



PP/4968823

7092

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

wpl.

20-05-2026

(1)

L.dz. podpis

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMONazwa: Prezydent Wrocławia - Wydział Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego Wrocławia,
ul. Świdnicka 53, 50-030 Wrocław**2. RODZAJ PISMA¹⁾**

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☒ 3.1. plan ogólny gminy
☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
☐ 3.4. audyt krajobrazowy
☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾**5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾****6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾**

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Wnoszę o:

1. zmianę granic strefy 134SU poprzez zmniejszenie części terenu wyłączonej do strefy otwartej 61SO, tak aby uwzględnić jedynie teren który faktycznie jest objęty ryzykiem wystąpienia powodzi zgodnie z rysunkiem w załączniku
2. utrzymanie objęcia strefy 134SU strefą uzupełnienia zabudowy, również po zmianie jej wschodniej granicy
3. zwiększenie dopuszczalnej wysokości budynków z zapisanej w projekcie planu 12m na 18 metrów.
4. zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z zapisanego w projekcie planu 30% na 60%.
5. zwiększenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy z zapisanej w projekcie planu 1 na 2,2.

NINIEJSZA UWAGA JEST SKŁADANA JAKO ZMIANA UWAGI ZAREJESTROWANEJ POD NUMEREM 1453

7.2. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	026401_1.0047 .AR_3.13/11 dz. 13/11 AM-3 Ob. Złotniki 026401_1.0047 .AR_3.13/6 dz. 13/6 AM-3 Ob. Złotniki	☒ tak ☐ nie	szczegółowy opis w załączniku

7.3. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie				

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☒ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☒ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾

~~ZAŁĄCZNIK DO UWAGI DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO~~
 + OPINIA HYDROLOGICZNA

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: ..



Data:20-05-2026.....

-
- ¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.
- ²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
- ³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
- ⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- ⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.
- ⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1 wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4 wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4 kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- ⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.
- ⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).
- ⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

Załącznik do uwagi do projektu Planu Ogólnego



Stara Garbarnia

ul. Wielkopolska 72, 54-027 Wrocław
dz. 13/11, 13/6, AM-3 Ob. Złotniki
strefa w Planie Ogólnym - 134SU

Streszczenie postulatów i uwag niniejszego dokumentu:

Niniejszy dokument dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Wielkopolskiej 72 we Wrocławiu, obejmującej działki nr 13/11 i 13/6, AM-3 obręb Złotniki, funkcjonującej pod nazwą „Stara Garbarnia”.

Wnosimy o korektę ustaleń projektu Planu Ogólnego Wrocławia dla strefy 134SU poprzez:

1. **zwiększenie maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy z 12 m do 18 m,**
2. **zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 30% do 60%,**
3. **zwiększenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy z 1,0 do 2,2.**

W ocenie wnioskodawcy przyjęte w projekcie Planu Ogólnego ograniczenia dla przedmiotowej nieruchomości zostały określone w sposób niewspółmierny do rzeczywistych uwarunkowań terenowych i hydrologicznych. Znaczna część obszaru wyłączzonego do strefy 61SO znajduje się poza faktycznym obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, co potwierdzają zarówno mapy ryzyka powodziowego, analiza wysokościowa terenu przedstawiona w dalszej części opracowania, jak również przygotowywana opinia biegłego hydrologa.

W toku rozmów z Wydziałem Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Wrocławia ustaliliśmy, że zmiany granicy strefy mogą być trudne z powodu konieczności ponownego uzgadniania projektu Planu Ogólnego z Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, zatem **zwracamy się ze szczególną prośbą o zrekompensowanie ewentualnego braku możliwości zabudowy części działki poprzez podniesienie wskaźników urbanistycznych dla pozostałej części nieruchomości**

Jednocześnie przedmiotowy teren stanowi historycznie zagospodarowany obszar przemysłowy, który od wielu lat przechodzi proces rewitalizacji i transformacji funkcjonalnej. Dawny kompleks przemysłowy pełni obecnie funkcję lokalnego centrum usługowego o istotnym znaczeniu dla zachodniej części Wrocławia. Wnioskowane zmiany stanowią kontynuację prowadzonego procesu rewitalizacji oraz pozostają spójne z wcześniejszymi dokumentami planistycznymi miasta.

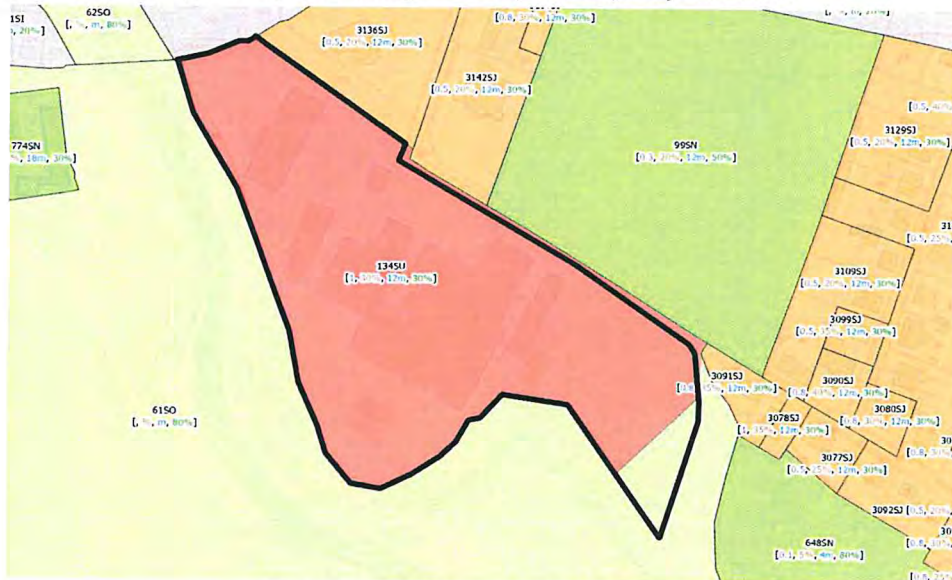
Wnioskowane parametry zabudowy wynikają ze specyfiki istniejącego zespołu usługowego oraz planowanego dalszego zagospodarowania nieruchomości, obejmującego między innymi realizację nowoczesnego obiektu usług opieki senioralnej. Planowana funkcja odpowiada aktualnym potrzebom społecznym i demograficznym miasta oraz umożliwi dalsze uporządkowanie zagospodarowanie dużego terenu przemysłowego przy zachowaniu znacznego udziału zieleni i terenów otwartych.

