

Jezioro Mucharskie: czy inwestujemy dla jeziora, którego linia brzegowa nie jest stała?

Brief analityczny GreenE² 26/5 14 września 2026 r.

Teza do sprawdzenia: głównym ryzykiem dla długoterminowej alokacji kapitału wokół zbiornika o dużej amplitudzie piętrzenia może być nie sam spór o sposób rekreacji, lecz niedopasowanie modelu inwestycyjnego do zmiennej linii brzegowej. Ryzyko to nie rozkłada się jednak równomiernie: inaczej dotyczy noclegów i gastronomii, a inaczej infrastruktury motorowodnej wymagającej trwałego kontaktu z wodą. Strefowanie i wielofunkcyjność mogą działać jako mechanizm de-riskingu.

Executive summary

Debata o przyszłości Jeziora Mucharskiego jest zwykle przedstawiana jako wybór pomiędzy rozwojem turystyki motorowodnej a jej ograniczaniem. Taki sposób postawienia problemu może jednak pomijać czynnik bardziej fundamentalny: Jezioro Mucharskie jest zbiornikiem zaporowym, którego poziom wody i powierzchnia nie są stałe. Wody Polskie wskazują, że instrukcja gospodarowania wodą przewiduje pracę zbiornika pomiędzy minimalnym i maksymalnym poziomem piętrzenia. W oficjalnych materiałach pojawiają się rzędne 288,50 m n.p.m. dla poziomu minimalnego i 312,00 m n.p.m. dla maksymalnego, a powierzchnia zbiornika może zmieniać się od ok. 224 ha do ok. 1050 ha. To nie jest marginalna cecha akwenu, lecz parametr, który powinien być uwzględniany w planowaniu przestrzennym, polityce dzierżaw i analizie inwestycji.

W tym miejscu pojawia się zasadnicza luka analityczna. Jeżeli trwała infrastruktura dostępu do wody już dziś okresowo traci kontakt z lustrem wody, nie jest to wyłącznie problem techniczny pojedynczego pomostu lub trapu. Jest to test odporności całego modelu rozwoju: czy decyzje przestrzenne, dzierżawy, inwestycje i przyszłe regulacje są projektowane dla zbiornika o zmiennej geometrii, czy w praktyce dla założenia stałej linii brzegowej, której ten zbiornik nie ma?

Co istotne, nie jest to ryzyko rozpoznane dopiero dziś. Publiczne materiały z lat 2019–2020 dokumentują dokładnie te cechy, które powinny być wejść do rachunku rozwojowego od początku: operacyjne obniżanie piętrzenia, wielometrowe spadki poziomu wody, odstawianie znacznych części czaszy zbiornika, niedostatek infrastruktury rekreacyjnej oraz spory kompetencyjne dotyczące jej rozwoju. Innymi słowy: obecne problemy nie są „czarnym łabędziem”. Ich mechanizm był widoczny i publicznie opisywany już w pierwszych latach funkcjonowania jeziora.

Najbardziej czytelny sposób pokazania tego problemu daje historyczna mapa wysokościowa sprzed powstania zbiornika, zestawiona ze współczesnym położeniem akwenu. Mapa z 1965 r. nie służy tu do odtwarzania dawnej linii brzegowej — jeziora wówczas nie było. Jej wartość polega na odwzorowaniu rzeźby terenu. Na tej podstawie można zobrazować, jak przy różnych rzędnych piętrzenia zmienia się zasięg wody i gdzie brzeg może odsuwać się o kilka, kilkanaście lub więcej metrów¹. Obserwacje satelitarne Copernicus mogą następnie posłużyć do skonfrontowania takiego modelu z obserwowaną dynamiką zbiornika.

To prowadzi do kluczowego rozróżnienia ryzyka inwestycyjnego. Hotel, pensjonat, gastronomia, parking czy droga dojazdowa są aktywami lądowymi i w dużej mierze wielofunkcyjnymi: mogą obsługiwać rodziny, turystów pieszych, rowerzystów, żeglarzy, kajakarzy, użytkowników SUP-ów oraz użytkowników motorówek.

¹ **Uwaga metodologiczna.** Przebieg poziomicy opracowano na podstawie materiału kartograficznego z 1965 r. Mapy nie uwzględniają zmian ukształtowania terenu powstałych później, w szczególności wykonanych obwałowań i innych przekształceń hydrotechnicznych. W takich miejscach przedstawiony przebieg potencjalnej linii brzegowej należy traktować orientacyjnie.

