizja od kredytu - 0,40%

Tab. 43: Założenia do analizy finansowej -wariant5 II

Lp.	Założenia do analizy finansowej		Dane
1.	Liczba lat analizy - okres odniesienia		25 lat
2.	Okres projektowania	Rok 1	1 rok
3.	Okres budowy	Rok 2 - 3	2 lata
4.	Okres eksploatacji	Rok 4 - 25	23 lat
5.	Środki własne	%	13,92%
6.	Kredyt inwestycyjny	%	86,08%
7.	Nakłady inwestycyjne brutto	zł	215 445 997 zł
8.	Środki własne	zł	30 000 000 zł
9.	Kredyt inwestycyjny	zł	185 445 997 zł
10.	Prowizja od kredytu	0,40%	741 784 zł
11.	Okres spłaty kredytu		17 lat

Opracowanie własne

15.2 Potencjalne źródła uzyskania zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji wraz z analizą możliwych do uzyskania poziomów dofinansowania popartą danymi dla wybudowanych już obiektów

Potencjalne źródła oraz poziomy dofinansowania budowy obiektów basenowych zostały omówione w etapie I opracowania w pkt. 7.12 „Analiza kosztów budowy obiektów basenów krytych”.

²⁰Minister Funduszy i Polityki Regionalnej "Wytyczne dotyczące zagadnień związanych z przygotowaniem projektów inwestycyjnych, w tym hybrydowych na lata 2021-2027", 5 marca 2023

²¹ WIBOR 6M - wg notowania z dnia 29 październik 2025 r.

15.3 Prognozowana struktura kosztów realizacji i organizacji obiektu

Opracowując analizę w zakresie szacunkowych kosztów budowy wyceny dokonano na podstawie biuletynu cen zagregowanych Sekocenbud III kw. 2025 r. oraz własnej analizy kosztów rynkowych. Wartość prac projektowych określono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym.

Nakłady inwestycyjne szacuje się na około 175,2 mln zł netto, 215,4 mln zł brutto. Nakłady obejmują koszty projektowania z nadzorem autorskim, obsługę inwestycji w trakcie prowadzenia prac budowlanych (inspektor nadzoru budowlanego) oraz koszty budowy trzypoziomowego parkingu nadziemnego na 210 miejsc postojowych. [tab. 18]

Tab. 44: Koszty realizacji inwestycji – wariant II

Lp.	Rodzaj kosztu	Wartość netto [PLN]	Wartość brutto [PLN]
I.	PROJEKTOWANIE I NADZÓR	9 254 343	11 382 842
1.	Koszty projektowania z nadzorem autorskim	8 047 255	9 898 124
2.	Obsługa inwestycji w trakcie budowy /Inspektor nadzoru	1 207 088	1 484 719
II.	ARCHITEKTURA	118 631 856	145 917 183
1.	Budynek basenu z robotami zewnętrznymi	65 748 050	80 870 102
2.	Instalacje sanitarne	28 455 003	34 999 653
3.	Instalacje sanitarne zewnętrzne /przylączy	180 600	222 138
4.	Instalacje elektro - energetyczne	20 872 541	25 673 225
5.	Zagospodarowanie terenu	3 375 663	4 152 065
III.	WYPOSAŻENIE TRWAŁE	25 972 909	31 946 678
1.	Niecka basenu sportowego 50 x 25 m	3 262 500	4 012 875
2.	Technologia uzdatniania wody basenowej basenu sportowego	4 050 000	4 981 500
3.	Pomost dzielący 25 m (dzielony na 2 części)	1 450 000	1 783 500
4.	Niecka basenu rozgrzewkowego	1 160 000	1 426 800
5.	Technologia uzdatniania wody basenowej niecki basenu rozgrzewkowego	1 464 000	1 800 720
6.	Basen wypływowy z technologią uzdatniania wody	708 900	871 947
8.	Ruchome dno na trzech torach	1 825 000	2 244 750
9.	Basen rekreacyjny z technologią uzdatniania wody	2 935 560	3 610 739
10.	Brodzik dla dzieci z technologią uzdatniania wody	579 005	712 176
11.	Zjeżdżalnia rodzinna	245 000	301 350
12.	Zjeżdżalnia multimedialna	1 800 000	2 214 000
13.	Zjeżdżalnia Aqualoop dł. ok. 110 m	1 540 000	1 894 200
14.	Kaskada rynnowa	1 520 000	1 869 600
15.	Wanna z hydromasażem 6 osobowa	548 000	674 040
16.	Wanna z hydromasażem 12 osobowa	260 000	319 800
17.	Basen schładzający	250 000	307 500
18.	Sauny	2 374 944	2 921 181
IV.	Wypożyczenie ruchome	7 230 238	8 893 193
V.	Garaż trzypoziomowy nadziemny	14 070 000	17 306 100
	KOSZTY BUDOWY OGÓŁEM	175 159 347	215 445 997

Opracowanie własne

Szacuje się, że w okresie eksploatacji inwestycji zostaną poniesione wydatki remontowe w wysokości ok. 5,0 mln zł brutto (2,43 % nakładów inwestycyjnych) oraz wydatki odtworzeniowe zaliczone jako wydatki inwestycyjne w wysokości około 49,4 mln zł brutto, 23,92 % nakładów inwestycyjnych). W wydatkach nie uwzględniono kosztów wymiany wyposażenia ruchomego.

Tab. 45: Nakłady remontowe i odtworzeniowe- wariant II

Lp.	Rodzaj poniesionych nakładów	Cena netto [zł]
1.	Wartość inwestycji brutto [zł]	206 552 804
2.	Wydatki remontowe brutto [zł]	5 009 022
3.	Wydatki odtworzeniowe w trakcie użytkowania brutto [zł]	44 399 260
4.	Razem nakłady	49 408 282
5.	Udział w nakładach inwestycyjnych	
6.	Wydatki remontowe	2,43%
7.	Wydatki odtworzeniowe w trakcie użytkowania brutto [zł]	21,50%
8.	Razem nakłady remontowe i inwestycyjne	23,92%

Opracowanie własne

15.4 Struktura finansowania

Struktura finansowania inwestycji została przedstawiona w punkcie „Założenia do analizy finansowania”.

Łącznie nakłady inwestycyjne szacuje się na około 215 445 997 zł brutto, w tym:

- środki własne - 30 000 000 zł
- kredyt inwestycyjny zł - 185 445 997 zł

15.5 Ilość osobo - wejść w ujęciu rocznym

Założenia oparto na wynikach opracowania Departamentu Badań Społecznych i warunków życia GUS "Uczestnictwo w sporcie i rekreacji ruchowej w 2023 roku" na podstawie, której została opracowana metodologia szacowania ilości potencjalnych klientów. Metodologia uwzględnia akceptowalny dla klientów czas dojazdu do obiektów rekreacyjnych jak również preferowane sposoby spędzania czasu przeznaczonego na sport i rekreację ruchową oraz stopnia ich zaangażowania poprzez częstotliwość uczestnictwa.

Do analizy przyjęto, że klientami basenu będą osoby zamieszkujące strefę ograniczonego linia równego dojazdu do obiektów konkurencyjnych.

Na podstawie badań własnych Agrapool założono, że z saunarium skorzysta ok. 20 % klientów indywidualnych. [tab. 20].

Tab. 46: Prognoza obłożenia basenu krytego – wariant I, II i III

Lp.	Baseny kryte - prognoza obłożenia		Jedn.	Wartość
1.	Liczba osób zamieszkałych w strefie równego dojazdu samochodem	X	os.	30 445
2.	Roczna liczba wejść	X	os. *godz.	11 813
3.	Liczba klientów saunarium	20,00%	os.	3 769

Opracowanie własne

Szacuje się, że roczna liczba osobo wejść na basen wyniesie około 11,8 tys. osób, 3,8 tys. klientów skorzysta z oferty saunarium.

Wejścia grupowe, tj. uczniowie szkół, członkowie klubów oraz wynajem komercyjny torów pływackich oraz niecek basenowych zostały omówione w punkcie 10.8 Prognozowane przychody z basenu krytego"

15.6 Propozycja cen biletów

Przyjęte do analizy ceny biletów wstępu zostały oszacowane na podstawie cen w obiektach konkurencyjnych. Dla klientów indywidualnych proponuje się cztery grupy cenowe biletów;

- wejścia od pon. do pt. w godz. od 6:00 do 15:00,
- wejścia od pon. do pt. w godz. od 15:00 do 22:00,
- wejścia weekendy i święta (6:00 - 22:00.
- karty abonamentowe.

Dodatkowo przyjęto bilety ulgowe obejmujące;

- dzieci i młodzież szkolnej powyżej 15 roku życia, studentom do ukończenia 26 roku życia, emerytom i osobom zaliczonym do umiarkowanego lub znacznego stopnia niepełności wraz z opiekunem,
- posiadaczy Konstancińskiej Karty Mieszkańca (osoby zamieszkałe na terenie gminy Konstancin-Jeziorna i rozliczające podatek dochodowy od osób fizycznych w US właściwym dla Gminy Konstancin Jeziorna, ze wskazaniem gminy Konstancin-Jeziorna jako miejsca zamieszkania oraz osoby rozliczających w gminie Konstancin-Jeziorna podatek rolny z tytułu prowadzenia gospodarstwa rolnego).
- rodziny wielodzietne wychowujące troje lub więcej dzieci.