Szczegółowe uzasadnienie poszczególnych postulatów wraz z analizami przestrzennymi, hydrologicznymi i urbanistycznymi przedstawiono w dalszej części opracowania.

Uwagi do projektu Planu Ogólnego

Wnoszę o:

1. **zmianę granic strefy 134SU** poprzez zmniejszenie części terenu wyłączanej do strefy otwartej 61SO, tak aby uwzględnić jedynie teren który faktycznie jest objęty ryzykiem wystąpienia powodzi zgodnie z poniższym rysunkiem:



Rysunek 1. Proponowane granice stref w Planie Ogólnym

2. **utrzymanie objęcia strefy 134SU** strefą uzupełnienia zabudowy, również po zmianie jej wschodniej granicy
3. **zwiększenie dopuszczalnej wysokości budynków z zapisanej w projekcie planu 12m na 18 metrów.**
4. **zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z zapisanego w projekcie planu 30% na 60%.**
5. **zwiększenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy z zapisanej w projekcie planu 1 na 2,2.**

Opis wraz z uzasadnieniem:

1. Lokalizacja

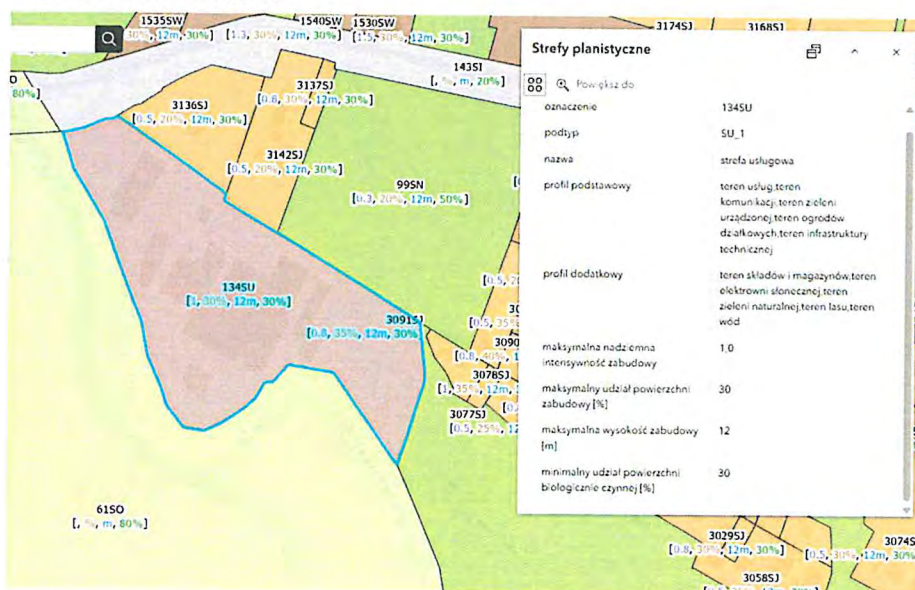
Obiekt którego dotyczy poniższe opracowanie jest zlokalizowany we Wrocławiu przy ul. Wielkopolskiej 72, na działkach 13/11 i 13/6, AM-3 Ob. Złotniki. Nazwą handlową oraz zwyczajową obiektu jest "Stara Garbarnia". Nieruchomość jest zlokalizowana we wschodniej części Wrocławia, na wschodnim skraju osiedla Złotniki. Od południowej strony graniczy z rzekami Bystrzyca i Ryńka.



Rysunek 2. Lokalizacja

1. Zapisy w projektach Planu Ogólnego Wrocławia

- 1.1. Według pierwszego publicznie zaprezentowanego projektu Planu Ogólnego ogłoszonego w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 23.10.2025 obszar Starej Garbarni został zdefiniowany jako strefa usługowa, podtyp SU_1 o oznaczeniu 134SU.

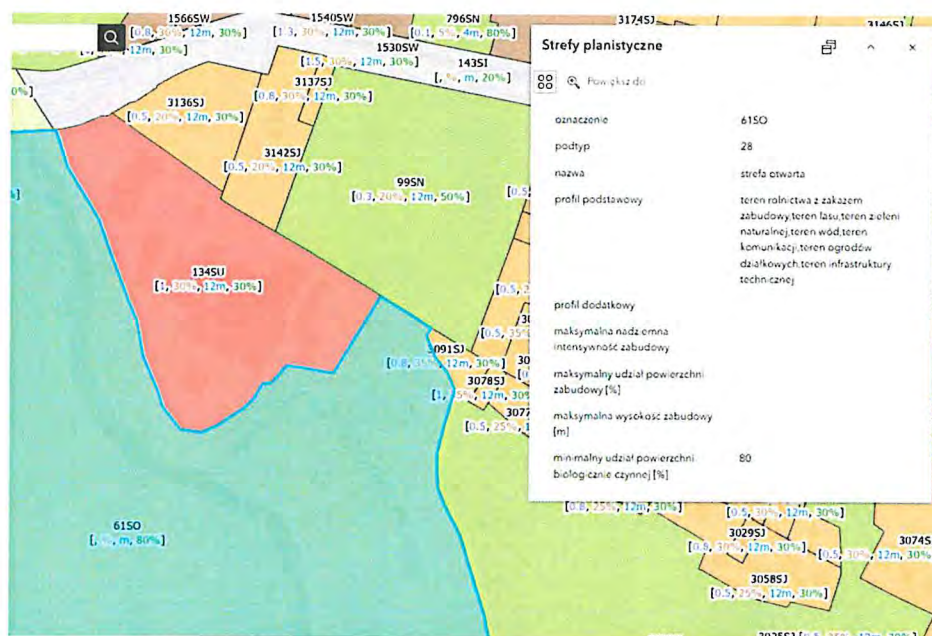


Rysunek 3. Wycisk z projektu Planu Ogólnego z dnia 23.10.2025

https://geoportal.wroclaw.pl/www/pog_op_app/?page=Strona-g%C5%82%C3%B3wna wykonany w dniu 20.04.2026

- 1.2. Według kolejnej wersji projektu Planu Ogólnego ogłoszonego w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 6.03.2026 nastąpiła istotna zmiana - obszar Starej Garbarni został podzielony- w części pozostał zdefiniowany jako strefa usługowa, podtyp SU_1 o oznaczeniu 134SU, zaś jego wschodnia część została wyłączona do strefy otwartej, o oznaczeniu 61SO.