Inny profil ryzyka ma kapitał związany bezpośrednio z obsługą cięższej rekreacji motorowodnej — slipy, stałe pomosty, miejsca wodowania i cumowania oraz infrastruktura wymagająca określonej głębokości przy brzegu. Jeżeli brzeg odsuwa się o kilkanaście lub kilkadziesiąt metrów albo okresowo brakuje wymaganej głębokości, aktywa lądowe nadal mogą pracować dla innych segmentów popytu, podczas gdy „końcówka wodna” może częściowo lub całkowicie utracić funkcjonalność. To jest różnica nie tylko techniczna, ale przede wszystkim inwestycyjna: inna ekspozycja kapitału, inna możliwość adaptacji i inne ryzyko utraty przychodów.

W tym ujęciu strefowanie nie musi być przeciwieństwem rozwoju. Może być formą dywersyfikacji i optymalizacji alokacji kapitału. Pozostawia przestrzeń dla turystyki motorowodnej, a równocześnie tworzy przewidywalne obszary dla turystyki cichej. Ta sama baza noclegowa, gastronomiczna, parkingowa i komunikacyjna może obsługiwać oba segmenty. Infrastruktura lekkiej turystyki jest przy tym łatwiejsza do adaptacji do przesuwającego się brzegu: SUP, kajak czy lekki sprzęt można przenieść znacznie łatwiej niż slip, ciężki pomost lub infrastrukturę projektowaną pod wodowanie jednostek motorowych.

Brief nie przesądza, jaki model powinien zostać przyjęty. Proponuje inne pytanie wyjściowe: czy planowanie rozwoju Jeziora Mucharskiego powinno zaczynać się od sporu o konkretne aktywności, czy od analizy odporności inwestycji na zmienny poziom wody? Jeżeli drugie podejście jest właściwe, strefowanie może okazać się nie kosztem regulacyjnym, lecz narzędziem de-riskingu i bardziej racjonalnej alokacji kapitału.

1. Punkt wyjścia: jaki model rozwoju zakłada Gmina Mucharz?

Strategia Rozwoju Gminy Mucharz na lata 2024–2030 opisuje Jezioro Mucharskie jako podstawowy element regulujący stosunki wodne i wskazuje jego wielofunkcyjność: magazynowanie wody, przejmowanie fali powodziowej, produkcję energii, wyrównywanie przepływów poniżej zbiornika oraz rekreację. Oficjalna prezentacja jeziora przez gminę również łączy funkcję retencyjną i przeciwpowodziową z rozwojem aktywnego i spokojnego wypoczynku. To ważny punkt wyjścia: funkcja turystyczna nie istnieje niezależnie od funkcji hydrotechnicznych zbiornika.

Z perspektywy polityki rozwoju warto więc sprawdzić, w jakim stopniu plany inwestycyjne i przestrzenne wokół jeziora uwzględniają nie tylko atrakcyjność dzisiejszej linii brzegowej, lecz także jej możliwe położenie w różnych stanach piętrzenia. Szczególnie istotne jest to dla lokalizacji, których model biznesowy wymaga bezpośredniego i stabilnego dostępu do wody.

Pytanie strategiczne:

Czy przy planowaniu rozwoju turystycznego jeziora analizowana jest odporność poszczególnych typów inwestycji na sezonowe i operacyjne zmiany poziomu wody oraz wynikające z nich przesunięcia linii brzegowej?

2. Zbiornik operacyjny, nie jezioro o stałym brzegu

W materiałach Wód Polskich zbiornik Świnna Poręba jest opisywany jako obiekt pracujący w szerokim zakresie piętrzenia. Oficjalny opis zamówienia Wód Polskich wskazuje minimalny poziom piętrzenia 288,50 m n.p.m., normalny 305,50 m n.p.m. i maksymalny 312,00 m n.p.m. W innym materiale Wody Polskie podają powierzchnię minimalną ok. 224 ha, powierzchnię przy normalnym poziomie piętrzenia ok. 809 ha i maksymalną ok. 1050 ha. Sam zarządca wskazuje również, że znaczna rezerwa powodziowa zwiększa częstotliwość wahań poziomu wody.

Praktyka potwierdza, że nie jest to wyłącznie parametr techniczny na papierze. W 2019 r. Wody Polskie obniżyły piętrzenie do 295,00 m n.p.m. na potrzeby prac inwestycyjnych, informując o dopuszczalnym przez instrukcję tempie odpływu do 30 cm na dobę. Z punktu widzenia inwestora nadbrzeżnego oznacza to, że aktualny brzeg nie powinien być automatycznie traktowany jako trwała granica funkcjonalna.