Zakłada się, że uczniowie szkół z terenu Gminy Konstancin Jeziorna w ramach zajęć szkolnych WF będą korzystać bezpłatnie. Przyjęto koszt rezerwacji dużego basenu dla Integracyjnego Klubu Sportowego Konstancin w wysokości 1400, małego 800 zł netto za godzinę, dla pozostałych klubów i organizacji sportowych cenę wynajmu dużej niecki na poziomie 1800 zł netto.

Dla szkółek pływackich oraz prowadzenia zajęć ruchowych w wodzie przyjęto cenę wynajmu jednego toru basenu małego netto 180 zł/ godz.

Dla wynajmu całonocnego niecek basenowych pod działalność komercyjną, w tym organizacji zawodów pływacki koszt wynajmu niecki basenowej dużej to 8 000, małej 6 000 zł netto.

Ceny wynajmu opodatkowane są podatkiem VAT wynoszącym 23%.

Tab. 47: Prepozycje cen biletów – wariant II

Lp.	Propozycja cen biletów	Cena biletu brutto [PLN]
1.	Klienci indywidualni	
	Od godz. 6:00 - 15:00	
1.1	Bilet normalny	20,00
1.2	Bilet ulgowy	14,00
1.3	Bilet normalny „Karta Mieszkańca”	14,00
1.4	Bilet ulgowy „Karta Mieszkańca”	10,00
1.5	Bilet normalny „Rodzina 3+”	15,00
1.6	Bilet ulgowy „Rodzina 3+”	10,00
	Od godz. 16:00 - 22:00	
1.7	Bilet normalny	23,00
1.8	Bilet ulgowy	16,00
1.9	Bilet normalny „Karta Mieszkańca”	14,00
1.10	Bilet ulgowy „Karta Mieszkańca”	10,00
1.11	Bilet normalny „Rodzina 3+”	15,00

1.12	Bilet ulgowy „Rodzina 3+”	10,00
2.	Wejścia weekendy i święta (6:00 - 22:00)	
2.1	Bilet normalny	25,00
2.2	Bilet ulgowy	18,00
2.3	Bilet normalny „Karta Mieszkańca”	14,00
2.4	Bilet ulgowy „Karta Mieszkańca”	10,00
2.5	Bilet normalny „Rodzina 3+”	15,00
2.6	Bilet ulgowy „Rodzina 3+”	10,00
2.	Karty abonamentowe	
2.1	Karta abonamentowa - 50 zł	50,00
2.2	Karta abonamentowa - 100 zł	100,00
2.3	Karta abonamentowa -200 zł	200,00
3.	Grupy zorganizowane – podano ceny netto	
3.1	Pasmo szkolne	x
3.2	IKS Konstancin - basen mały	800,00
3.3	IKS Konstancin - basen duży	1 400,00
3.4	UKS Gim92 Ursynów - basen duży	1 800,00
3.5	MKS Piaseczno - basen duży	1 800,00
3.6	Wynajem komercyjny toru - basen mały	180,00
3.7	Wynajem komercyjny - basen mały (cały dzień)	6 000,00
3.8	Wynajem komercyjny - basen duży (cały dzień)	8 000,00
4.	Wejścia do saunarium	
4.1	Bilety jednorazowe (1h)	40,00
4.2	Bilety jednorazowe (1/2 h)	20,00

Opracowanie własne

Powierzchnie gastronomii, fitness oraz siłowni przewiduje się jako powierzchnie pod wynajem. Przyjęto cenę wynajmu, na podstawie cen rynkowych w mieście Konstancin Jeziorna w wysokości 50 zł/m² netto, do której naliczany jest podatek od towarów i usług VAT w wysokości 23%. Ceny nie zawierają kosztów zużytych mediów.

15.7 Prognozowane przychody z basenu krytego

Strukturę sprzedaży biletów przyjęto na podstawie analiz własnych Agrapool. Zakłada się, że średnio jedna osoba spędzi na basenie 2 godz. Przychody z wynajmu niecek ni torów basenowych oszacowano przyjmując założenia;

- Wynajem przez IKS Konstancin małej niecki rocznie przez 48 tygodni w dniach od pon. do pt. przez dwie godziny dziennie.
- Wynajem przez kluby IKS Konstancin, MKS Piaseczno oraz UKS Gim92 Ursynów dużej niecki rocznie przez 48 tygodni jeden raz w tygodniu przez dwie godziny dziennie.
- Wynajem komercyjny toru (basen mały) średni przez 200 godz. miesięcznie, rocznie 2400 godz.
- Wynajem basenu pod działalność komercyjną (dwie niecki) raz w kwartale na zdarzenia trwające dwa dni.

Przy tych założeniach szacuje się, że przychody z basenu krytego wyniosą rocznie około 2,3 mln zł brutto, 2,0 mln zł netto.

Tab. 48: Przychody z basenu krytego – wariant II

Lp.	Baseny kryte - struktura przychodów	Struktura	Liczba wejść [os.*godz.]	Cena biletu brutto [PLN]	Przychód netto [PLN]	Przychód brutto [PLN]
1.	Klienci indywidualni	70%	26 382		388 884	419 995
	Od godz. 6:00 - 15:00	20%	5 276			
1.1	Bilet normalny	20%	1 055	20	19 542	21 105
1.2	Bilet ulgowy	40%	2 111	14	27 359	29 547
1.3	Bilet normalny „Karta Mieszkańca”	25%	1 319	14	17 099	18 467
1.4	Bilet ulgowy „Karta Mieszkańca”	10%	528	10	4 885	5 276
1.5	Bilet normalny „Rodzina 3+”	4%	211	15	2 931	3 166
1.6	Bilet ulgowy „Rodzina 3+”	1%	53	10	489	528
	Od godz. 16:00 - 22:00	80%	21 105			
1.7	Bilet normalny	20,0%	4 221	23	89 893	97 084
1.8	Bilet ulgowy	40,0%	8 442	16	125 068	135 074
1.9	Bilet normalny „Karta Mieszkańca”	25,0%	5 276	14	68 397	73 868
1.10	Bilet ulgowy „Karta Mieszkańca”	10,0%	2 111	10	19 542	21 105
1.11	Bilet normalny „Rodzina 3+”	4,0%	844	15	11 725	12 663
1.12	Bilet ulgowy „Rodzina 3+”	1,0%	211	10	1 954	2 111
2.	Wejścia weekendy i święta (6:00 - 22:00)	30%	11 306		181 112	196 731
2.1	Bilet normalny	20,0%	2 261	25	52 344	56 532
2.2	Bilet ulgowy	40,0%	4 523	18	75 376	81 406
2.3	Bilet normalny „Karta Mieszkańca”	25,0%	2 827	14	36 641	39 572
2.4	Bilet ulgowy „Karta Mieszkańca”	10,0%	1 131	10	10 469	11 306
2.5	Bilet normalny „Rodzina 3+”	4,0%	452	15	6 281	6 784
2.6	Bilet ulgowy „Rodzina 3+”	1,0%	113	10	1 047	1 131
2.	Karty abonamentowe	jedn.			67 593	73 000
2.1	Karta abonamentowa - 50 zł	szt.	100	50	4 630	5 000
2.2	Karta abonamentowa - 100 zł	szt.	600	100	55 556	60 000
2.3	Karta abonamentowa -200 zł	szt.	40	200	7 407	8 000
3.	Grupy zorganizowane	jedn.			1 408 000	1 731 840
3.1	Pasmo szkolne	x	x	x	0	0
3.2	IKS Konstancin - basen mały	godz.	480	800	384 000	472 320
3.3	IKS Konstancin - basen duży	godz.	96	1 400	134 400	165 312
3.4	UKS Gim92 Ursynów - basen duży	godz.	96	1 800	172 800	212 544
3.5	MKS Piaseczno - basen duży	godz.	96	1 800	172 800	212 544
3.6	Wynajem komercyjny toru - basen mały	godz.	2 400	180	432 000	531 360
3.7	Wynajem komercyjny - basen mały (cały dzień)	szt.	8	6 000	48 000	59 040
3.8	Wynajem komercyjny - basen duży (cały dzień)	szt.	8	8 000	64 000	78 720

4.	Wejścia do saunarium	100%	3 769		101 199	109 295
4.1	Bilety jednorazowe (1h)	45%	1 696	40	62 813	67 838
4.2	Bilety jednorazowe (1/2 h)	55%	2 073	20	38 386	41 457
Razem przychody z basenów krytych					1 965 676	2 334 130

Opracowanie własne

Analiza zakłada wynajem 808 m² powierzchni, z której roczne przychody szacuje się na ok. 596,3 tys. zł brutto, 484,8 tys. zł netto.