Strefa SO należy do podtypu SO_5 dla którego nie dopuszczono profilu dodatkowego poza podstawowym- formą ochrony przyrody w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.



Rysunek 4. Wyrzys z projektu Planu Ogólnego z dnia 6.03.2026

https://geoportal.wroclaw.pl/www/pog_ks_app/?page=Strona-g%C5%82%C3%B3wna wykonany w dniu 20.04.2026

2. Uzgodnienie Dyrektora RZGW Wody Polskie

W toku procedury przygotowywania Planu Ogólnego jego projekt podlegał uzgadnianiu z poszczególnymi jednostkami. Według decyzji Nr [REDAKTOWANO] z dnia [REDAKTOWANO] wydanej przez Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie znalazł się zapis dotyczący terenu Starej Garbarni: "W odniesieniu do stref usługowych zastrzeżenia budzi wyznaczenie 134SU w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią przy $p=10\%$ i przy $p=1\%$ (zakres głębokości powyżej 0,5 m). Ten fragment strefy jest niezabudowany a objęto go też obszarem uzupełnienia zabudowy sprzeczne jest z celami zarządzania ryzykiem powodziowym. Fragment 134SU znajdujący się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wymaga jednoznacznego skutecznego wykluczenia z zabudowy."

3. Wysokość terenu

Niski poziom zagrożenia powodzią terenu Starej Garbarni wynika z ukształtowania terenu. Teren został świadomie wybrany przez budowniczych zakładu przemysłowego - garbarni która powstała na początku XX wieku. Cała działka znajduje się na naturalnym wzniesieniu.

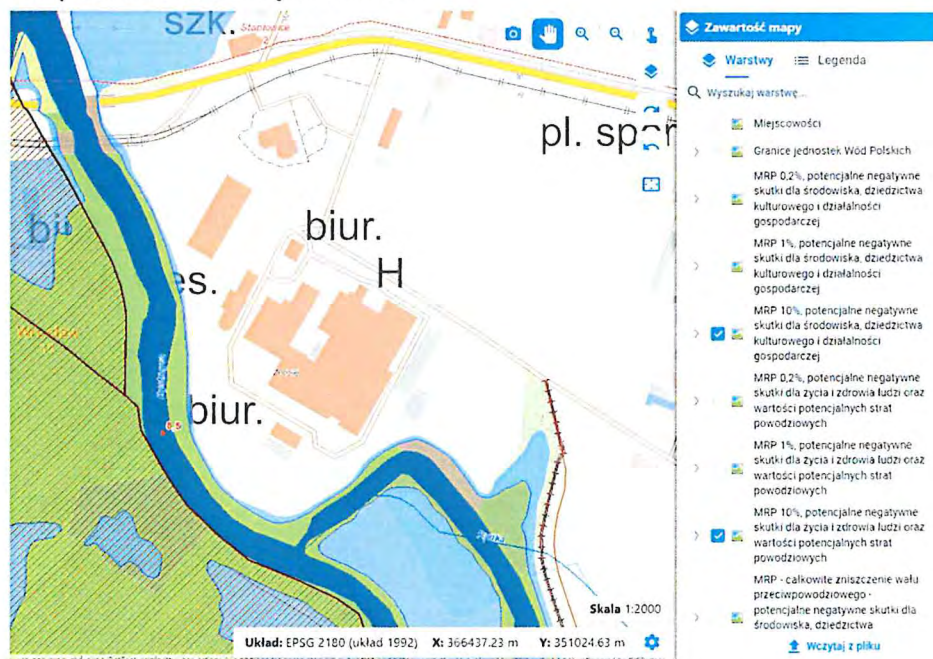
Teren który według ostatniej wersji projektu Planu Ogólnego został wyłączony z zabudowy z powodu zagrożenia powodzią jest położony wyżej niż korona sąsiedniego wału przeciwpowodziowego. Średnia wysokość terenu we wschodniej części działki (z wyłączeniem klina znajdującego się przy wschodniej granicy działki) to 118,72-119,72m n.p.m., zaś wysokość korony wału na okolicznym odcinku to 118,53-118,69m n.p.m.



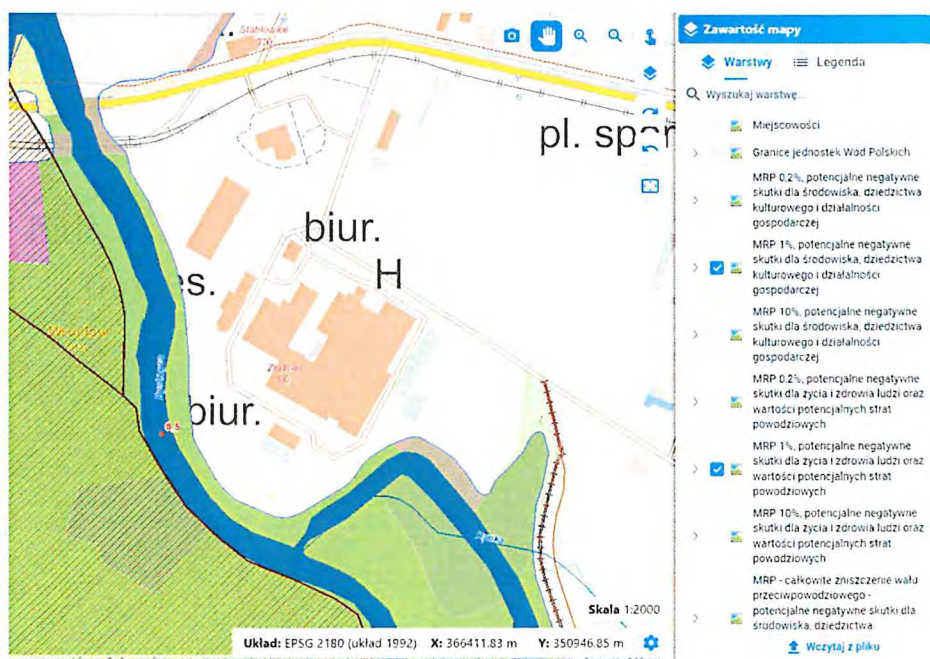
Rysunek 5. Wyrus z geoportalu Mapa wysokościowa - widok całej działki
<https://geoportal.wroclaw.pl/mapy/hipsometria> wykonany w dniu 20.04.2026

3.1. Faktyczne granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią

Według map ryzyka powodziowego na Hydroportalu wody.isok.gov.pl obszar jest objęty takim samym zakresem ryzyka dla $p=10\%$ jak i $p=1\%$. Jak pokazano na poniższych wyrysach strefą ryzyka wystąpienia powodzi objęta jest jedynie niewielka wschodnio-południowa krawędź działki.



