

Mosina, 27.01.2026 r.

Data wpływu: 27.01.2026 r.

Urząd Miejski w Mosinie
pl. 20 Października 1
62-050 Mosina

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Mosinie
Ziemowit Małąg
ul. Plac 20 Października 1
62-050 Mosina

OR-BR.0003.215.2026

Odpowiedź na interpelację radnego Artura Silskiego

W odpowiedzi na interpelację złożoną w dniu 12 stycznia 2026 r., przez radnego Artura Silskiego dotyczącą zagospodarowania metodą gospodarczą przez mieszkańców Czapur nabrzeża Warty na terenie dawnej przeprawy promowej, na cele przystani turystycznej, po wnikliwej analizie aspektów prawnych, budowlanych oraz cywilnoprawnych tej inicjatywy, wyjaśniam co następuje:

Odnosząc się z dużym uznaniem do postawy obywatelskiej mieszkańców sołectwa Czapury, przypominam, że Gmina Mosina jako jednostka sektora finansów publicznych, zobowiązana jest do działania wyłącznie w granicach i na podstawie prawa. Analiza obowiązujących przepisów wskazuje na szereg barier uniemożliwiających realizację zadania w proponowanej przez mieszkańców formule.

W pierwszej kolejności należy wskazać na przeszkody w zakresie dysponowania nieruchomością. Jak to bezpośrednio wynika z przepisów ustawy Prawo wodne oraz z pisma PGW Wody Polskie z dnia 11 grudnia 2025r. załączonego do interpelacji, grunt pod dawną przeprawą stanowi własność Skarbu Państwa. Zgodnie z art. 261 ustawy Prawo wodne, oddanie takiego terenu w użytkowanie pod infrastrukturę jest odpłatne, co wymaga zawarcia przez Gminę umowy użytkowania lub dzierżawy z PGW Wody Polskie i wnoszenia corocznej opłaty rocznej.

Jak to bezpośrednio wskazano w piśmie z PGW Wody Polskie z dnia 11 grudnia 2025 r., skierowanym do pana Artura Silskiego, aby Gmina Mosina mogła w ogóle ubiegać się o zawarcie umowy użytkowania gruntu pod planowaną przez mieszkańców sołectwa Czapury przystań dla użytkowników turystyki rzecznej, musi zgodnie z wymaganiami określonymi na stronie BIP PGW Wody Polskie (Zasady gospodarowania mieniem Skarbu Państwa - Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie - Portal Gov.pl) dołączyć do wniosku następujący komplet

dokumentów:

- mapę ewidencyjną lub zasadniczą z zaznaczoną powierzchnią przeznaczoną do użytkowania, przy czym należy mieć na względzie, że często się zdarza w przypadku linii brzegowych rzek, że linia brzegu w terenie nie pokrywa się z linią na mapach, co wymusza przeprowadzenie dodatkowej procedury rozgraniczenia gruntów pokrytych wodami od gruntów przyległych, która może okazać się kosztowna (skomplikowane postępowanie geodezyjne)
- oryginał aktualnego (nie starszy niż 6 miesięcy do dnia złożenia wniosku) wypisu z rejestru gruntów na działkę Skarbu Państwa przewidzianą do oddania w użytkowanie,
- prawomocną zgodę wodnoprawną, decyzję legalizacyjną lub zaświadczenie skutecznego dokonania zgłoszenia, jeżeli rodzaj prowadzonej lub zaplanowanej do prowadzenia na gruncie działalności tego wymaga,
- pełnomocnictwo lub inny dokument, z którego wynika umocowanie do działania w imieniu wnioskodawcy, przy czym niektóre z tych załączników mogą generować koszty po stronie budżetu Gminy jeszcze przed rozpoczęciem jakichkolwiek prac.

Załączone do interpelacji pismo z PGW Wody Polskie z dnia 11 grudnia 2025 r., skierowane do pana radnego Artura Silskiego określa jedynie warunek wstępny uzyskania dysponowania nieruchomością.

Należy wyjaśnić, że jakiegokolwiek roboty wykonywane przy stworzeniu przystani dla użytkowników turystyki rzecznej wymaga (na mocy art. 388 Prawa wodnego) uzyskania zgody wodnoprawnej, dla której niezbędna może się też okazać decyzja środowiskowa. Procedura ta może wymagać (w zależności od zakresu zaplanowanych robót budowlanych) opracowania kosztownego operatu wodnoprawnego. Gmina Mosina obecnie nie posiada zabezpieczonych środków w budżecie na rok 2026 na pokrycie kosztów dokumentacji, uzgodnień środowiskowych oraz późniejszego obowiązkowego utrzymania obiektu w należyтым stanie technicznym. Operat musi być bowiem sporządzony przez specjalistę (hydrologa/inżyniera gospodarki wodnej) i zawierać:

- Część opisową i techniczną określającą wpływ inwestycji na wody powierzchniowe.
- Część graficzną (mapy sytuacyjno-wysokościowe).
- Analizę przepływów wody i ewentualnego tamowania przepływu gruzu lodowego czy wezbrań (istotne przy rzekach).

Orientacyjny koszt operatu wodnoprawnego to kilkanaście do kilkudziesięciu tysięcy złotych.