Tab. 49: Przychody z wynajmu powierzchni

Lp.	Wynajem powierzchni	Ilość [m ²]	Cena [zł/m ²]	Przychód netto [zł/m-c]	Przychód netto [PLN]	Przychód brutto [PLN]
1.	Strefa gastronomiczna	250	50	12 500	150 000	184 500
2.	Siłownia i fitness	558	50	27 900	334 800	411 804
Przychody z wynajmu powierzchni					484 800	596 304

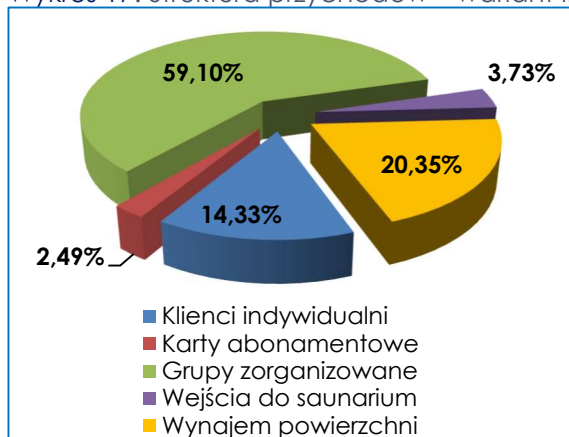
Opracowanie własne

Tab. 50: Struktura przychodów – wariant II

Lp.	Struktura przychodów	Przychód netto [PLN]	Przychód brutto [PLN]
1.	Klienci indywidualni	388 884	419 995
2.	Karty abonamentowe	67 593	73 000
3.	Grupy zorganizowane	1 408 000	1 731 840
4.	Wejścia do saunarium	101 199	109 295
5.	Wynajem powierzchni	484 800	596 304
Przychody razem		2 450 476	2 930 434

Opracowanie własne

Wykres 17: Struktura przychodów – wariant II



Opracowanie własne

W wariantcie II łączne przychody wyniosą 2,9 mln zł brutto, 2,5 mln zł netto, w tym 59,1 % stanowią przychody z wynajmu niecek i torów basenowych, 16,82 % ze sprzedaży biletów i kart abonamentowych klientom indywidualnym.

15.8 Prognozowane koszty eksploatacji, w tym zwymiarowanie operacyjnych kosztów utrzymania obiektu, w tym ocenę różnych wariantów zasilania i ogrzewania obiektu przy zastosowaniu odnawialnych źródeł energii, w tym energii geotermalnej

15.8.1 Prognozowane koszty eksploatacji

Szacunek kosztów operacyjnych generowanych przez infrastrukturę wytworzoną w ramach projektu oparto o poniższe założenia.

Ceny materiałów i energii

Do wyliczenia kosztów eksploatacji przyjęto jako ceny wyjściowe dla mediów:

- | | |
|--|---------------------|
| e) cena energii elektrycznej (ze wszystkimi składnikami) | - netto 880 zł/MWh, |
| f) cena ciepła (ogrzewanie gazowe) | - netto 275 zł/MWh, |
| g) cena wody | - netto 3,71 zł/m³, |
| h) cena za odprowadzenie ścieków | - netto 9,98 zł/m³, |

Na podstawie kosztów zużycia na obiektach porównywalnych powierzchniach

i funkcjach przyjęto koszty:

- | | |
|------------------------------------|------------------------------|
| j) zużycie chemii basenowej | - netto 18 zł/m² lustra wody |
| k) ochrona i monitoring | - netto 500 zł/ m-c |
| l) usługa telefoniczna i Internet | - netto 300 zł/ m-c |
| m) wyposażenie i drobny sprzęt | - netto 0,2 zł/m² PNt bud. |
| n) środki czystości | - netto 2 zł/ m² PNt budynku |
| o) wywóz śmieci | - 400 zł/ 1100 l |
| p) zakup materiałów biurowych | - netto 0,5 zł/m² PNt bud. |
| q) odzież ochronna dla pracowników | - netto 500 zł/rok*os. |
| r) szkolenia pracowników | - netto 90 zł/ rok*os. |

Koszty ubezpieczeń

Koszty ubezpieczeń są bardzo zróżnicowane, zależą od rodzaju obiektu, wyposażenia oraz zakresu ochrony i są wyceniane indywidualnie dla każdego klienta. Do analizy przyjęto stawki ubezpieczenia: ubezpieczenie majątkowe 0,09 % od sumy ubezpieczenia.

Reklama

Zakłada się, że obiekt będzie korzystał z usług zewnętrznych biur reklamowych. Koszty reklamy szacuje się na 1,50% od wielkości przychodu netto.

Podatki i opłaty

Stawki podatku od nieruchomości określa Uchwała nr 74/IX/9/2024 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 13 listopada 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości. Z uwagi na fakt, że obiekt będzie zarządzany przez Gminny Ośrodek Sportu i Rekreacji w Konstancinie-Jeziorna, będący jednostką budżetową w analizie nie uwzględniono kosztów podatków od nieruchomości.

Koszty zatrudnienia

Przewiduje się zatrudnienie 42 osób. Koszty wynagrodzenia wyniosą około 3,1 mln zł rocznie, ubezpieczenia społeczne na rzecz pracowników 0,63 mln zł rocznie, łącznie 3,7 mln zł.

Tab. 51: Prognozowane koszty zatrudnienia – wariant II

Nazwa stanowiska	Zatrudnienie				
	Ilość stanowisk	Czas pracy	Ilość etatów	Wynagrodzenia	
				Stawka wynagrodzenia brutto [zł/m-c].	Koszt wynagrodzenia brutto [zł/rok]
Basen kryty czynny od 6:00 do 22:00					
Kierownik obiektu	1	8	1	9 000	108 000
Recepcja - kasjer/ka	2	16	6	6 150	442 800

Konserwator/ pracownik techniczny	2	16	6	5 900	424 800
Personel sprzątający	3	16	9	5 780	624 240
Ochrona ratownicza	7	16	20	6 150	1 476 000
Razem	15	X	42	X	3 075 840
Ubezpieczenia społeczne na rzecz pracowników	X	X	X	X	629 932

Opracowanie własne

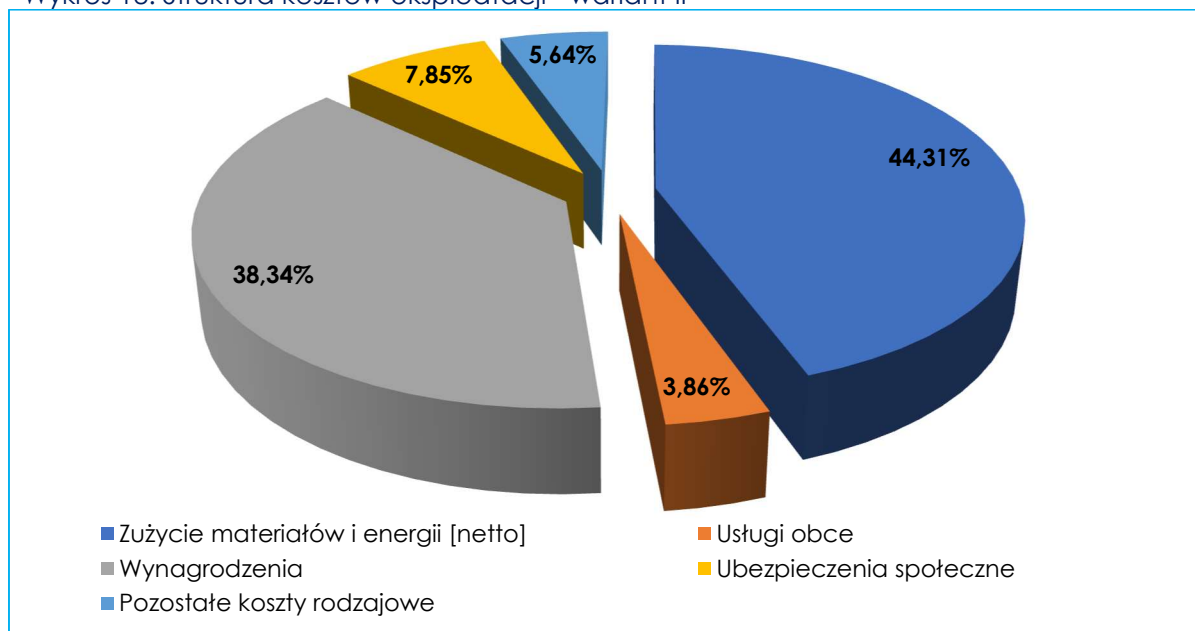
Tab. 52: Koszty eksploatacji – wariant II

Lp.	Koszty eksploatacji - zestawienie zbiorcze	netto [PLN/rok]	brutto[PLN/rok]
1.	Zużycie materiałów i energii [netto]	3 554 647	4 358 340
2.	Usługi obce	309 735	376 614
3.	Razem podatki i opłaty	0	0
4.	Wynagrodzenia	3 075 840	3 075 840
5.	Ubezpieczenia społeczne	629 932	629 932
6.	Pozostałe koszty rodzajowe	452 702	460 609
	Razem	8 022 856	8 901 334

Opracowanie własne

Największy udział w ogólnych kosztach eksploatacji mają wynagrodzenia pracowników wraz ze świadczeniami 46,19% oraz materiały i energia 44,31%.

Wykres 18: Struktura kosztów eksploatacji - wariant II



Opracowanie własne

15.9 Rachunek zysków i strat

Na wynik finansowy głównie ma wpływ amortyzacja oraz koszty obsługi kredytu inwestycyjnego. Roczna strata netto wyniesie ok. 28,7 mln zł. EBITDA²² (-6,0) mln zł.

