Warszawa, 09.04.2026 r.

Prezydent m.st Warszawy
Minister Sportu i Turystyki
Minister Infrastruktury
Burmistrzowie Dzielnic m.st. Warszawy
Burmistrzowie Gmin sąsiadujących z m.st. Warszawa

Dot. "Wspólnie dla młodych": wniosek o wskazanie terenu pod ośrodek treningowy Polonii Warszawa – inwestycję służącą rozwojowi dzieci i młodzieży.

Szanowni Państwo,

Klub piłkarski Polonia Warszawa poszukuje terenu pod budowę nowoczesnego ośrodka treningowego w Warszawie lub gminach ościennych. Wartość inwestycji szacowana jest na ok. 50 mln zł i zostanie w całości sfinansowana ze środków własnych Klubu.

Planujemy stworzenie profesjonalnej bazy treningowej dla pierwszej drużyny i Akademii Piłkarskiej. Obiekt będzie jednocześnie dostępny dla dzieci i młodzieży z okolicy, stając się dla nich aktywnym centrum sportu i nowoczesną przestrzenią do codziennych treningów. Naszym celem jest zapewnienie warunków, które umożliwią pełny rozwój sportowy setkom młodych zawodników, szczególnie w sytuacji, gdy w Warszawie wciąż brakuje odpowiedniej liczby boisk piłkarskich.

W związku z powyższym zwracamy się z prośbą o wskazanie działek przeznaczonych do sprzedaży lub dzierżawy, znajdujących się w Państwa zasobach i które spełniają poniższe kryteria.

Poszukujemy działki o powierzchni min. 5 max. 15 hektarów, zlokalizowanej w Warszawie lub gminach ościennych, w odległości nie większej niż 20 km od centrum miasta. Preferowane są tereny ujęte w MPZP jako przeznaczone pod usługi sportu i rekreacji, z możliwością realizacji zabudowy kubaturowej (ok. 2 500 m^2), ewentualnie działki, dla której istnieje realna perspektywa zmiany przeznaczenia. Interesują nas działki uzbrojone lub z możliwością wykonania przyłączy w krótkiej perspektywie czasowej.

Optymalnym rozwiązaniem byłby dla nas teren zlokalizowany w granicach Warszawy, co pozwoliłoby zapewnić możliwie najmniej uciążliwy dojazd podopiecznym Akademii. Takie usytuowanie przyniosłoby również realne korzyści członkom pierwszej drużyny, którzy mogliby zamieszkać w pobliżu bazy treningowej, bez konieczności wyprowadzania się z miasta.

Zidentyfikowaliśmy kilka działek dostępnych do zakupu, m.in. w Nowym Modlinie, Skierdach koło Legionowa oraz Radzyminie. Wszystkie te nieruchomości znajdują się jednak na granicy akceptowalnej odległości.

Jeżeli nie będzie możliwości pozyskania odpowiedniej działki położonej w odległości do 20 km od centrum Warszawy, jesteśmy gotowi rozważyć również inne opcje. Liczymy jednak, że w Państwa zasobach znajdują się tereny, które mogą stanowić atrakcyjną i logistycznie korzystniejszą alternatywę.

Wiemy również, że w Warszawie istnieje co najmniej kilka działek, które mają ogromny potencjał pod tego rodzaju inwestycję. Należą do nich m.in. działki SGGW w Wilanowie przy ul. Vogla, w otoczeniu Pałacu Wilanowskiego oraz przy Błoniach Wilanowskich pod Skarpą. Obecny limit zabudowy działki przy ul. Vogla oraz całkowity brak możliwości realizacji zabudowy kubaturowej na działce przy Błoniach Wilanowskich, wynikające z obowiązującego MPZP, sprawiają, że mimo atrakcyjnej lokalizacji tereny te nie spełniają podstawowych parametrów niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji.

Analogiczne ograniczenia występują na obszarze położonym w pobliżu Muzeum Sportu i Turystyki, należącym do m.st. Warszawy, gdzie zapisy obowiązującego MPZP są równie restrykcyjne. Część terenów niezalesionych została przeznaczona w planie pod funkcję parkową, co wyklucza jakąkolwiek zabudowę kubaturową. Natomiast obszary oznaczone jako zalesione posiadają formalną funkcję „sportu i rekreacji", jednak równocześnie objęte są obowiązkiem zachowania istniejącego drzewostanu, co w praktyce uniemożliwia realizację infrastruktury sportowej. W efekcie przeznaczenie planistyczne i faktyczny charakter terenu wzajemnie się wykluczają, a obszar — mimo zapisanej funkcji sportowej — nie może zostać wykorzystany pod profesjonalny ośrodek treningowy. Dodatkowo proces zmiany MPZP jest wyjątkowo czasochłonny.