Rysunek 6. Wyrys z hydroportalu Mapa ryzyka powodziowego dla ryzyka $p=10\%$
https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gmap=gpMZP&moduleId=gpMRP wykonany w dniu 20.04.2026



Rysunek 7. Wyrys z hydroportalu Mapa ryzyka powodziowego dla ryzyka $p=10\%$
https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gmap=gpMZP&moduleId=gpMRP wykonany w dniu 20.04.2026

3.2. Odległość 50 metrów od stopy wału

Według ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo Wodne w Art. 176. [Zakaz wykonywania robót lub czynności wpływających na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych] zapisano:” 1. *W celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym: [...] 5) wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału; 6) lokalizowania cmentarzy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału. [...] 4. Jeżeli nie wpłynie to na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, właściwy organ Wód Polskich może, w drodze decyzji, zwolnić od zakazów określonych w ust. 1 pkt 1-5.”*

Wschodnia granica działki przebiega wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego. Jak ukazano na poniższym wyrysie z mapy wysokościowej Wrocławia widoczne jest znaczne obniżenie terenu przy granicy działki. Teren dla którego planujemy nową zabudowę znajduje się wyżej, jest położony za skarpą na terenie o rzędnych wysokościowych na poziomie korony wału lub wyższych. Dodatkowo cały teren unosi się w kierunku ulicy Wielkopolskiej gdzie wał przeciwpowodziowy się kończy. Z tego powodu analizując istniejące orzecznictwo dostępne w LEX zakładamy, że uzyskanie odstępstwa od Wód Polskich jest bardzo prawdopodobne.



Rysunek 8. Wyrys z geoportalu Mapa wysokościowa - widok wschodniej części działki
<https://geoportal.wroclaw.pl/mapy/hipsometria> wykonany w dniu 20.04.2026

4. Zapisy Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia

W części graficznej obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 trafnie uwzględniono rzeźbę terenu i faktyczne zagrożenie powodzią dla Starej Garbarni. W części graficznej opisującej uwarunkowania - przeznaczenie i zagospodarowanie terenów jako zieleni nadrzecznej określono jedynie wschodnio-południowy skraj działki gdzie faktycznie teren obniża się, jest zalesiony i jest realnie zagrożony powodzią.



Rys.9 Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia -Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego - przeznaczenie terenów



Rys.10 Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia - Uwarunkowania - przeznaczenie i zagospodarowanie terenów

5. Dopuszczalna wysokość budynków

W aktualnym projekcie Planu Ogólnego dla strefy 134SU przyjęto maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 12 metrów. **Wnosimy o zwiększenie dopuszczalnej wysokości budynków do 18 metrów.**

W ocenie wnioskodawcy parametr 12 metrów nie odpowiada specyfice istniejącego zespołu zabudowy usługowej oraz planowanemu kierunkowi dalszej rewitalizacji nieruchomości.

Teren Starej Garbarni stanowi historycznie ukształtowany kompleks przemysłowy o skali i charakterze przestrzennym odmiennym od typowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występującej w części osiedla Złotniki. Istniejące budynki dawnego zakładu przemysłowego już obecnie posiadają znaczną skalę kubaturową oraz wysokości zbliżone do 12 metrów, mimo stosunkowo niewielkiej liczby kondygnacji użytkowych.

Specyfika zabudowy usługowej powoduje, że wysokości poszczególnych kondygnacji są większe niż w przypadku standardowej zabudowy mieszkaniowej. Dotyczy to w szczególności obiektów związanych z usługami hotelowymi, opiekuńczymi, rehabilitacyjnymi oraz funkcjami społecznymi. Planowana funkcja domu seniora wymaga między innymi większych przestrzeni wspólnych, odpowiednich parametrów komunikacji wewnętrznej, dostosowania do potrzeb osób o ograniczonej mobilności, rozbudowanych instalacji technicznych oraz przestrzeni rehabilitacyjnych i usługowych.

Wnioskowane zwiększenie wysokości zabudowy do 18 metrów nie ma na celu nadmiernej intensyfikacji zabudowy, lecz umożliwienie racjonalnego i uporządkowanego zagospodarowania dużego terenu przemysłowego przy jednoczesnym zachowaniu wysokiego udziału zieleni i terenów otwartych.

Możliwość realizacji nieco wyższej, bardziej zwartej zabudowy pozwala ograniczyć nadmierne rozproszenie nowych obiektów na terenie nieruchomości oraz umożliwia odsunięcie planowanej zabudowy od obszarów położonych bliżej doliny rzecznej i terenów faktycznie zagrożonych powodzią.

Należy również podkreślić, że kompleks Starej Garbarni posiada naturalną izolację krajobrazową od sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej w postaci istniejących zadrzewień oraz zieleni towarzyszącej dolinie rzecznej. W związku z tym realizacja budynków o wysokości do 18 metrów nie wpłynie negatywnie na kompozycję przestrzenną osiedla Złotniki ani na warunki funkcjonowania sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości występują również budynki wielorodzinne o wysokościach przekraczających 18 metrów, w tym zabudowa osiedla „Osada Złotnicka” przy ul. Kościańskiej. Wnioskowany parametr wysokości nie stanowi więc wartości obcej dla tej części miasta i pozostaje spójny z istniejącą skalą zabudowy występującą w otoczeniu.

W ocenie wnioskodawcy zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy do 18 metrów umożliwi dalszą rewitalizację i uporządkowany rozwój nieruchomości przy

jednoczesnym zachowaniu wysokiej jakości przestrzeni oraz istniejących walorów krajobrazowych i przyrodniczych tego obszaru.