²² EBITDA - zysk przed opodatkowaniem skorygowany o odsetki i amortyzację

Tab. 53: RZiS – wariant II

	Rachunek wyników	Rok 4
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i	2 930 434
B.	Koszty działalności operacyjnej	21 178 488
I.	Amortyzacja	12 233 444
II.	Zużycie materiałów i energii	4 358 340
III.	Usługi obce	410 273
IV.	Podatki i opłaty	0
V.	Wynagrodzenia	3 075 840
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	629 932
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	470 659
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-18 248 054
D.	Pozostałe przychody operacyjne	0
E.	Pozostałe koszty operacyjne	0
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-18 248 054
G.	Przychody finansowe	0
H.	Koszty finansowe	10 475 517
I.	Odsetki	10 475 517
I.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	-28 723 571
K.	Zysk (strata) brutto (I+/- J)	-28 723 571
L.	Podatek dochodowy	0
M.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0
N.	Zysk (strata) netto (K-L-M)	-28 723 571
	EBITDA	-6 014 610

Opracowanie własne

15.10 Prognoza wskaźnika rentowności NPV, IRR

Podstawowymi wskaźnikami oceny rentowności wszystkich przedsięwzięć inwestycyjnych jest wskaźnik zaktualizowanej wartości przepływów pieniężnych (NPV) oraz wskaźnik wewnętrznej stopy zwrotu (IRR).

Dla potrzeb analizy przyjęto współczynnik dyskontowy w wysokości 4,0%²³ dla analizy prowadzonej w cenach stałych.

Wartość bieżąca netto NPV oznacza, że w ciągu funkcjonowania całego systemu projekt przyniesie w efekcie strumień przychodów, pozwalający zarówno na odzyskanie nakładów początkowych, zrealizowanie zysków na założonym poziomie oraz zapewniający margines bezpieczeństwa w postaci nadwyżki przychodów.

Wskaźnik wewnętrznej stopy zwrotu IRR to stopa graniczna, przy której bieżąca wartość przyszłych przychodów jest równa poniesionym nakładom. Miernik ten określa stopę zwrotu z zainwestowanych środków.

Tab. 54: Wskaźnik rentowności – wariant II

Lp.	Wskaźniki rentowności	j.m.	Wariant II
1.	Wartość zaktualizowana netto - NPV	PLN	-135 758 398,02 zł
2.	Wewnętrzna stopa zwrotu - IRR	%	0,90%

Opracowanie własne

²³ Na podstawie Wytycznych w zakresie zagadnień związanych z przygotowaniem projektów inwestycyjnych w tym projektów generujących dochód i projektów hybrydowych na lata 2021-2027.

Dla zamierzonego przedsięwzięcia NPV wynosi (-135 758 398,02) zł, wewnętrzna stopa zwrotu – IRR 09 %,

Realizacja inwestycji generuje ujemne wskaźnik NPV, co oznacza, że nie pozwala na osiągnięcie strumienia przychodów, zapewniającego jej opłacalność. Tym samym inwestycja będzie wymagała ponoszenia przez Gminę kosztów finansowania przedsięwzięcia związanego z realizacją i utrzymaniem obiektu, a w konsekwencji zapewnienia trwałości wytworzonej infrastruktury.

Wymagany poziom dopłat na pokrycie deficytu budżetowego przedstawia tabela nr 30.

Tab. 55: Poziom dopłat na pokrycie deficytu budżetowego – wariant II

Lp.	Poziom dopłat na pokrycie deficytu budżetowego	Wariant II
1.	Wartość zdyskontowana	-348 994 056,17 zł
2.	Wartość niezdyskontowana	-483 175 011,57 zł

Opracowanie własne

15.11 Analiza wrażliwości

Analiza wrażliwości ma na celu wskazanie jak zmiany zmiennych wejściowych:

- nakłady inwestycyjne,
- stopa procentowa kredytu,
- przychody,
- koszty działalności,

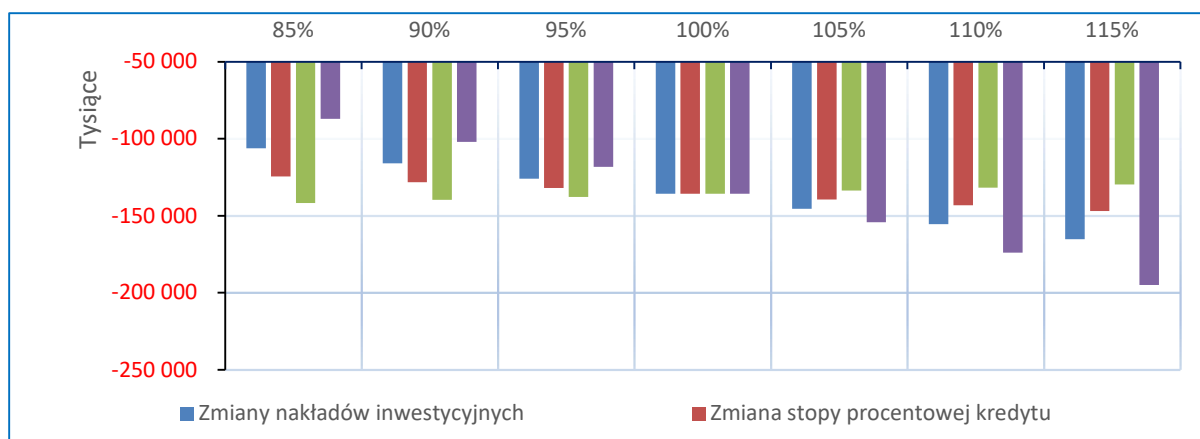
wpłyną na efektywność przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Tab. 56: Analiza wrażliwości dla wariantu II

Zmienna wejściowa	NPV		
	Bazowe	dla +1% zmiany zmiennej wyjściowej	% odchylenia
Zmiana przychodów	100%	101%	
	-135 758 398,02	-135 355 874,02	-0,30%
Zmiana kosztów działalności	100%	101%	
	-135 758 398,02	-139 374 681,75	-2,59%
Zmiany nakładów inwestycyjnych	100%	101%	
	-135 758 398,02	-137 726 148,04	-1,43%
Zmiana stopy procentowej kredytu	100%	101%	
	-135 758 398,02	-136 502 189,01	-0,54%

Opracowanie własne

Wykres 19: Analiza wrażliwości dla wariantu II



Opracowanie własne

Z analizy wynika, że największy wpływ na efektywność przedsięwzięcia ma wzrost kosztów działalności oraz zmiana nakładów inwestycyjnych.

15.12 Oszacowanie wymaganej rocznej dopłaty z budżetu gminy do utrzymania obiektu w perspektywie 2050 roku (dla każdego roku)

Wpływ realizacji inwestycji na WPF Gminy:

Tab. 57: Wpływ projektu na WPF – wariant II

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
1	Wydatki majątkowe	6 928 687	114 057 059	94 460 251	-	-
2	Wydatki bieżące	-	2 647 685	16 989 207	19 420 561	18 785 681
3	Dochody bieżące	-	-	2 930 434	2 930 434	2 930 434
4	Przychody budżetu - kredyt	-	90 985 746	94 460 251	-	-
5	Rozchody budżetu - spłata rat kapitałowych	-	-	-	10 908 588	10 908 588
6	Roczna dopłata	6 928 687	116 704 745	108 519 024	27 398 715	26 763 835
Lp.	Wyszczególnienie	Rok 6	Rok 7	Rok 8	Rok 9	Rok 10
1	Wydatki majątkowe	-	-	-	2 274 767	5 477 952
2	Wydatki bieżące	18 150 801	17 515 921	16 881 042	16 246 162	15 611 282
3	Dochody bieżące	2 930 434	2 930 434	2 930 434	2 930 434	2 930 434
4	Przychody budżetu - kredyt	-	-	-	-	-
5	Rozchody budżetu - spłata rat kapitałowych	10 908 588	10 908 588	10 908 588	10 908 588	10 908 588
6	Roczna dopłata	26 128 955	25 494 075	24 859 196	26 499 083	29 067 388
Lp.	Wyszczególnienie	Rok 11	Rok 12	Rok 13	Rok 14	Rok 15
1	Wydatki majątkowe	2 766 659	-	3 706 605	949 322	8 007 906
2	Wydatki bieżące	14 976 402	14 341 522	13 706 642	13 071 763	12 436 883