W dostępnych materiałach publicznych występują przy tym różne wartości normalnego poziomu piętrzenia — m.in. 305,50 m oraz 309,60 m n.p.m. Nie rozstrzygając tutaj przyczyn tej różnicy, sam fakt uzasadnia potrzebę oparcia planowania inwestycyjnego na aktualnej, obowiązującej dokumentacji eksploatacyjnej i jednoznacznym scenariuszu stanów wody, a nie na pojedynczej wartości zaczerpniętej z materiału informacyjnego.

3. Zarys historyczny: ryzyko było widoczne od początku

Najprostszy test wiarygodności tej analizy polega na cofnięciu się do materiałów z lat 2019–2020. Już wtedy nie trzeba było prognozować, że linia brzegowa Jeziora Mucharskiego może się istotnie przesunąć — można było to obserwować. W 2019 r. Wody Polskie oficjalnie informowały o obniżaniu piętrzenia na potrzeby prac przy zbiorniku. W lutym 2020 r. Beskidzka24 opisywała poziom wody niższy o ok. 11 m od poziomu normalnego i o 17,5 m od maksymalnego, a znaczna część czaszy pozostawała bez wody. W maju 2020 r. ten sam portal wskazywał, że poziom nadal był ok. 9 m poniżej normalnego i pozostawał zależny od dopływu oraz warunków hydrologicznych.

Równolegle ujawnił się drugi element ryzyka: sposób organizacji rozwoju turystycznego. Latem 2020 r. lokalne media opisywały brak plaż, parkingów, pomostów i podstawowej infrastruktury, a także konflikty użytkowników. Wójt Mucharza przypominała, że zbiornik nie jest jeszcze przystosowany do rekreacji. Wody Polskie w publicznym wyjaśnieniu podkreślały z kolei, że rozwój infrastruktury rekreacyjnej należy do samorządów, podczas gdy zarządca zbiornika opiniuje lokalizację pomostów i boi, wydaje część pozwoleń i dzierżawi grunty nad brzegiem. Już wtedy widoczny był więc układ wielu podmiotów, rozdzielonych kompetencjami i inwestycjami zależnymi od parametrów zbiornika.

To ma bezpośrednie znaczenie dla dzisiejszej oceny ryzyka. Jeżeli wielometrowe wahania poziomu, przesuwanie się brzegu, niedojrzałość infrastruktury oraz rozproszenie odpowiedzialności były publicznie widoczne już w 2019–2020 r., to obecnych problemów nie można traktować jako nieprzewidywalnego wyjątku. Można je zatem traktować jako materializację ryzyka strukturalnego wpisanego w sposób pracy zbiornika i model jego zagospodarowania. GreenE² nie tworzy zatem nowego problemu — porządkuje w jeden model ryzyka zjawiska, które były obserwowalne od lat.

Wniosek dla decyzji inwestycyjnych jest prosty: im bardziej model biznesowy wymaga stałej linii brzegowej, określonej głębokości i trwałej infrastruktury przywodnej, tym większego uzasadnienia wymaga założenie, że kapitał pozostanie funkcjonalny w różnych stanach piętrzenia. Historia zbiornika pokazuje, że scenariusz niskiej wody nie jest hipotetyczny. Dlatego analiza odporności powinna poprzedzać kolejne inwestycje, dzierżawy i regulacje, a nie pojawiać się dopiero wtedy, gdy infrastruktura traci kontakt z wodą.

Pytanie strategiczne:

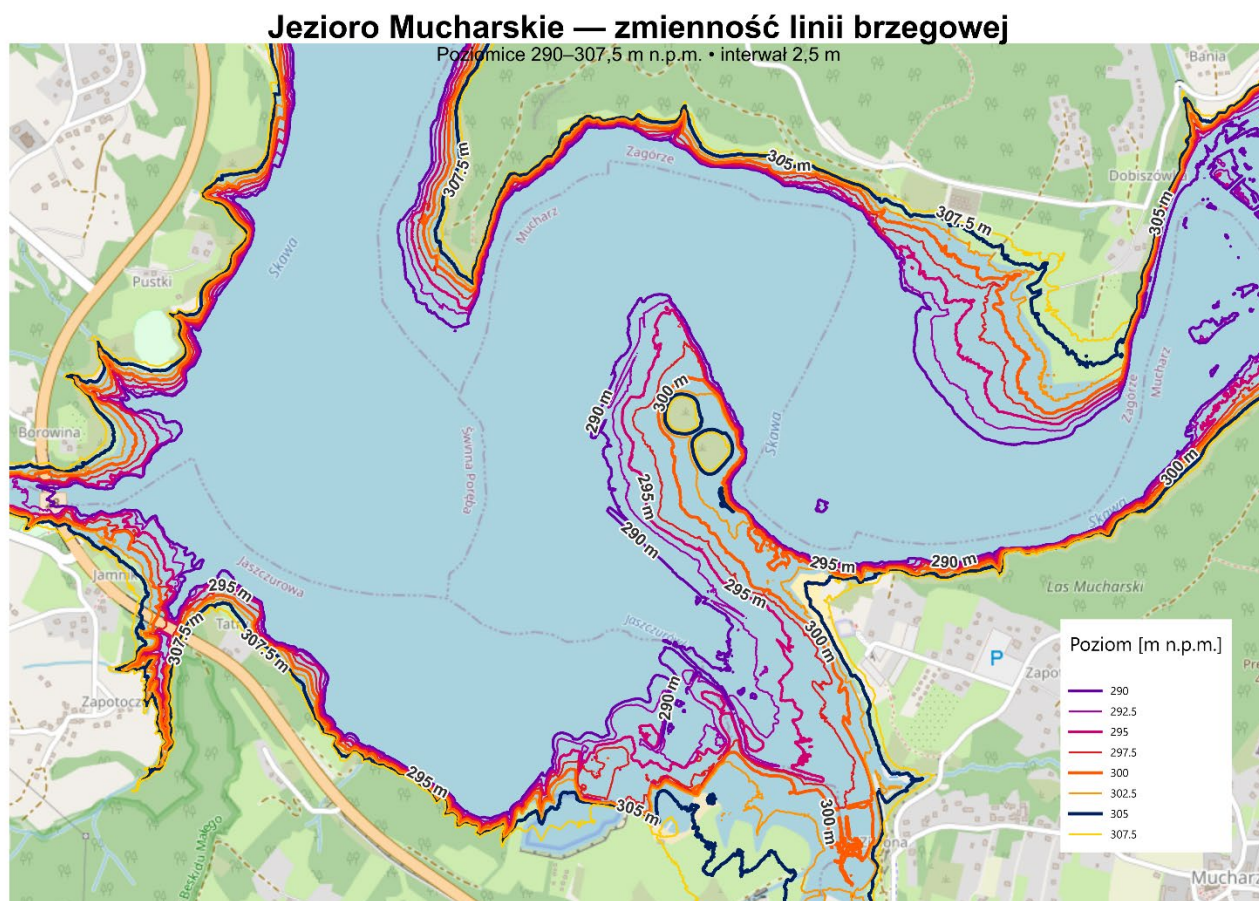
Skoro te same mechanizmy były publicznie widoczne już w latach 2019–2020, czy obecny model rozwoju i nowe decyzje inwestycyjne rzeczywiście internalizują ryzyka, które zbiornik zdążył już pokazać w praktyce?

4. Mapa jako test odporności: co oznacza zmiana rzędnej piętrzenia?

Centralnym elementem briefu jest mapa scenariuszowa. Historyczna topografia z 1965 r. dostarcza informacji o ukształtowaniu doliny sprzed zalania. Odtworzone poziomicę, zestawione ze współczesnym położeniem zbiornika, pozwalają zobrazować, jak różne rzędne piętrzenia przekładają się na geometrię akwenu. Nie chodzi o prognozowanie konkretnej daty czy stanu, ale o prostą analizę wrażliwości. Analizę można następnie rozwijać i weryfikować z wykorzystaniem współczesnego modelu terenu oraz obserwacji satelitarnych Copernicus.

Najbardziej komunikatywna forma to mapa całego zbiornika uzupełniona zbliżeniem obszaru, w którym zmiana rzędnej powoduje szczególnie czytelne przesunięcie brzegu. Poziomice co 2,5 m pozwalają pokazać geometrię tego procesu bez sugerowania fałszywej precyzji co do przyszłego stanu wody. W wąskich i stromych fragmentach efekt może być niewielki; na płtykich zatokach i łagodnych stokach cofnięcie brzegu może być wielokrotnie większe niż sama pionowa zmiana poziomu wody.

To przekształca abstrakcyjne „wahania poziomu” w informację użyteczną dla decyzji: czy pomost nadal dochodzi do wody, czy slip zachowuje funkcjonalność, czy trzeba wydłużać dojście, czy powstają odsonięte płycizny i jak zmienia się dostępność poszczególnych fragmentów akwenu.



Mapa 1: Ptasie Wyspy – Zagórze | zmienność przestrzeni akwenu. Poziomice co 2,5 m. Mapa przedstawia zmianę geometrii brzegu przy różnych rzędnych piętrzenia, a nie prognozę konkretnego stanu wody.