Rys.11 Wyrys z wrocławskiego geoportalu Mapa profili wysokościowych Wrocławia
<https://gis.um.wroc.pl/portal/apps/Profile/index.html?appid=a4ea0f4a0f4c4a719621cbdf9fadbb03>
wykonany w dniu 20.04.2026

8. Maksymalny udział powierzchni zabudowy

Według projektu Planu Ogólnego dla obszaru 134SU przyjęto maksymalny udział powierzchni zabudowy na poziomie 30%. W ocenie wnioskodawcy wskaźnik ten nie odpowiada rzeczywistemu charakterowi nieruchomości oraz specyfice istniejącego i planowanego zagospodarowania terenu.

Przedmiotowy obszar nie stanowi nowego terenu przeznaczonego do urbanizacji, lecz historycznie ukształtowany i od dziesięcioleci zagospodarowany teren poprzemysłowy. Od początku XX wieku do lat 90. XX wieku funkcjonował tutaj duży zakład garbarski obejmujący hale produkcyjne, magazyny, warsztaty oraz budynki administracyjne. Obecnie nieruchomość obejmuje około 3,5 ha terenu oraz około 10 000 m² istniejącej zabudowy o charakterze usługowym i poprzemysłowym.

W ostatnich latach teren Starej Garbarni przechodzi intensywny proces rewitalizacji oraz transformacji funkcjonalnej. Dawny kompleks przemysłowy został stopniowo przekształcony w wielofunkcyjny zespół usługowy obejmujący między innymi funkcje gastronomiczne, hotelowe, sportowe, rekreacyjne i społeczne. Równolegle prowadzony jest proces porządkowania i poprawy jakości przestrzeni obejmujący między innymi rekultywację terenów zdegradowanych, nowe nasadzenia zieleni, remonty elewacji, wyburzenie części obiektów o niskiej jakości architektonicznej oraz otwieranie obiektu na lokalną społeczność.

Wnioskowane zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do poziomu 50% nie ma na celu nadmiernej intensyfikacji zabudowy, lecz umożliwienie

racjonalnego i uporządkowanego zagospodarowania dużego, już przekształconego terenu usługowego. Parametr 30% jest typowy raczej dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności i nie odpowiada specyfice istniejącego zespołu usługowego oraz planowanej funkcji domu seniora.

Planowana funkcja wymaga większych powierzchni wspólnych, rehabilitacyjnych, komunikacyjnych i technicznych niż typowa zabudowa mieszkaniowa. Jednocześnie większy dopuszczalny udział zabudowy pozwoli na bardziej zwarte i uporządkowane kształtowanie nowych obiektów, ograniczając konieczność nadmiernego rozpraszania zabudowy na terenie nieruchomości oraz umożliwiając zachowanie znaczącego udziału terenów zielonych i biologicznie czynnych.

W ocenie wnioskodawcy dalsza rewitalizacja i uporządkowany rozwój Starej Garbarni pozostają zgodne z interesem przestrzennym miasta. Teren ten stanowi jeden z niewielu większych, spójnych obszarów umożliwiających dalsze rozwijanie funkcji usługowych, społecznych i rekreacyjnych w obrębie osiedla Złotniki i rejonu Leśnicy bez konieczności przeznaczania pod zabudowę nowych terenów otwartych.

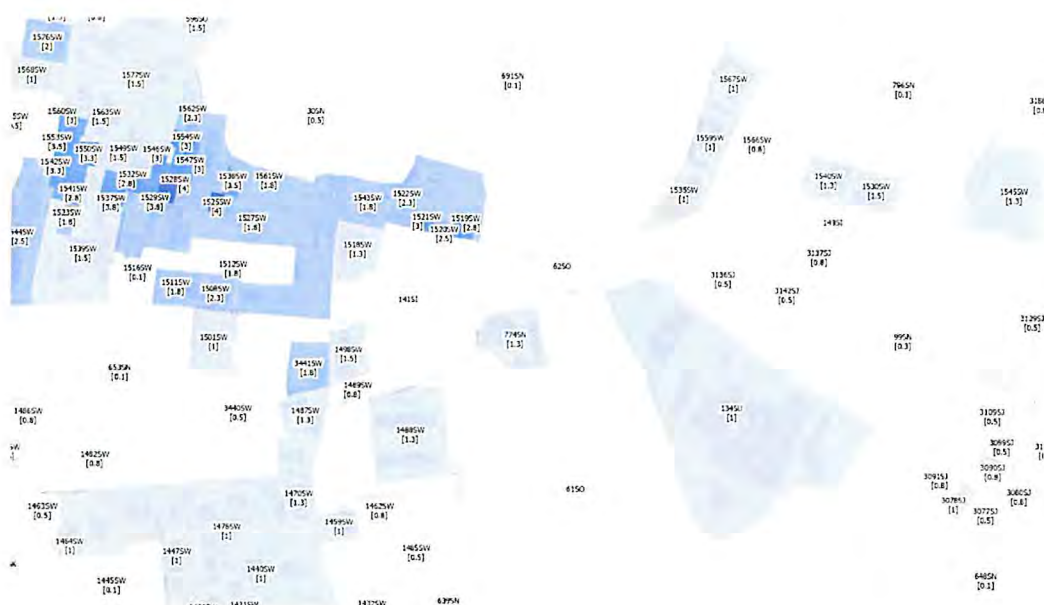
W związku z powyższym wnosimy o zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy dla obszaru 134SU z 30% do 60%.

9. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy

W aktualnym projekcie Planu Ogólnego dla obszaru 134SU przyjęto maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na poziomie 1,0. Wnosimy o zwiększenie tego wskaźnika do poziomu 2,2. Parametr na poziomie 1,0 jest zbliżony dla średnich wartości zapisanych dla stref zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W przypadku zabudowy usługowej, dla lokalnego centrum usługowego w naszej opinii zasadne jest podwyższenie tego parametru.

Dodatkowo wnioskowane zwiększenie parametru maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy wynika ze zmniejszenia obszaru na którym pozostawiono możliwość lokalizacji zabudowy, w tym realizacji planowanej funkcji domu seniora. Zwiększenie dopuszczalnej intensywności zabudowy pozostaje bezpośrednio związane z wnioskowanym zwiększeniem dopuszczalnej wysokości budynków oraz potrzebą bardziej swartego i racjonalnego kształtowania zabudowy na terenie przemysłowym.