3	Dochody bieżące	2 930 434	2 930 434	2 930 434	2 930 434	2 930 434
4	Przychody budżetu - kredyt	-	-	-	-	-
5	Rozchody budżetu - spłata rat kapitałowych	10 908 588	10 908 588	10 908 588	10 908 588	10 908 588
6	Roczna dopłata	25 721 215	22 319 676	25 391 401	21 999 238	28 422 943
Lp.	Wyszczególnienie	Rok 16	Rok 17	Rok 18	Rok 19	Rok 20
1	Wydatki majątkowe	948 642	-	198 768	44 428	8 104 127
2	Wydatki bieżące	11 802 003	11 167 123	10 532 243	9 897 363	9 262 484
3	Dochody bieżące	2 930 434	2 930 434	2 930 434	2 930 434	2 930 434
4	Przychody budżetu - kredyt	-	-	-	-	-
5	Rozchody budżetu - spłata rat kapitałowych	10 908 588	10 908 588	10 908 588	10 908 588	10 908 588
6	Roczna dopłata	20 728 799	19 145 277	18 709 165	17 919 945	25 344 764
Lp.	Wyszczególnienie	Rok 21	Rok 22	Rok 23	Rok 24	Rok 25
1	Wydatki majątkowe	793 965	-	2 359 381	5 910 244	2 856 494
2	Wydatki bieżące	8 945 044	8 945 044	8 945 044	8 945 044	8 945 044
3	Dochody bieżące	2 930 434	2 930 434	2 930 434	2 930 434	2 930 434
4	Przychody budżetu - kredyt	-	-	-	-	-
5	Rozchody budżetu - spłata rat kapitałowych	-0	-	-	-	-
6	Roczna dopłata	6 808 575	6 014 610	8 373 991	11 924 853	8 871 103

Opracowanie własne

15.13 Korzyści pozaekonomiczne funkcjonowania obiektu w analizowanym wariantcie.

Każde przedsięwzięcie inwestycyjne pozostaje w określonych relacjach i wywiera wpływ na otoczenie w sposób bezpośredni, zarówno w kierunku pozytywnym (korzyść) i negatywnym (koszt). Niewątpliwie pozaekonomicznymi korzyściami z realizacji inwestycji jest stworzenie nowoczesnego kompleksu rekreacyjno- sportowego co podwyższy atrakcyjności rekreacyjną i turystyczną obszaru Gminy oraz poprawi dostęp mieszkańców do zajęć sportowo-rekreacyjnych. Realizacja inwestycji wpłynie również na wykształcenie nawyku zdrowego trybu życia u dzieci poprzez powszechniejszy dostęp do pozalekcyjnych zajęć sportowych, polepszenie warunków nauki pływania uczniów szkół podstawowych i ponadpodstawowych co w rezultacie poprawi sprawność oraz kondycję fizyczną dzieci.

Skierowanie usług specjalnie dla osób starszych jak np. zajęcia z instruktorem – ćwiczenia wzmacniające wydolność krążeniowo-oddechową, poprawiające ruchomość stawów oraz wzmacniające wszystkie partie mięśni wpłynie na poprawę ich stanu zdrowia.

Inwestycja wpłynie również na aktywizacja osób z niepełnosprawnościami oraz zagrożonych wykluczeniem zamieszkujących teren Gminy Konstancin-Jeziorna i okolic poprzez ich udział w zajęciach na nowych obiektach sportowych i rekreacyjnych, przyczyniając się tym do poprawy ich kondycji fizycznej, umiejętności pływania i bezpiecznego zachowania w wodzie, umiejętności wpływających na ich integrację społeczną.

16. ANALIZA EKONOMICZNO – FINANSOWA – Wariant 3

Analiza ekonomiczno-finansowa przedsięwzięcia w horyzoncie czasowym 2050 wraz z oceną możliwości uzyskania zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji.

16.1 Założenia do analizy finansowej

Ogólne założenia do analizy finansowej zostały omówione w Etap III, pkt. 10.1 niniejszego opracowania. Dla wariantu III założenia przedstawia tab33.

Tab. 58: Założenia do analizy finansowej - wariant III

Lp.	Założenia do analizy finansowej		Dane
1.	Liczba lat analizy - okres odniesienia		25 lat
2.	Okres projektowania	Rok 1	1 rok
3.	Okres budowy	Rok 2 - 3	2 lata
4.	Okres eksploatacji	Rok 4 - 25	23 lat
5.	Środki własne	%	42,61%
6.	Kredyt inwestycyjny	%	57,39%
7.	Nakłady inwestycyjne brutto	zł	70 413 398 zł
8.	Środki własne	zł	30 000 000 zł
9.	Kredyt inwestycyjny	zł	40 413 398 zł
10.	Prowizja od kredytu	0,40%	161 654 zł
11.	Okres spłaty kredytu		17 lat

Opracowanie własne

16.2 Potencjalne źródła uzyskania zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji wraz z analizą możliwych do uzyskania poziomów dofinansowania popartą danymi dla wybudowanych już obiektów

Potencjalne źródła oraz poziomy dofinansowania budowy obiektów basenowych zostały omówione w etapie I opracowania w pkt. 77.12 „Analiza kosztów budowy obiektów basenów krytych”.

16.3 Prognozowana struktura kosztów realizacji i organizacji obiektu

Opracowując analizę w zakresie szacunkowych kosztów budowy wyceny dokonano na podstawie biuletynu cen zagregowanych Sekocenbud III kw. 2025 r. oraz własnej analizy kosztów rynkowych. Wartość prac projektowych określono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym.

Nakłady inwestycyjne szacuje się na około 57,2 mln zł netto, 70,4 mln zł brutto. Nakłady obejmują koszty projektowania z nadzorem autorskim, obsługę inwestycji w trakcie prowadzenia prac budowlanych (inspektor nadzoru budowlanego) oraz koszty budowy trzypoziomowego parkingu nadziemnego na 150 miejsc postojowych. [tab. 33]

Tab. 59: Koszty realizacji inwestycji – wariant III

Lp.	Rodzaj nakładu inwestycyjnego	Wartość netto [PLN]	Wartość brutto [PLN]
I.	PROJEKTOWANIE I NADZÓR	2 975 012	3 659 264
1.	Koszty projektowania z nadzorem autorskim	2 586 967	3 181 969

2.	Obsługa inwestycji w trakcie budowy /Inspektor nadzoru	388 045	477 295
II.	Obsługa inwestycji w trakcie budowy /Inspektor nadzoru	33 744 737	41 506 027
1.	Budynek basenu z robotami zewnętrznymi	17 157 350	21 103 541
2.	Instalacje sanitarne	7 588 187	9 333 470
3.	Instalacje elektro - energetyczne	5 422 896	6 670 162
4.	Instalacje sanitarne zewnętrzne /przyłącza	180 600	222 138
5.	Zagospodarowanie terenu	3 395 704	4 176 716
III.	WYPOSAŻENIE TRWAŁE	8 371 123	10 296 481
1.	Niecka basenu sportowego 25 x 16 m	1 095 200	1 347 096
2.	Niecka basenu rekreacyjnego	1 115 030	1 371 487
3.	Brodzik dla dzieci z zabawkami	1 482 548	1 823 534
4.	Wanna z hydromasażem 5 osobowa	275 000	338 250
5.	Technologia uzdatniania wody	2 696 920	3 317 212
6.	Zjeżdżalnia rurowa	770 025	947 131
7.	Basen schładzający	250 000	307 500
8.	Sauny	686 400	844 272
IV	Wyposażenie ruchome	2 105 793	2 590 125
V	Garaż trzypoziomowy nadziemny 150 miejsc postojowych	10 050 000	12 361 500
	KOSZTY BUDOWY OGÓŁEM	57 246 665	70 413 398

Opracowanie własne

Szacuje się, że w okresie eksploatacji inwestycji zostaną poniesione wydatki remontowe w wysokości ok. 1,7 mln zł brutto (2,45 % nakładów inwestycyjnych) oraz wydatki odtworzeniowe zaliczone jako wydatki inwestycyjne w wysokości około 13,2 mln zł brutto, 17,08 % nakładów inwestycyjnych). W wydatkach nie uwzględniono kosztów wymiany wyposażenia ruchomego.

Tab. 60: Nakłady remontowe i odtworzeniowe- wariant III

Lp.	Rodzaj poniesionych nakładów	Cena netto [zł]
1.	Wartość inwestycji brutto [zł]	67 823 272
2.	Wydatki remontowe brutto [zł]	1 658 741
3.	Wydatki odtworzeniowe w trakcie użytkowania brutto [zł]	11 581 303
4.	Razem nakłady	13 240 044
5.	Udział w nakładach inwestycyjnych	
6.	Wydatki remontowe	2,45%
7.	Wydatki odtworzeniowe w trakcie użytkowania brutto [zł]	17,08%
8.	Razem nakłady remontowe i inwestycyjne	19,52%

Opracowanie własne

16.4 Wskazanie kosztów związanych z realizacją odwiertów geotermalnych wraz z wskazaniem koniecznych do spełnienia wymagań formalnych i oszacowaniem czasu jaki potrzeba na ich dopełnienie

Zagadnienie zostało omówione w punkcie 10.4 niniejszego opracowania.

16.5 Struktura finansowania

Struktura finansowania inwestycji została przedstawiona w punkcie 10.1 „Założenia do analizy finansowania”, 11.1 „Założenia do analizy finansowej”:

Łącznie nakłady inwestycyjne szacuje się na około 70,4 mln zł brutto, w tym:

- środki własne - 30 000 000 zł
- kredyt inwestycyjny - 40 413 398 zł

16.6 Ilość osobo - wejść w ujęciu rocznym

Liczba osobo-wejść w ujęciu rocznym została omówiona w punkcie 10.6 niniejszego opracowania

16.7 Propozycja cen biletów

Propozycja cen biletów została omówiona w punkcie 10.7 niniejszego opracowania

16.8 Prognozowane przychody z basenu krytego

Strukturę sprzedaży biletów przyjęto na podstawie analiz własnych Agrapool. Zakłada się, że średnio jedna osoba spędzi na basenie 2 godz. Przychody z wynajmu niecek ni torów basenowych oszacowano przyjmując założenia;

- Wynajem przez IKS Konstancin małej niecki rocznie przez 48 tygodni w dniach od pon. do pt. przez dwie godziny dziennie.
- Wynajem komercyjny toru (basen mały) średni przez 200 godz. miesięcznie, rocznie 2400 godz.