Mapy w wysokiej rozdzielczości: greene2.org/projekty/jezioro-mucharskie.html

5. Wody Polskie: piętrzenie, czasa zbiornika i dzierżawy

Wody Polskie zarządzają zbiornikiem przede wszystkim jako infrastrukturą gospodarki wodnej. Materiały zarządcy wprost wiążą wahania poziomu z funkcją przeciwpowodziową, rezerwą powodziową, warunkami hydrologicznymi oraz pracami inwestycyjnymi. W 2021 r. Wody Polskie zlecały także oznaczenie w terenie maksymalnego poziomu piętrzenia 312,00 m n.p.m., wskazując, że rzędna ta wyznacza zasięg czaszy zbiornika.

Na tym tle zasadne jest osobne spojrzenie na politykę udostępniania i dzierżawy gruntów przy zbiorniku. Nie trzeba z góry zakładać niespójności. Wystarczy postawić pytanie, jakie informacje o możliwym położeniu

brzegu otrzymuje dzierżawca i jak ryzyko hydrologiczne jest uwzględniane w warunkach korzystania z nieruchomości. Jeżeli grunt jest atrakcyjny dlatego, że w określonym stanie wody znajduje się bezpośrednio przy brzegu, jego funkcjonalna wartość może istotnie zmienić się wraz z poziomem piętrzenia.

Pojawia się również kwestia alokacji ryzyka: co dzieje się, gdy dzierżawiony teren pozostaje formalnie ten sam, lecz brzeg odsuwa się o kilkanaście lub kilkadziesiąt metrów? Czy taki scenariusz jest przewidywany w umowie, dokumentacji inwestora lub procedurze udostępniania gruntu? Czy inwestor ma jasność, że dostęp do wody może być zmienny i że funkcjonalność infrastruktury zależnej od brzegu nie jest gwarantowana?

Pytanie strategiczne:

Czy zasady dzierżawy i udostępniania terenów wokół zbiornika w wystarczającym stopniu komunikują i alokują ryzyko wynikające z operacyjnej zmienności poziomu wody oraz położenia linii brzegowej?

6. Gdzie naprawdę znajduje się ryzyko kapitałowe?

Najważniejsze dla inwestora jest rozdzielenie aktywów lądowych od infrastruktury zależnej od bezpośredniego kontaktu z wodą. Pensjonat, hotel, restauracja, parking, droga czy część usług mają szeroką bazę popytu i mogą funkcjonować przy różnych sposobach korzystania z jeziora. Ich ekspozycja na zmianę linii brzegowej jest pośrednia i może być ograniczana przez dywersyfikację klientów.

Znacznie bardziej skoncentrowane ryzyko występuje tam, gdzie zwrot z kapitału zależy od utrzymania konkretnego położenia brzegu, odpowiedniej głębokości i fizycznej dostępności akwenu. Slip, ciężki pomost, stałe miejsce cumowania lub infrastruktura projektowana pod wodowanie jednostek motorowych mogą przy zmianie rzędnej piętrzenia tracić funkcję szybciej niż aktywa lądowe. Widok trapiu kończącego się na odstąpionym brzegu jest więc nie tylko ilustracją niskiego stanu wody, lecz materialnym przykładem ryzyka utraty funkcjonalności infrastruktury zależnej od położenia brzegu.

To rozróżnienie ma konsekwencje dla rachunku ekonomicznego. Inwestor w noclegi lub gastronomię może relatywnie łatwo przesuwac ofertę między segmentami rynku. Operator infrastruktury motorowodnej jest bardziej zależny od parametrów hydrologicznych i lokalizacji. Jeżeli dodatkowo hotel, restauracja lub parking zostały skalkulowane przede wszystkim pod ruch motorowodny, ryzyko „końcówki wodnej” przenosi się na całe zaplecze poprzez spadek popytu. Problemem nie jest więc wyłącznie koszt wydłużenia trapiu, lecz możliwa utrata części ekonomicznego uzasadnienia inwestycji.

Turystyka cicha również podlega zmianom poziomu wody, lecz część jej infrastruktury jest mobilniejsza i mniej kapitałochłonna. Kajak, SUP, sezonowy punkt wypożyczeń czy lekka infrastruktura dostępu mogą być relokowane przy niższym koszcie niż infrastruktura wymagająca odpowiednich parametrów do wodowania i obsługi cięższych jednostek. Z punktu widzenia zarządzania ryzykiem oznacza to różną wrażliwość poszczególnych modeli biznesowych na ten sam parametr hydrologiczny.