W tym kontekście kluczowe staje się wsparcie i przychylność władz Miasta oraz zastosowanie szybkiej ścieżki decyzyjnej, która mogłyby umożliwić zniesienie lub złagodzenie ograniczeń planistycznych uniemożliwiających realizację projektu. Konieczne jest pilne podjęcie działań i pełne zaangażowanie wszystkich stron, ponieważ mówimy o inwestycji stanowiącej realną wartość społeczną — miejscu, które może wspierać rozwój setek dzieci i młodzieży oraz ich codzienną aktywność sportową.

Kontekst – obecne warunki treningowe

Polonia Warszawa od lat mierzy się z brakiem profesjonalnego, nowoczesnego centrum treningowego. Obecnie Akademia Polonii, jedna z najlepszych akademii piłkarskich w Polsce (TOP 3 według SSM 2025) dysponuje zaledwie jednym boiskiem, które nie jest ani pełnowymiarowe, ani naturalne, co w sposób znaczący hamuje jej rozwój. Jednocześnie pierwsza drużyna Klubu zmuszona jest korzystać z wynajmowanych boisk w różnych lokalizacjach na terenie Warszawy, m.in. na obiektach RKS Marymont, Bemowskim Ośrodku Piłkarskim, Hutnika Warszawa oraz w Strefie Sportu Rembertów. W rezultacie zawodnicy funkcjonują w warunkach ciągłej niepewności, związanej z częstą zmianą miejsc treningów. Tak rozproszony model pracy rodzi konieczność ciągłego dostosowywania planów do dostępności wynajmowanych boisk. Utrudnia również osiągniecie stabilności, spójności i

profesjonalnych standardów, których oczekuje się od Klubu o dużych ambicjach, chcącego zbudować jeden z wiodących klubów i akademii piłkarskich w Europie Środkowo-Wschodniej.

Sytuację pogarsza zapowiadana likwidacja jednego z naturalnych boisk na terenie OSiR Żoliborz, który obecnie stanowi główną bazę treningową pierwszej drużyny. Trudności te mogłyby zostać wyeliminowane dzięki posiadaniu jednej, własnej i stałej infrastruktury treningowej. Obecna sytuacja Klubu rodzi pilną potrzebę wyznaczenia konkretnej lokalizacji, która umożliwi rozpoczęcie inwestycji.

Problem braku boisk treningowych dotyka nie tylko Polonię, ale również całą piłkarską Warszawę, gdzie drastyczny deficyt boisk pełnowymiarowych stał się barierą systemową dla rozwoju sportu w naszym regionie. Ministerstwo Sportu w „Programie budowy pełnowymiarowych boisk (Edycja 2025)" wskazuje, że niedostatek boisk poważnie ogranicza rozwój młodych zawodników, a Warszawa jest jednym z obszarów szczególnie dotkniętych tym deficytem.

Zmieńmy to razem!

Dotychczasowe analizy gruntów

Od sześciu lat Polonia Warszawa intensywnie poszukuje terenu pod budowę ośrodka treningowego. Mimo rozmów z SGGW, AWF, PKP, Agencją Mienia Wojskowego oraz przedstawicielami Miasta, kluczowe zapytania dotyczące lokalizacji takich jak Fort Augustówka, OSiR Żoliborz nie doczekały się wiążących decyzji. Po sześciu latach żmudnych poszukiwań, wielu godzin rozmów i licznych spotkań problem wciąż pozostaje nierozwiązany. Przez cały ten czas Klub działa samodzielnie, bez formalnego wsparcia instytucjonalnego. Główną barierą w pozyskaniu gruntów o dużym potencjale są wspominane wcześniej ograniczenia planistyczne, a także brak zdecydowanych działań ze strony Miasta. Tymczasem realizacja takiej inwestycji wymaga partnerskiego podejścia oraz woli współpracy, dzięki którym możliwa byłaby rozbudowa infrastruktury niezbędnej do rozwoju sportu młodzieżowego i profesjonalnego w stolicy.

Zakres inwestycji

Planowana inwestycja zakłada budowę kompleksu spełniającego najwyższe standardy dla tego typu obiektów, w tym budowę:

- minimum 4 pełnowymiarowych boisk piłkarskich.
- budynku klubowego (około 2.500 m²): szatnie, siłownia, zaplecze medyczne, fizjoterapeutyczne i administracyjne, sala konferencyjna, pomieszczenia odnowy biologicznej
- parkingu na 200 miejsc postojowych oraz dla 2 autokarów
- opcjonalnie budynku pod Szkołę Mistrzostwa Sportowego (2.000m2): nowoczesnego liceum sportowego łączące edukację i wychowanie fizyczne uczniów oraz budynku pod bursę (1 .000 m2)

Łączna planowana zabudowa wynosi około 5 500 m², przy czym kluczowym elementem projektu jest budynek bazy treningowej o powierzchni 2 500 m².

Korzyści dla lokalnej społeczności

Budowa nowoczesnego ośrodka treningowego Polonii Warszawa - jest projektem opartym na synergii sportu zawodowego z potrzebami lokalnej społeczności. Inwestycja jest szansą na wzmocnienie potencjału sportowego i społecznego regionu oraz impulsem do rozwoju młodzieży.