Przy tych założeniach szacuje się, że przychody z basenu krytego wyniosą rocznie około 1,7 mln zł brutto, 1,9 mln zł netto.

Tab. 61: Przychody z basenu krytego – wariant III

Lp.	Baseny kryte - struktura przychodów	Struktura	Liczba wejść [os.*godz.]	Cena biletu brutto [PLN]	Przychód netto [PLN]	Przychód brutto [PLN]
1.	Klienci indywidualni	70%	26 382		388 884	419 995
	Od godz. 6:00 - 15:00	20%	5 276			
1.1	Bilet normalny	20%	1 055	20	19 542	21 105
1.2	Bilet ulgowy	40%	2 111	14	27 359	29 547
1.3	Bilet normalny „Karta Mieszkańca”	25%	1 319	14	17 099	18 467
1.4	Bilet ulgowy „Karta Mieszkańca”	10%	528	10	4 885	5 276
1.5	Bilet normalny „Rodzina 3+”	4%	211	15	2 931	3 166
1.6	Bilet ulgowy „Rodzina 3+”	1%	53	10	489	528
	Od godz. 16:00 - 22:00	80%	21 105			
1.7	Bilet normalny	20,0%	4 221	23	89 893	97 084
1.8	Bilet ulgowy	40,0%	8 442	16	125 068	135 074
1.9	Bilet normalny „Karta Mieszkańca”	25,0%	5 276	14	68 397	73 868
1.10	Bilet ulgowy „Karta Mieszkańca”	10,0%	2 111	10	19 542	21 105
1.11	Bilet normalny „Rodzina 3+”	4,0%	844	15	11 725	12 663
1.12	Bilet ulgowy „Rodzina 3+”	1,0%	211	10	1 954	2 111

2.	Wejścia weekendy i święta (6:00 - 22:00)	30%	11 306		181 112	196 731
2.1	Bilet normalny	20,0%	2 261	25	52 344	56 532
2.2	Bilet ulgowy	40,0%	4 523	18	75 376	81 406
2.3	Bilet normalny „Karta Mieszkańca”	25,0%	2 827	14	36 641	39 572
2.4	Bilet ulgowy „Karta Mieszkańca”	10,0%	1 131	10	10 469	11 306
2.5	Bilet normalny „Rodzina 3+”	4,0%	452	15	6 281	6 784
2.6	Bilet ulgowy „Rodzina 3+”	1,0%	113	10	1 047	1 131
2.	Karty abonamentowe	jedn.			67 593	73 000
2.1	Karta abonamentowa - 50 zł	szt.	100	50	4 630	5 000
2.2	Karta abonamentowa - 100 zł	szt.	600	100	55 556	60 000
2.3	Karta abonamentowa -200 zł	szt.	40	200	7 407	8 000
3.	Grupy zorganizowane	jedn.			816 000	946 080
3.1	Pasmo szkolne	x	x	x	0	0
3.2	IKS Konstancin - basen mały	godz.	480	800	384 000	414 720
3.3	Wynajem komercyjny toru - basen mały	godz.	2 400	180	432 000	531 360
4.	Wejścia do saunarium	100%	3 769		101 199	109 295
4.1	Bilety jednorazowe (1h)	45%	1 696	40	62 813	67 838
4.2	Bilety jednorazowe (1/2 h)	55%	2 073	20	38 386	41 457
	Razem przychody z basenów krytych				1 373 676	1 548 370

Opracowanie własne

Analiza zakłada wynajem 262 m² powierzchni, z której roczne przychody szacuje się na ok. 193,4 tys. zł brutto, 157,2 tys. zł netto.

Tab. 62: Przychody z wynajmu powierzchni – wariant III

Lp.	Wynajem powierzchni	Ilość [m ²]	Cena [zł/m ²]	Przychód netto [zł/m-c]	Przychód netto [PLN]	Przychód brutto [PLN]
1.	Strefa gastronomiczna	262	50	13 100	157 200	193 356
Przychody z wynajmu powierzchni					157 200	193 356

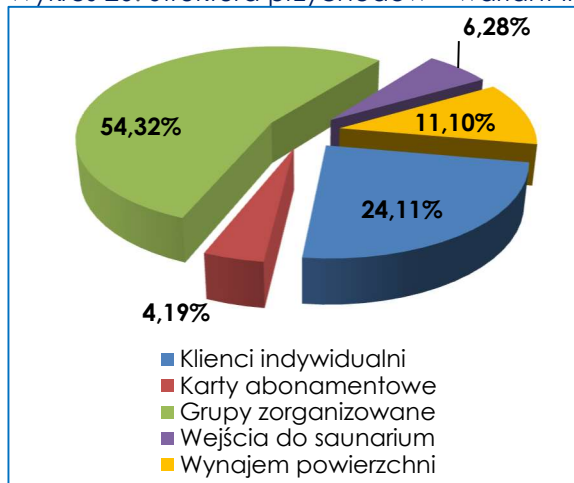
Opracowanie własne

Tab. 63: Struktura przychodów – wariant III

Lp.	Struktura przychodów	Przychód netto [PLN]	Przychód brutto [PLN]
1.	Klienci indywidualni	388 884	419 995
2.	Karty abonamentowe	67 593	73 000
3.	Grupy zorganizowane	816 000	946 080
4.	Wejścia do saunarium	101 199	109 295
5.	Wynajem powierzchni	157 200	193 356
Przychody razem		1 530 876	1 741 726

Opracowanie własne

Wykres 20: Struktura przychodów – wariant III



Opracowanie własne

W wariantcie III łączne przychody wyniosą 1,7 mln zł brutto, 1,5 mln zł netto, w tym 54,32 % stanowią przychody z wynajmu niecek i torów basenowych, 28,2 % ze sprzedaży biletów i kart abonamentowych klientom indywidualnym.

16.9 Prognozowane koszty eksploatacji, w tym zwymiarowanie operacyjnych kosztów utrzymania obiektu, w tym ocenę różnych wariantów zasilania i ogrzewania obiektu przy zastosowaniu odnawialnych źródeł energii, w tym energii geotermalnej

16.9.1 Prognozowane koszty eksploatacji

Szacunek kosztów operacyjnych generowanych przez infrastrukturę wytworzoną w ramach projektu oparto o założenia opisane w poprzednich rozdziałach.

Koszty zatrudnienia

Przewiduje się zatrudnienie 34 osób. Koszty wynagrodzenia wyniosą około 2,5 mln zł rocznie, ubezpieczenia społeczne na rzecz pracowników 0,51 mln zł rocznie, łącznie ok. 3,0 mln zł.

Tab. 64: Prognozowane koszty zatrudnienia – wariant III

Nazwa stanowiska	Zatrudnienie				
	Ilość stanowisk	Czas pracy	Ilość etatów	Wynagrodzenia	
				Stawka wynagrodzenia brutto [zł/m-c]	Koszt wynagrodzenia brutto [zł/rok]
Basen kryty czynny od 6:00 do 22:00					
Kierownik obiektu	1	8	1	9 000	108 000
Recepcja - kasjer/ka	2	16	6	6 150	442 800
Konserwator/ pracownik techniczny	2	16	6	5 900	424 800
Personel sprzątający	3	16	9	5 780	624 240
Ochrona ratownicza	4	16	12	6 150	885 600
Razem	12	X	34	X	2 485 440
Ubezpieczenia społeczne na rzecz pracowników	X	X	X	X	509 018

Opracowanie własne

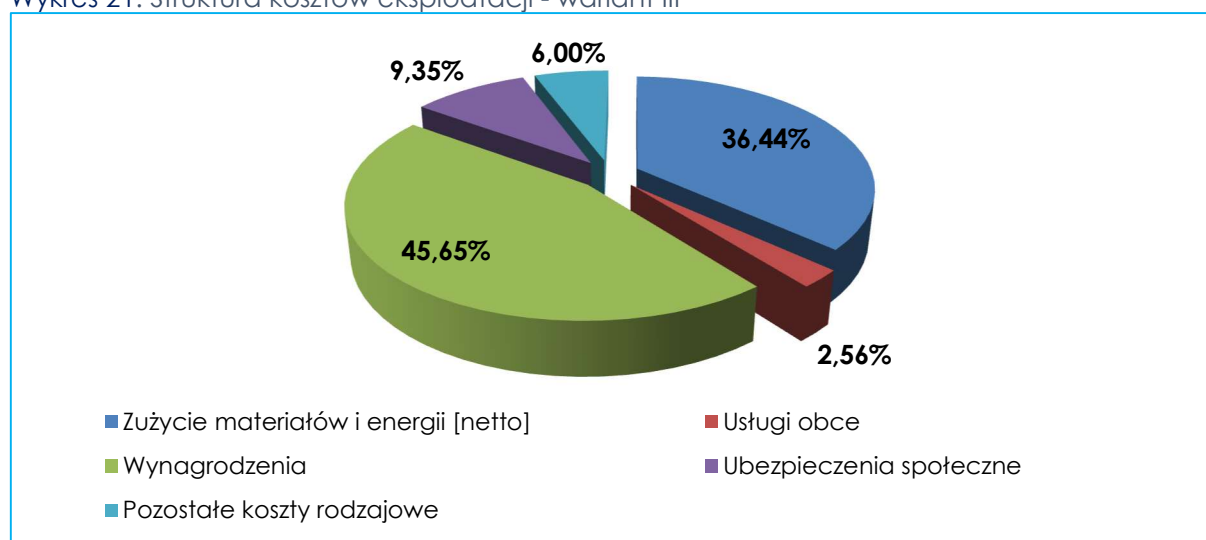
Tab. 65: Koszty eksploatacji – wariant III