7. Strefowanie jako dywersyfikacja, nie wybór „albo–albo”

Z tego punktu widzenia strefowanie można analizować jako mechanizm inwestycyjny. Nie oznacza ono konieczności eliminacji turystyki motorowodnej. Może wyznaczać przestrzenie, w których jest ona dopuszczona, oraz równoległe strefy przewidywalne dla spokojnej rekreacji. Powstaje wówczas model wielofunkcyjny: jeden akwen obsługuje różne rodzaje popytu, a istniejące inwestycje lądowe mogą korzystać z więcej niż jednego segmentu.

To istotne zwłaszcza dlatego, że część kapitału zainwestowanego wokół jeziora może mieć charakter współdzielony. Restauracja nie musi wybierać między użytkownikiem skutera a rodziną z kajakiem. Pensjonat może obsługiwać wędkarzy, żeglarzy, rowerzystów, turystów pieszych i użytkowników sportów wodnych.

Parking i droga dojazdowa również pozostają wielofunkcyjne. Regulacja przestrzenna dotyczy przede wszystkim sposobu korzystania z akwenu, nie musi więc automatycznie odbierać wartości zaplecza lądowemu.

Co więcej, strefowanie może ograniczać koncentrację ryzyka. Jeżeli część jeziora i związanych z nią usług rozwija się wokół aktywności mniej zależnych od stałej głębokości przy brzegu, lokalna gospodarka nie jest całkowicie uzależniona od dostępności infrastruktury motorowodnej w każdym sezonie. W języku inwestycyjnym jest to dywersyfikacja portfela funkcji.

Pytanie strategiczne:

Czy strefowanie, zachowujące dostęp zarówno do turystyki motorowodnej, jak i cichej, może zwiększać odporność istniejących i przyszłych inwestycji poprzez dywersyfikację popytu i ograniczenie zależności od jednej funkcji szczególnie wrażliwej na poziom wody?

8. Perspektywa regulacyjna powiatu

Dyskusja o regulacji korzystania z akwenu powinna zatem obejmować nie tylko hałas, bezpieczeństwo czy konflikt użytkowników, ale także odporność modelu rozwojowego i jakość podstawy dowodowej decyzji. Jeżeli zasady korzystania z jeziora mają obowiązywać przez lata, ich jakość można oceniać również przez to, czy tworzą przewidywalne warunki dla różnych form aktywności i ograniczają ryzyko nadmiernego uzależnienia lokalnych inwestycji od jednego segmentu.

W 2026 r. próba uzupełnienia tej podstawy o pomiary akustyczne nie zakończyła się raportem końcowym. Z pisma Starosty Wadowickiego z 7 września 2026 r. wynika, że po wykonaniu pomiarów Powiat otrzymał 20 sierpnia wstępne sprawozdanie, a następnie zgłosił wykonawcy zastrzeżenia dotyczące sposobu realizacji pomiarów i warunków ich przeprowadzenia. 28 sierpnia wykonawca złożył oświadczenie o odstąpieniu od realizacji umowy. W konsekwencji Powiat nie dysponował zaakceptowanym raportem końcowym. Oznacza to, że w debacie o hałasie należy wyraźnie oddzielać obserwacje i wstępne wyniki od zweryfikowanego, końcowego materiału pomiarowego. Nie przekreśla to potrzeby regulacji; przeciwnie, wzmacnia potrzebę oparcia jej na kilku niezależnych przesłankach: bezpieczeństwie, kompatybilności funkcji, środowisku, ryzyku inwestycyjnym oraz – po uzyskaniu wiarygodnych danych – akustyce.

Nie oznacza to, że regulacja powinna zastępować decyzje inwestorów. Oznacza natomiast, że stabilne, czytelne strefy mogą stać się informacją gospodarczą: inwestor wie, jakie funkcje są długoterminowo przewidywane w danym obszarze i może dostosować skalę oraz mobilność infrastruktury do rzeczywistych parametrów zbiornika.

9. Cztery perspektywy decyzyjne: kto powinien internalizować jakie ryzyko?

To samo zjawisko — zmienna linia brzegowa — ma inne znaczenie dla czterech grup decyzyjnych. Dlatego nie powinno być traktowane jako wyłącznie techniczny problem zarządcy zbiornika ani jako argument jednej strony sporu o rekreację. Jest parametrem, który powinien wejść do rachunku inwestycyjnego, planowania rozwoju, regulacji i polityki dzierżaw.

1) Inwestorzy i lokalny biznes. Dla noclegów, gastronomii i innych aktywów lądowych kluczowe jest pytanie o dywersyfikację popytu i odporność modelu biznesowego. Dla operatorów motorowodnych kluczowe jest natomiast ryzyko technicznej utraty dostępu do odpowiednio głębokiej wody. Nie są to te same inwestycje i nie powinny być oceniane tym samym profilem ryzyka. Strefowanie może zmniejszać ekspozycję pierwszej grupy na jeden segment rynku, nie eliminując drugiego.