Celem Polonii Warszawa, jako spółki non profit nie jest generowanie zysku dla jej wspólników, lecz realizacja celów społecznie użytecznych, a takim celem jest budowa ośrodka, który będzie projektem o wysokim znaczeniu publicznym oferującym szereg korzyści dla gminy lub dzielnicy, w tym:

1. społeczne i wizerunkowe
    - zwiększenie dostępności infrastruktury piłkarskiej dla dzieci i młodzieży w celu umożliwienia naszym dzieciom trenowania i uprawiania aktywności sportowej (zamiast pozostawania w domu przed smartfonem!).
    - budowanie więzi między podopiecznymi Akademii a młodzieżą z okolicy poprzez wspólne treningi i zajęcia sportowe,
    - zwiększenie rozpoznawalności i atrakcyjności okolicy jako miejsca przyjaznego sportowi, młodzieży i zdrowiu.
2. ekonomiczne
    - stymulowanie rozwoju lokalnej gospodarki poprzez tworzenie miejsc pracy, w tym stanowisk dla trenerów, fizjoterapeutów, greenkeeperów, pracowników administracyjnych oraz innych specjalistów niezbędnych do funkcjonowania nowoczesnego ośrodka treningowego,
    - tworzenie możliwości organizacji wydarzeń sportowych, takich jak turnieje, zawody, które przyczynią się do promocji dzielnicy/gminy jako dynamicznego, aktywnego i przyjaznego mieszkańcom miejsca.
3. Sportowe i zdrowotne
    - poprawa kondycji fizycznej dzieci i młodzieży poprzez zwiększenie dostępu do nowoczesnej infrastruktury sportowej, która umożliwi poszerzenie oferty zajęć,
    - promocja zdrowego stylu życia poprzez łatwiejszy dostęp do infrastruktury sportowej co może być częścią szerszej strategii prozdrowotnej dzielnicy/gminy.
4. przestrzenne
    - rewitalizacja i zagospodarowanie terenów obecnie zaniedbanych lub niewykorzystywanych,
    - rozwój infrastruktury sportowej i rekreacyjnej zamiast intensywnej zabudowy mieszkaniowej.

Prośba o podjęcie działań

Z uwagi na wieloletnie poszukiwania odpowiedniego terenu i pilny charakter projektu, apelujemy o wsparcie procesu pozyskania terenu pod budowę ośrodka treningowego Polonii Warszawa, inwestycji o istotnym znaczeniu publicznym poprzez:

- wskazanie działek przeznaczonych pod sprzedaż lub dzierżawę, zgodnych z naszymi wymaganiami,

- zastosowanie szybkiej ścieżki decyzyjnej dla gruntów przy ul. Vogla, Błoniach Wilanowskich pod Skarpą lub Muzeum Sportu i Turystyki poprzez zniesienie ograniczeń planistycznych, które umożliwią realizację inwestycji.
- Wskazanie innych propozycji działek, poza wymienionymi w niniejszym piśmie wraz z analizą ich dostępności wynikającą z projektowanego Planu Ogólnego Gminy (POG) - w szczególności w zakresie nieruchomości prywatnych, które mogły uzyskać status nieruchomości przeznaczonych pod Strefę Usług (SU) w tym usług sportu lub które uzyskały status Strefy Otwartej (SO) z możliwością zabudowy.

Apelujemy również do organów centralnych, tj. Ministerstwa Sportu i Turystyki o oficjalne wsparcie projektu oraz Ministerstwa Infrastruktury o pomoc w pozyskaniu terenów Skarbu Państwa i ułatwienie procedur ich pozyskania.

Wszelkie propozycje lokalizacji oraz pytania prosimy kierować na adres: biuro@kspolonia.pl
Osoba do kontaktu: Marta Bednarz, Sales & Project Manager, tel. 666 407 202, email mbednarz@kspolonia.pl

Nasza deklaracja

Jesteśmy gotowi i posiadamy zasoby, aby zrealizować inwestycję odpowiedzialnie, profesjonalnie i w ścisłej współpracy z samorządami oraz instytucjami państwowymi.

Deklarujemy pełne sfinansowanie inwestycji ze środków własnych jakie zostaną pozyskane przez Klub, bez angażowania funduszy samorządowych. Gwarancją realizacji projektu jest kapitał Gregoire'a Nitota, właściciela Polonii Warszawa oraz Prezesa Sii Polska, firmy będcej obecnie #1 w Polsce w obszarze doradztwa technologicznego, transformacji cyfrowej opartej o AI oraz usług inżynieryjnych i biznesowych – wspierającym firmy w zakresie innowacji i rozwoju ; zatrudniającej ponad 7.500 expertów.

Wierzymy, że wspólnymi siłami i dzięki Państwa zaangażowaniu możliwe jest stworzenie ośrodka, który stanie się miejscem codziennej aktywności, szkolenia młodzieży i budowania lokalnej dumy.

Z wyrazami szacunku,

Gregoire Nitot
Prezes Polonii Warszawa S.A.