Lp.	Koszty eksploatacji - zestawienie zbiorcze	netto [PLN/rok]	brutto[PLN/rok]
1.	Zużycie materiałów i energii [netto]	1 983 707	2 432 514
2.	Usługi obce	139 305	166 985
3.	Razem podatki i opłaty	0	0
4.	Wynagrodzenia	2 485 440	2 485 440
5.	Ubezpieczenia społeczne	509 018	509 018
6.	Pozostałe koszty rodzajowe	326 534	331 861
	Razem	5 444 004	5 925 817

Opracowanie własne

Największy udział w ogólnych kosztach eksploatacji mają wynagrodzenia pracowników wraz ze świadczeniami 55,0% oraz materiały i energia 36,4%.

Wykres 21: Struktura kosztów eksploatacji - wariant III



Opracowanie własne

16.9.2 Ocena zasilania i ogrzewania obiektu przy zastosowaniu odnawialnych źródeł energii, w tym energii geotermalnej

Zagadnienie możliwości wykorzystania OZE do zasilania obiektu zostało omówione w poprzednich punktach.

16.10 Rachunek zysków i strat

Na wynik finansowy głównie ma wpływ amortyzacja oraz koszty obsługi kredytu inwestycyjnego. Roczna strata netto wyniesie ok. 10,2 mln zł. EBITDA²⁴ (-4,2) mln zł.

Tab. 66: RZiS – wariant III

	Rachunek wyników	Rok 4
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	1 741 726
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 741 726

²⁴ EBITDA - zysk przed opodatkowaniem skorygowany o odsetki i amortyzację

B.	Koszty działalności operacyjnej	9 627 676
I.	Amortyzacja	3 707 385
II.	Zużycie materiałów i energii	2 432 514
III.	Usługi obce	166 985
IV.	Podatki i opłaty	0
V.	Wynagrodzenia	2 485 440
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	509 018
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	326 335
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-7 885 950
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-7 885 950
G.	Przychody finansowe	0
H.	Koszty finansowe	2 162 949
I.	Odsetki	2 162 949
I.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	-10 048 899
K.	Zysk (strata) brutto (I+/- J)	-10 048 899
L.	Podatek dochodowy	0
N.	Zysk (strata) netto (K-L-M)	-10 048 899
	EBITDA	-4 178 565

Opracowanie własne

16.11 Prognoza wskaźnika rentowności NPV, IRR

Podstawowymi wskaźnikami oceny rentowności wszystkich przedsięwzięć inwestycyjnych jest wskaźnik zaktualizowanej wartości przepływów pieniężnych (NPV) oraz wskaźnik wewnętrznej stopy zwrotu (IRR).

Dla potrzeb analizy przyjęto współczynnik dyskontowy w wysokości 4,0%²⁵ dla analizy prowadzonej w cenach stałych.

Wartość bieżąca netto NPV oznacza, że w ciągu funkcjonowania całego systemu projekt przyniesie w efekcie strumień przychodów, pozwalający zarówno na odzyskanie nakładów początkowych, zrealizowanie zysków na założonym poziomie oraz zapewniający margines bezpieczeństwa w postaci nadwyżki przychodów.

Wskaźnik wewnętrznej stopy zwrotu IRR to stopa graniczna, przy której bieżąca wartość przyszłych przychodów jest równa poniesionym nakładom. Miernik ten określa stopę zwrotu z zainwestowanych środków.

Tab. 67: Wskaźnik rentowności – wariant III

Lp.	Wskaźniki rentowności	j.m.	Wariant II
1.	Wartość zaktualizowana netto - NPV	PLN	-32 548 821,13 zł
2.	Wewnętrzna stopa zwrotu - IRR	%	1,35%

Opracowanie własne

Dla zamierzonego przedsięwzięcia NPV wynosi (-32 548 821,13) zł, wewnętrzna stopa zwrotu – IRR 1,35%.

Realizacja inwestycji generuje ujemne wskaźnik NPV, co oznacza, że nie pozwala na osiągnięcie strumienia przychodów, zapewniającego jej opłacalność. Tym samym inwestycja będzie

²⁵ Na podstawie Wytycznych w zakresie zagadnień związanych z przygotowaniem projektów inwestycyjnych w tym projektów generujących dochód i projektów hybrydowych na lata 2021-2027.

wymagała ponoszenia przez Gminę kosztów finansowania przedsięwzięcia związanego z realizacją i utrzymaniem obiektu, a w konsekwencji zapewnienia trwałości wytworzonej infrastruktury.

Wymagany poziom dopłat na pokrycie deficytu budżetowego przedstawia tabela nr 72.

Tab. 68: Poziom dopłat na pokrycie deficytu budżetowego – wariant III

Lp.	Poziom dopłat na pokrycie deficytu budżetowego	Wariant II
1.	Wartość zdyskontowana	-150 754 102,98 zł
2.	Wartość niezdyskontowana	-207 147 033,84 zł

Opracowanie własne

16.12 Analiza wrażliwości

Analiza wrażliwości ma na celu wskazanie jak zmiany zmiennych wejściowych:

- nakłady inwestycyjne
- stopa procentowa kredytu,
- przychody,
- koszty działalności,

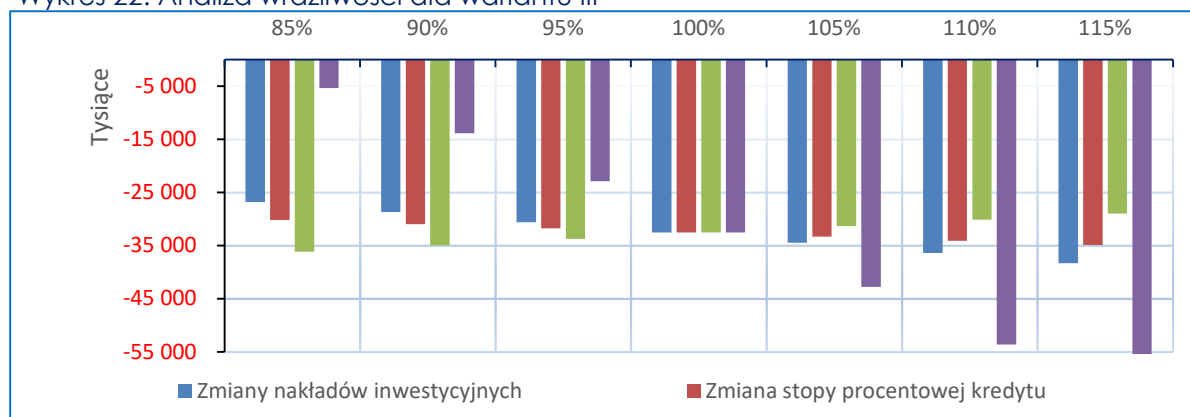
wpłyną na efektywność przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Tab. 69: Analiza wrażliwości dla wariantu III

Zmienna wejściowa	NPV		
	Bazowe	dla +1% zmiany zmiennej wyjściowej	% odchylenia
Zmiana przychodów	100%	101%	
	-32 548 821,13	-32 309 577,89	-0,74%
Zmiana kosztów działalności	100%	101%	
	-32 548 821,13	-34 547 748,09	-5,79%
Zmiany nakładów inwestycyjnych	100%	101%	
	-32 548 821,13	-32 932 491,33	-1,17%
Zmiana stopy procentowej kredytu	100%	101%	
	-32 548 821,13	-32 706 210,39	-0,48%

Opracowanie własne

Wykres 22: Analiza wrażliwości dla wariantu III



Opracowanie własne

Z analizy wynika, że największy wpływ na efektywność przedsięwzięcia ma wzrost kosztów działalności zmiana nakładów inwestycyjnych w następnej kolejności zmiana przychodów.

16.13 Oszacowanie wymaganej rocznej dopłaty z budżetu gminy do utrzymania obiektu w perspektywie 2050 roku (dla każdego roku)

Wpływ realizacji inwestycji na WPF Gminy przedstawia tabela nr 74.