2) Gmina Mucharz. Z punktu widzenia polityki rozwoju pytanie nie brzmi wyłącznie, jakie funkcje turystyczne promować, lecz czy planowanie przestrzenne i infrastrukturalne nie utrwała założeń opartych na chwilowym

położeniu brzegu. Z perspektywy gminy istotne jest, aby prywatny i publiczny kapitał lokowany wokół jeziora pozostawał użyteczny także przy innych stanach piętrzenia i przy różnych segmentach popytu.

3) Powiat wadowicki. Regulacja korzystania z akwenu wpływa na przewidywalność funkcji poszczególnych części jeziora. Powiat może więc patrzeć na strefowanie nie tylko przez pryzmat hałasu i bezpieczeństwa, lecz również jako na narzędzie ograniczające koncentrację ryzyka gospodarczego i tworzące stabilniejsze warunki dla wielu typów inwestycji. Brak regulacyjnej przewidywalności także ma koszt inwestycyjny.

4) Wody Polskie. Zarządca zbiornika odpowiada za jego eksploatację zgodnie z obowiązującymi zasadami gospodarowania wodą i równocześnie udostępnia lub dzierżawi tereny, których wartość użytkowa może zależeć od położenia brzegu. Powstaje zatem pytanie o standard informacji przekazywanej inwestorom, sposób alokacji ryzyka w umowach oraz o to, czy polityka dzierżaw nie zachęca do kapitałochłonnych funkcji szczególnie wrażliwych na parametr, którego zarządca nie może zagwarantować jako stałego. To jest kwestia przejrzystości i jakości zarządzania ryzykiem, a nie zarzut wobec samej polityki dzierżaw.

Wspólny mianownik jest prosty: przed kolejną decyzją inwestycyjną, przestrzenną, regulacyjną lub dzierżawną należy sprawdzić nie tylko „co chcemy nad jeziorem rozwijać?”, lecz także „jak ta decyzja zachowa się przy realnym zakresie pracy zbiornika?”.

BOX ANALITYCZNY — KTO PONOSI RYZYKO?

Powiat: ryzyko regulacyjne i koordynacyjne wynikające z konieczności godzenia funkcji zbiornika w systemie rozproszonych kompetencji.

Wody Polskie: zarządzanie zbiornikiem według funkcji gospodarki wodnej i bezpieczeństwa hydrologicznego; potrzeby konkretnego modelu turystycznego nie gwarantują stałego położenia brzegu.

Gmina: ryzyko nieoptymalnej alokacji kapitału publicznego i planowania przestrzennego, jeśli infrastruktura jest projektowana dla bieżącej, a nie zmiennej linii brzegowej.

Inwestor prywatny: ryzyko utraty funkcjonalności aktywa i przychodów, jeśli model biznesowy wymaga stałego dostępu do wody, określonej głębokości lub trwałej infrastruktury przywodnej.

Konkluzja: właściwe pytanie może być inne

Najważniejsza konkluzja tego briefu nie powinna mieć formy twierdzenia, że jeden model turystyki jest lepszy od drugiego. Powinna zmienić punkt ciężkości dyskusji. **Jezioro Mucharskie nie jest akwem o trwałej linii brzegowej.** Jest zbiornikiem operacyjnym, którego powierzchnia, głębokość i dostęp do wody zmieniają się wraz z piętrzeniem. To oznacza, że część inwestycji może być strukturalnie bardziej wrażliwa na warunki hydrologiczne niż inne.

Sedno nie polega zatem na wskazaniu winnego ani na przeciwstawieniu sobie użytkowników jeziora. Chodzi o wskazanie parametru, który powinien poprzedzać spór o funkcje: zmiennego położenia brzegu. Dopiero po jego uwzględnieniu można racjonalnie oceniać, gdzie uzasadniona jest infrastruktura cięższa, gdzie bardziej adaptacyjna oraz jak strefowanie może rozłożyć ryzyko pomiędzy różne funkcje zamiast koncentrować je w jednym modelu wykorzystania akwenu.

Jeżeli tak, spór „motorówki kontra cisza” jest zbyt wąski. Właściwe pytanie brzmi, jak zbudować taki model funkcjonalny jeziora, aby kapitał publiczny i prywatny był lokowany w sposób odporny na zmienność zbiornika. Strefowanie może być jednym z narzędzi takiej odporności: utrzymuje możliwość różnych form rekreacji, tworzy przewidywalność przestrzenną i pozwala wspólnemu zapleczu lądowemu obsługiwać wiele segmentów rynku.