W ocenie wnioskodawcy parametr 2,2 nie stanowi nadmiernej intensyfikacji zabudowy dla lokalnego centrum usługowego i pozostaje spójny ze skalą istniejącego zespołu usługowego oraz parametrami występującymi w sąsiednich obszarach zabudowy usługowej. Dla obszaru centrum Leśnicy zastosowano wskaźniki na poziomie 1,8-40



Jednocześnie bardziej zwarta forma zabudowy umożliwi ograniczenie rozpraszania nowych obiektów na terenie nieruchomości, zachowanie większego udziału terenów zielonych oraz odsunięcie nowej zabudowy od obszarów położonych bliżej doliny rzecznej.

10. Kierunki rewitalizacji i dalszego zagospodarowania nieruchomości

Teren Starej Garbarni znajduje się w posiadaniu obecnych właścicieli od ponad 25 lat. W momencie przejęcia nieruchomość stanowiła zdegradowany teren przemysłowy po dawnej garbarni funkcjonującej w tym miejscu przez wiele dekad. Znaczna część niezabudowanego obszaru nieruchomości była w przeszłości wykorzystywana jako teren składowania gruzu oraz odpadów przemysłowych.

Od wielu lat prowadzony jest proces stopniowej rewitalizacji, rekultywacji oraz uporządkowanego przekształcania całego terenu. W ostatnich latach działania te zostały wyraźnie zintensyfikowane i objęły między innymi remonty oraz ujednolicenie elewacji budynków, wyburzenie części obiektów o niskiej jakości architektonicznej, odnowienie terenów zdegradowanych, nowe nasadzenia zieleni, otwarcie obiektu na lokalną społeczność oraz poprawę dostępności przestrzeni dla mieszkańców i odwiedzających.

Prowadzone działania stopniowo przekształcają dawny zamknięty kompleks przemysłowy w ogólnodostępne, wielofunkcyjne centrum usługowe pełniące coraz istotniejszą rolę w strukturze funkcjonalnej zachodniej części Wrocławia. Na terenie Starej Garbarni funkcjonują obecnie między innymi usługi gastronomiczne, hotelowe, sportowe, rekreacyjne oraz społeczne. Obiekt stał się miejscem regularnie odwiedzanym zarówno

przez mieszkańców osiedli Złotniki i Leśnica, jak również użytkowników z innych części miasta.

Właściciele nieruchomości prowadzą również współpracę z lokalnymi instytucjami i podmiotami, w tym między innymi z Centrum Kultury Zamek w Leśnicy, sąsiadującym ośrodkiem sportowym oraz placówkami edukacyjnymi, udostępniając nieodpłatnie infrastrukturę i miejsca parkingowe podczas wydarzeń oraz aktywności lokalnych.

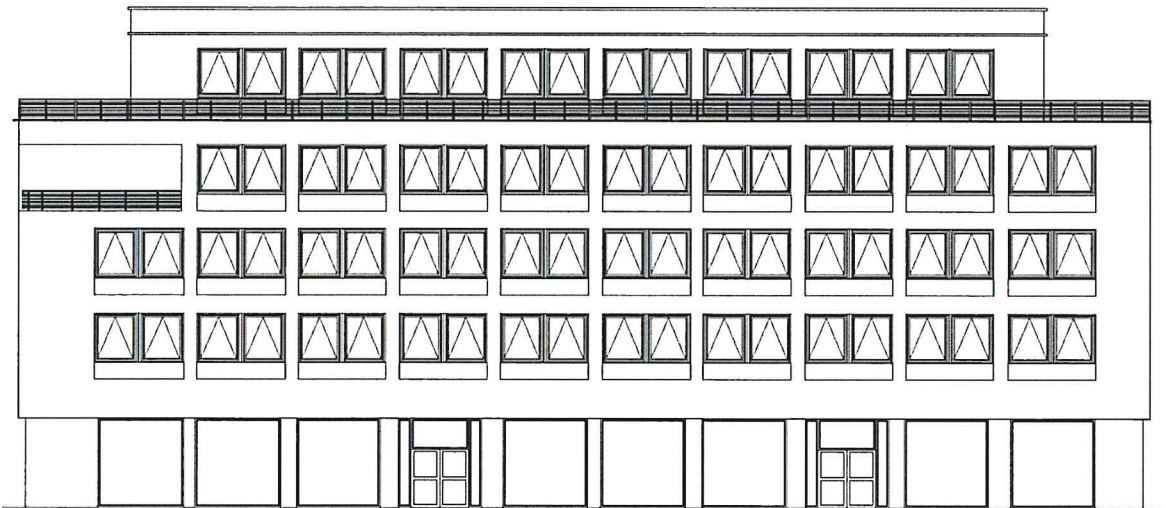
Część nieruchomości została też przeznaczona na cele ekspozycyjne i edukacyjne związane z historią dawnej garbarni oraz historycznej motoryzacji. Już teraz, na terenie obiektu prezentowane są zabytkowe pojazdy udostępnione nieodpłatnie odwiedzającym.

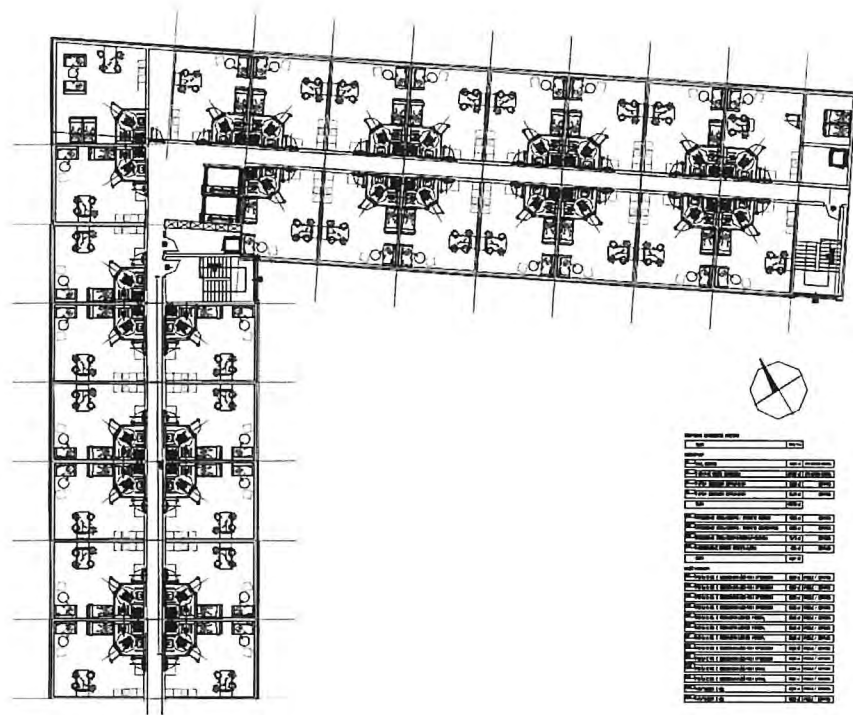
Właściciele planują kontynuację procesu rewitalizacji poprzez realizację nowej funkcji usługowej poprzez budowę nowoczesnego domu seniora. Planowana funkcja stanowi naturalną kontynuację usługowego charakteru nieruchomości oraz odpowiada na rosnące potrzeby społeczne i demograficzne związane ze starzeniem się społeczeństwa oraz rozwojem funkcji medycznych w zachodniej części Wrocławia.