Tab. 70: Wpływ projektu na WPF – wariant III

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
1	Wydatki majątkowe	2 227 378	36 151 358	32 034 661	-	-
2	Wydatki bieżące	-	245 916	7 352 340	8 222 785	8 083 240
3	Dochody bieżące	-	-	1 741 726	1 741 726	1 741 726
4	Przychody budżetu - kredyt	-	8 378 736	32 034 661	-	-
5	Rozchody budżetu - spłata rat kapitałowych	-	-	-	2 377 259	2 377 259
6	Roczna dopłata	2 227 378	28 018 538	5 610 614	8 858 318	8 718 773
Lp.	Wyszczególnienie	Rok 7	Rok 8	Rok 9	Rok 10	Rok 11
1	Wydatki majątkowe	-	-	205 723	532 687	1 856 215
2	Wydatki bieżące	7 943 695	7 804 150	7 664 605	7 525 060	7 385 515
3	Dochody bieżące	1 741 726	1 741 726	1 741 726	1 741 726	1 741 726
4	Przychody budżetu - kredyt	-	-	-	-	-
5	Rozchody budżetu - spłata rat kapitałowych	2 377 259	2 377 259	2 377 259	2 377 259	2 377 259
6	Roczna dopłata	8 579 228	8 439 683	8 505 861	8 693 279	9 877 263
Lp.	Wyszczególnienie	Rok 12	Rok 13	Rok 14	Rok 15	Rok 16
1	Wydatki majątkowe	1 066 204	611 562	515 796	134 330	2 590 764
2	Wydatki bieżące	7 245 970	7 106 425	6 966 879	6 827 334	6 687 789
3	Dochody bieżące	1 741 726	1 741 726	1 741 726	1 741 726	1 741 726
4	Przychody budżetu - kredyt	-	-	-	-	-
5	Rozchody budżetu - spłata rat kapitałowych	2 377 259	2 377 259	2 377 259	2 377 259	2 377 259
6	Roczna dopłata	8 947 706	8 353 519	8 118 208	7 597 197	9 914 086
Lp.	Wyszczególnienie	Rok 17	Rok 18	Rok 19	Rok 20	Rok 21
1	Wydatki majątkowe	450 370	221 400	493 255	44 428	2 858 571
2	Wydatki bieżące	6 548 244	6 408 699	6 269 154	6 129 609	5 990 064
3	Dochody bieżące	1 741 726	1 741 726	1 741 726	1 741 726	1 741 726
4	Przychody budżetu - kredyt	-	-	-	-	-
5	Rozchody budżetu - spłata rat kapitałowych	2 377 259	2 377 259	2 377 259	2 377 259	2 377 259
6	Roczna dopłata	7 634 147	7 265 632	7 397 941	6 809 569	9 484 167
Lp.	Wyszczególnienie	Rok 22	Rok 23	Rok 24	Rok 25	

1	Wydatki majątkowe	189 426	1 856 215	609 476	2 061 938	623 379
2	Wydatki bieżące	5 920 291	5 920 291	5 920 291	5 920 291	5 920 291
3	Dochody bieżące	1 741 726	1 741 726	1 741 726	1 741 726	1 741 726
4	Przychody budżetu - kredyt	-	-	-	-	-
5	Rozchody budżetu - spłata rat kapitałowych	-	-	-	-	-
6	Roczna dopłata	4 367 991	6 034 780	4 788 042	6 240 504	4 801 944

Opracowanie własne

16.14 Pozaekonomiczne korzyści funkcjonowania obiektu w analizowanym wariantcie

Każde przedsięwzięcie inwestycyjne pozostaje w określonych relacjach i wywiera wpływ na otoczenie w sposób bezpośredni, zarówno w kierunku pozytywnym (korzyść) i negatywnym (koszt). Niewątpliwie pozaekonomicznymi korzyściami z realizacji inwestycji jest stworzenie nowoczesnego kompleksu rekreacyjno- sportowego co podwyższy atrakcyjności rekreacyjną i turystyczną obszaru Gminy oraz poprawi dostęp mieszkańców do zajęć sportowo-rekreacyjnych, Realizacja inwestycji wpłynie również na wykształcenie nawyku zdrowego trybu życia u dzieci poprzez powszechniejszy dostęp do pozalekcyjnych zajęć sportowych, polepszenie warunków nauki pływania uczniów szkół podstawowych i ponadpodstawowych co w rezultacie poprawi sprawność oraz kondycję fizyczną dzieci.

Skierowanie usług specjalnie dla osób starszych jak np. zajęcia z instruktorem – ćwiczenia wzmacniające wydolność krążeniowo-oddechową, poprawiające ruchomość stawów oraz wzmacniające wszystkie partie mięśni wpłynie na poprawę ich stanu zdrowia.

Inwestycja wpłynie również na aktywizacja osób z niepełnosprawnościami oraz zagrożonych wykluczeniem zamieszkujących teren Gminy Konstancin-Jeziorna i okolic poprzez ich udział w zajęciach na nowych obiektach sportowych i rekreacyjnych, przyczyniając się tym do poprawy ich kondycji fizycznej, umiejętności pływania i bezpiecznego zachowania w wodzie, umiejętności wpływających na ich integrację społeczną.

17. ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1 - Część rysunkowa Wariantów I, II, III, IV

18. ZASTRZEŻENIA

Niniejsze opracowanie zostało wykonane przez Agrapool Consulting (będącego marką firmy Agraria sp. z o. o.) i poparte wiedzą zarówno w dziedzinie doradztwa w zakresie obiektów sportowych, w tym basenów, Aquaparków, wynikającego z wieloletniego doświadczenia konsultantów, analityków, prawników oraz menadżerów na co dzień zarządzających i zajmujących się obiektami wodnymi. Wszystkie analizy i opinie zawarte w opracowaniu zostały przygotowane w dobrej wierze przez konsultantów posiadających merytoryczną wiedzę, w tym zakresie. Ponieważ rynek, a wraz z nim stosowane rozwiązania techniczne, technologiczne, organizacyjne jak również koszty budowy i eksploatacji ulegają dynamicznym zmianom, wymaga to od każdego użytkownika, korzystania z niniejszego opracowania w okresie jego przydatności czasowej. Dokument został opracowany w listopadzie 2025 roku zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, na podstawie dostępnych w tym czasie wersji dokumentów programowych i strategicznych oraz danych i dokumentów dotyczących planowanego przedsięwzięcia, które zostały udostępnione Wykonawcy przez Zamawiającego, a także analiz własnych wykonanych przez Wykonawcę w okresie realizacji umowy.

Wykonawca wypełniając obowiązek jasnego i precyzyjnego określenia przedmiotu zamówienia wskazał w opracowaniu standardowe określenia techniczne, które są zwykle używane w danej dziedzinie i zrozumiałe dla wszystkich osób zawodowo trudniących się działalnością w danej branży. Wykonawca dochował zasady określenia kluczowych parametrów w sposób obiektywny, z zachowaniem zasad ustawowych, nie wskazał także nazw własnych producentów, klauzul, które wskazywałyby znaki towarowe, patenty lub pochodzenie, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego producenta lub dostawcę, by nie doprowadzić do uprzywilejowania lub wyeliminowania niektórych wykonawców lub produktów. Wszelkie materiały, urządzenia lub produkty wskazane w niniejszym opracowaniu w formie opisowej i/lub na wizualizacjach, zdjęciach i rysunkach należy traktować jako poglądowe. Prezentowane w opracowaniu materiały wizualizacyjne są własnością wykonawcy lub pochodzą z ogólnodostępnych źródeł. Wykonawca opisał materiały, urządzenia lub produkty poprzez podanie odpowiednich granicznych minimalnych parametrów, cech technicznych i jakościowych, których oczekuje się na etapie wykonawczym, a które służyć mają także przez swój wyczerpujący opis w przygotowaniu oferty przez potencjalnego wykonawcę odzwierciedlającej potrzeby i założenia Zamawiającego dla oferowania rozwiązań nie gorszych niż założone w opracowaniu.

Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności z tytułu użycia w opracowaniu przekazanych przez Zamawiającego niewłaściwych danych i/lub informacji dotyczących planowanego przedsięwzięcia. W przypadku wprowadzania przez Zamawiającego zmian do niniejszego opracowania, zmodyfikowana wersja musi zawierać referencje do jej obecnej wersji z podaniem Wykonawcy oraz wyraźne wskazanie zakresu dokonanych zmian i uzupełnień. Wykonawca nie jest zobowiązany uczestniczyć w aktualizacji i nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne braki i błędy, które mogą wynikać z jej zaniechania lub niewłaściwego wykonania przez Zamawiającego. Koncepcja została przygotowana dla konkretnego projektu zgodnie z jego zakresem i w związku z tym, nie powinna być używana lub stosowana dla innych projektów bez przeprowadzenia niezależnej weryfikacji celem oceny jej przydatności do innych projektów. Firma Agraria sp. z o. o. nie przyjmuje odpowiedzialności lub odpowiedzialności odszkodowawczej w związku z użyciem tego dokumentu niezgodnie z jego przeznaczeniem. Jakakolwiek osoba używająca lub posługująca się tym dokumentem dla takich celów zgadza się chronić firmę Agraria sp. z o. o. przed jakąkolwiek stratą lub szkodą wynikłą z tego tytułu. Agraria sp. z o. o. nie akceptuje odpowiedzialności ani odpowiedzialności odszkodowawczej w stosunku do jakiegokolwiek innej strony lub osoby niż ta, dla której opracowano niniejszy dokume