Do dyskusji pozostają więc cztery równoległe pytania. Czy lokalny biznes odróżnia ryzyko aktywów lądowych od ryzyka infrastruktury motorowodnej i dywersyfikuje popyt? Czy strategia i planowanie gminy internalizują zmienną linię brzegową? Czy regulacja powiatowa zwiększa długoterminową przewidywalność funkcji

akwenu? I czy polityka dzierżaw Wód Polskich dostatecznie jasno komunikuje oraz alokuje ryzyko, którego źródłem jest operacyjna zmienność zbiornika?

Pytanie nadrzędne: czy przed rozstrzygnięciem, jak intensywnie i gdzie wykorzystywać Jezioro Mucharskie, nie należałoby najpierw odpowiedzieć, które modele inwestycyjne pozostają ekonomicznie i technicznie odporne przy rzeczywistym zakresie pracy zbiornika — oraz kto ponosi ryzyko, gdy założenie stałego dostępu do wody okazuje się nietrwałe?

Źródła publiczne wykorzystane w briefie

- **Strategia Rozwoju Gminy Mucharz na lata 2024–2030**
https://www.mucharz.pl/images/stories/wydarzenia/2024/strategia_rozwoju_2024_2030_23122024/01_strategia.pdf
- **Gmina Mucharz – Jezioro Mucharskie**
<https://samorząd.gov.pl/web/gmina-mucharz/jezioro-mucharskie>
- **Wody Polskie – Łowisko Świnna Poręba (parametry i wahania poziomu)**
<https://www.gov.pl/web/wody-polskie-krakow/lowisko-swinna-poreba>
- **Wody Polskie – obniżanie piętrzenia zbiornika Świnna Poręba, 2019**
<https://krakow.wody.gov.pl/aktualnosci/567-obnizanie-pietrzenia-zbiornika-swinna-poreba>
- **Wody Polskie – OPZ: oznaczenie maksymalnego poziomu piętrzenia wokół czaszy zbiornika**
<https://przetargi.wody.gov.pl/wp/auctions/download/43793%2CZal-nr-2a-Opis-przedmiotu-zamowienia.html>
- **Wody Polskie – OPZ z parametrami charakterystycznych poziomów piętrzenia**
<https://przetargi.wody.gov.pl/wp/postepowania-przetargow/download/66688%2CZal-nr-2-Opis-przedmiotu-zamowienia.html>
- **Starosta Wadowicki – informacja dotycząca realizacji pomiarów hałasu na Jeziorze Mucharskim, pismo z 7.09.2026 r., znak ESR.1431.18.2026.MW**
 Pismo informuje m.in. o zawarciu 14.08.2026 r. umowy z SOLDI sp. z o.o., przekazaniu przez wykonawcę 20.08.2026 r. wstępnego sprawozdania, zgłoszeniu przez Powiat zastrzeżeń do sposobu realizacji pomiarów oraz odstąpieniu wykonawcy od realizacji umowy 28.08.2026 r.
- **Fundacja GreenE² – ponowny wniosek o udostępnienie informacji publicznej oraz dalsze procedowanie regulacji Jeziora Mucharskiego, 8.09.2026 r.**
 Wniosek dotyczący dokumentacji pomiarów akustycznych, w tym umowy, wstępnego sprawozdania, danych źródłowych, korespondencji z wykonawcą oraz oświadczenia o odstąpieniu od umowy.
- **Beskidzka24 – „Woda nisko”, 15.02.2020**
<https://beskidzka24.pl/woda-nisko/>
- **Beskidzka24 – „Jezioro czeka na deszcz”, 16.05.2020**
<https://beskidzka24.pl/jezioro-czeka-na-deszcz/>
- **WadowiceOnline – wójt Mucharza o nieprzystosowaniu jeziora do rekreacji, 14.07.2020**
<https://www.wadowiceonline.pl/rozmaitosci/16555-wojt-mucharza-przypomina-ze-jezioro-mucharskie-nie-jest-przystosowane-do-rekreacji>
- **Wody Polskie – wyjaśnienia dotyczące infrastruktury i podziału kompetencji, 30.07.2020**
<https://krakow.wody.gov.pl/aktualnosci/1283-wyjasnienia-do-artykułu-jezioro-mucharskie-kapiele-wzbroniona>
- **Nasze Miasto – brak plaż, parkingów i pomostów oraz konflikty użytkowników, 14.08.2020**
<https://oswiecim.naszemiasto.pl/nieudane-wakacje-nad-jeziorem-mucharskim-brak-plazy/ar/c1-7848055>