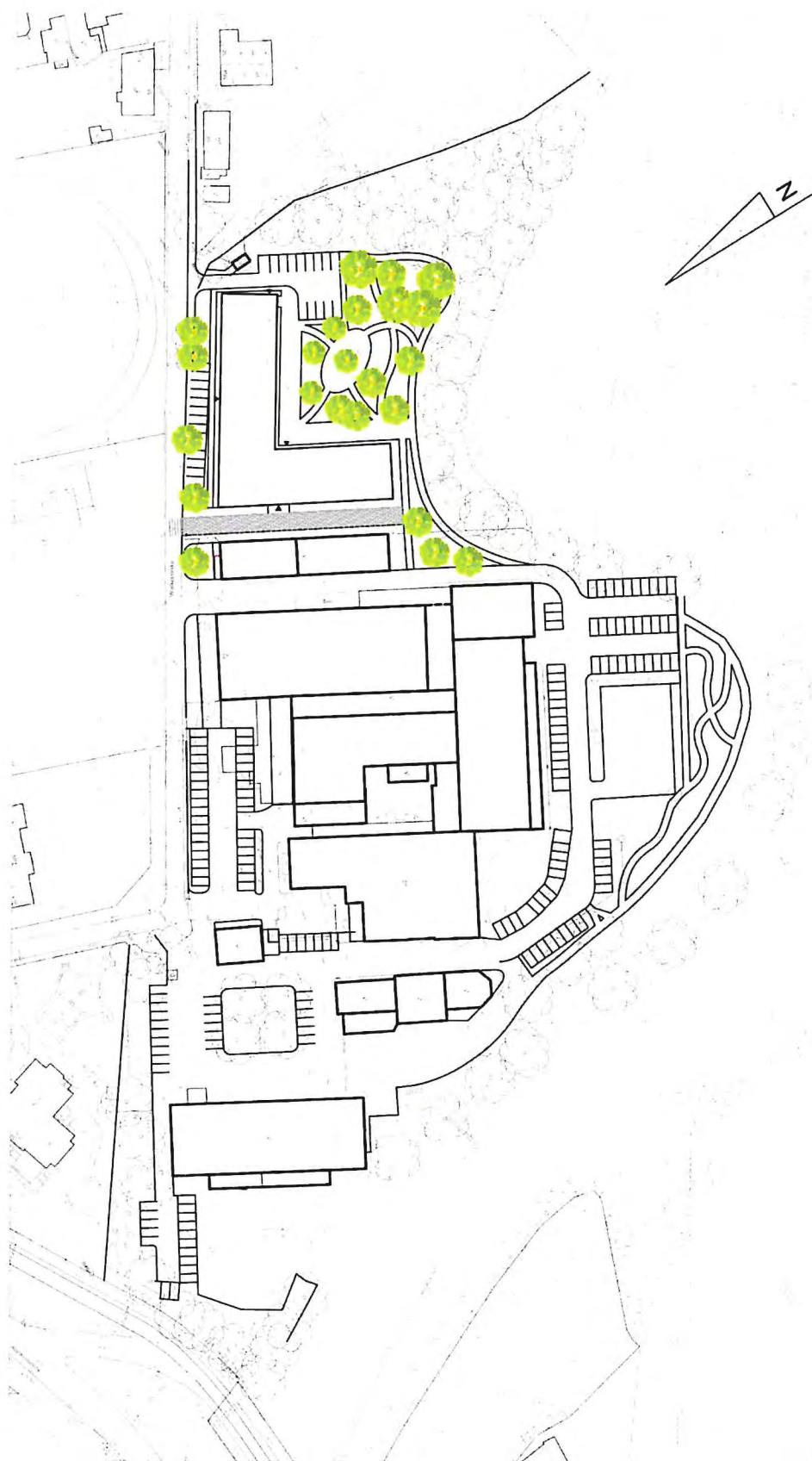
Planowana zabudowa została świadomie zlokalizowana w sposób uwzględniający istniejące uwarunkowania terenowe, rzeźbę terenu oraz faktyczny zasięg obszarów zagrożonych powodzią. Zakłada się odsunięcie nowej zabudowy od terenów położonych bliżej doliny rzecznej oraz zachowanie terenów zielonych w obszarach najbardziej wrażliwych krajobrazowo i hydrologicznie.

W ocenie wnioskodawcy dalsza rewitalizacja oraz uporządkowany rozwój Starej Garbarni pozostają zgodne z interesem przestrzennym miasta oraz mogą przyczynić się do dalszej poprawy jakości przestrzeni w zachodniej części Wrocławia.

W perspektywie długoterminowej rozważana jest również możliwość nawiązania współpracy z Miastem w zakresie rewitalizacji terenów zielonych położonych pomiędzy korytami rzek Bystrzyca i Ryńka. Wstępna koncepcja zakłada utworzenie ogólnodostępnych terenów spacerowych i rekreacyjnych służących zarówno mieszkańcom, jak i przyszłym użytkownikom domu seniora, wraz z możliwością współudziału właścicieli nieruchomości w utrzymaniu i porządkowaniu tych terenów w ramach ewentualnych przyszłych porozumień partnerskich z Miastem.