Ponadto już na tym etapie realizacji, PGW Wody Polskie może zażądać

wykazania, że funkcja „przystani turystycznej” na nabrzeżu Warty w miejscowości Czapury jest zgodna z przeznaczeniem tego terenu w planach zagospodarowania przestrzennego Gminy. Dokumenty planistyczne Gminy Mosina dla tego terenu na razie nie przewidują funkcji sportu i rekreacji, a zatem należy mieć na względzie ewentualną konieczność zmiany planów zagospodarowania przestrzennego.

Dopiero po zawarciu umowy użytkowania bądź dzierżawy terenu po dawnej przeprawie promowej pomiędzy PGW Wody Polskie a Gminą Mosina, możliwe będzie przystąpienie do dalszych czynności formalnoprawnych, w tym uzyskaniu pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia zamiaru wykonywania robót budowlanych na nabrzeżu Warty – w zależności od zakresu robót.

Obowiązujące przepisy ustawy Prawo budowlane nie przewidują uproszczonej procedury dla inwestycji realizowanych w czynie społecznym, ponadto zgodnie z ustawą Prawo budowlane, budowa przystani lub jakakolwiek trwała zmiana zagospodarowania terenu nadwodnego nie może odbyć się w sposób dorozumiany czy wyłącznie „metodą gospodarczą”, przede wszystkim dlatego, że obiekt tego typu wymaga sporządzenia pełnej dokumentacji projektowej przez uprawnionego architekta oraz uzyskania pozwolenia na budowę (art. 28), natomiast z uwagi na specyfikę terenu nadwodnego, konieczne może się też okazać przeprowadzenie kosztownych badań geotechnicznych podłoża, aby uniknąć katastrofy budowlanej.

Oznacza to, że Gmina Mosina, jako inwestor sektora finansów publicznych musi wyłonić w drodze zamówienia publicznego inspektora nadzoru inwestorskiego oraz kierownika budowy, którzy przejmą odpowiedzialność karną i zawodową za prowadzone prace. Odpowiedzialny samorząd nie może scedować tej odpowiedzialności na grupę osób niezrzeszonych i nieposiadających stosownych uprawnień budowlanych.

Ponadto należy mieć na względzie, że wszystkie materiały budowlane muszą posiadać deklaracje właściwości użytkowych (atesty). Gmina Mosina nie może dopuścić do użycia surowców dostarczonych przez osoby prywatne bez pełnej dokumentacji technicznej, gdyż grozi to nakazem rozbiórki obiektu jako samowoli budowlanej,

Niezależnie od powyższego należy mieć też na uwadze że, Gmina Mosina jako podmiot który poprzez umowę dzierżawy uzyskał prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, ponosi pełną, deliktową odpowiedzialność za bezpieczeństwo użytkowników infrastruktury, a realizacja prac przez osoby niewykwalifikowane mogłaby Gminie Mosina uniemożliwić uzyskanie ubezpieczenia OC dla tego obiektu.

Ponadto, w myśl art. 61 Prawa budowlanego, to na Gminie Mosina spocząłby obowiązek finansowania okresowych przeglądów technicznych i konserwacji obiektu przez osoby z uprawnieniami przez cały okres używania obiektu, co stoi w sprzeczności z deklaracją radnego o braku nakładów finansowych.

Podsumowując, należy stwierdzić, że powyższe rygory prawne, konieczność ponoszenia stałych opłat na rzecz Skarbu Państwa oraz brak możliwości zagwarantowania bezpieczeństwa technicznego przy realizacji prac metodą społeczną, Gmina Mosina nie może obecnie podjąć inicjatywy przejęcia i zagospodarowania przedmiotowego terenu po byłej przeprawie promowej w Czapurach.

Podjęcie działań inwestycyjnych byłoby możliwe jedynie w ramach zabezpieczonego w budżecie pełnego procesu inwestycyjnego, opartego o profesjonalny projekt, certyfikowane wykonawstwo i nadzór techniczny, co na obecnym etapie planowania budżetowego nie jest przewidziane.

Wykonanie przystani dla turystów wbrew bez pozwolenia na budowę i bez nadzoru osoby posiadającej stosowne uprawnienia budowlane oraz z wykorzystaniem niecertyfikowanych materiałów, na terenie który w dokumentach planistycznych nie jest przewidziany pod turystykę, jest obciążone ryzykiem wydania przez właściwy organ nakazu rozbiórki.

Pragnę podkreślić, że jak Burmistrz Gminy Mosina z dużą otwartością i satysfakcją powitałbym inicjatywę powołania przez mieszkańców sformalizowanego podmiotu, np. Stowarzyszenia, które jako profesjonalny operator mogłoby stać się pełnoprawnym partnerem dla Gminy Mosina i PGW Wody Polskie. Takie rozwiązanie pozwoliłoby na przekazanie stowarzyszeniu roli inwestora, co jest optymalną ścieżką prawną.

W takim modelu stowarzyszenie, posiadając osobowość prawną, mogłoby samodzielnie ubiegać się o środki zewnętrzne na przygotowanie dokumentacji, operatów oraz budowę, przejmując jednocześnie pełną odpowiedzialność prawną i ubezpieczeniową za obiekt. Gmina z radością wesprze takie stowarzyszenie merytorycznie w procesie jego rejestracji i późniejszych starań o dzierżawę terenu, widząc w tym ogromną szansę na bezpieczną i profesjonalną rewitalizację przystani.

Z poważaniem

/-/ Burmistrz Gminy Mosina Dominik Michalak