WROCLAW

MAPA ZASADNICZA

Skala 1:500

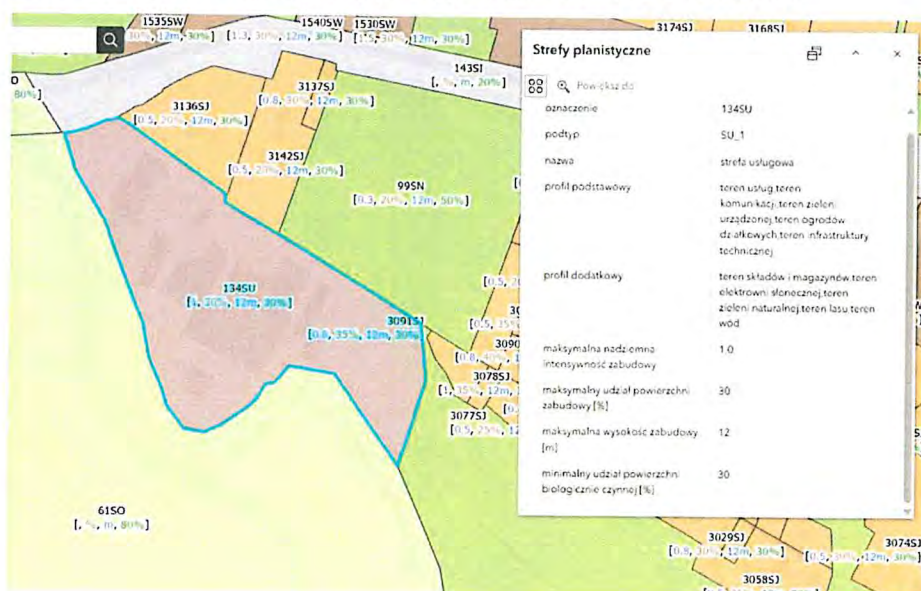
OPINIA HYDROGEOLOGICZNA

do Projektu Planu Ogólnego dla terenu „Starej Garbarni” - ul. Wielkopolska
72, 54-027 Wrocław, dz. 13/11, 13/6, AM-3 Ob. Złotniki
(strefa w Planie Ogólnym - 134SU)

Opinię niniejszą opracowano na prośbę [REDAKTED] władającego działkami
nr 13/11, 13/6, AM-3, obręb Złotniki w związku z proponowanymi zmianami w projekcie Planu
ogólnego, ograniczającymi przyszłe zagospodarowanie i zabudowę terenu „Stara Garbarnia”.

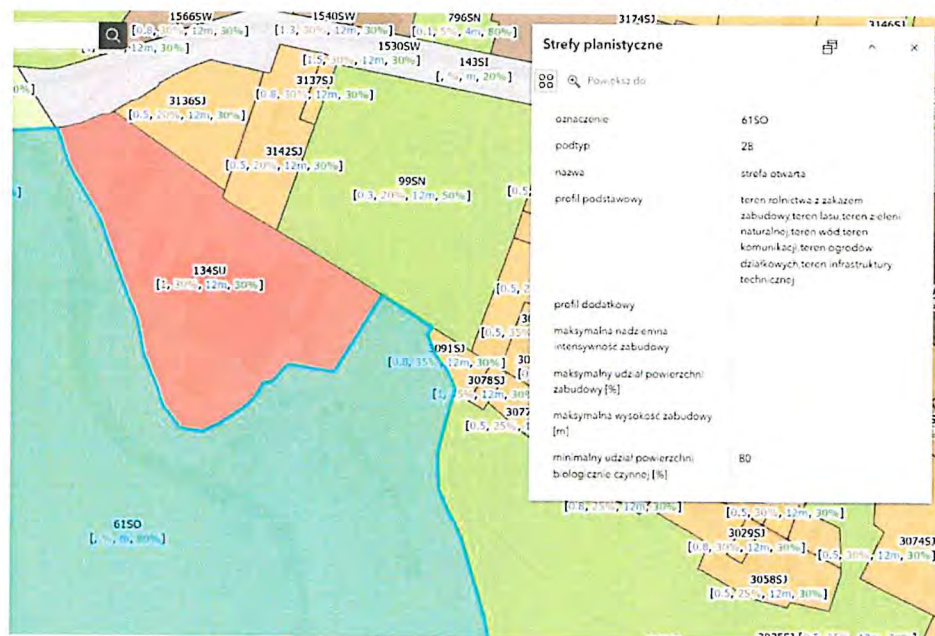
1. Zapisy w projektach Planu Ogólnego Wrocławia

Według pierwszego publicznie zaprezentowanego projektu Planu Ogólnego
ogłoszonego w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 23.10.2025 obszar Starej Garbarni
został zdefiniowany jako strefa usługowa, podtyp SU_1 o oznaczeniu 134SU.



Ryc. 1. Wyrys z projektu Planu Ogólnego z dnia 23.10.2025

Według kolejnej wersji projektu Planu Ogólnego ogłoszonego w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 6.03.2026 nastąpiła istotna zmiana - obszar Starej Garbarni został podzielony- w części pozostał zdefiniowany jako strefa usługowa, podtyp SU_1 o oznaczeniu 134SU, zaś jego wschodnia część została wyłączona do strefy otwartej, o oznaczeniu 61SO. Strefa SO należy do podtypu SO_5 dla którego nie dopuszczono profilu dodatkowego poza podstawowym- formą ochrony przyrody w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.



Ryc. 2. Wyrys z projektu Planu Ogólnego z dnia 6.03.2026

2. Zapisy Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia

W części graficznej obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 trafnie uwzględniono rzeźbę terenu i faktyczne zagrożenie powodzią dla Starej Garbarni. W części graficznej opisującej uwarunkowania - przeznaczenie i zagospodarowanie terenów jako zieleni nadrzecznej określono jedynie wschodnio-południowy skraj działki gdzie faktycznie teren obniża się, jest zalesiony i jest realnie zagrożony powodzią.



Ryc. 4. Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia -Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego - przeznaczenie terenów



Ryc. 5. Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia - Uwarunkowania - przeznaczenie i zagospodarowanie terenów

3. Położenie terenu, morfologia i hydrografia

Według podziału geomorfologicznego J. Kondrackiego „Geografia regionalna Polski” (2009 r.) analizowany obszar leży w obrębie jednostki fizjograficznej prowincji Nizy Środkowoeuropejskiego, podprowincji Nizin Środkowopolskich, makroregionu Niziny Śląskiej, mezoregionu Równiny Wrocławskiej.

Powierzchnia analizowanego terenu jest wyrównana. Rzędne terenu kształtują się w zakresie 118,53 – 119,82 m n.p.m. Teren badań położony jest w obszarze dorzecza Odry.

Najbliższą sieć hydrograficzną stanowią ciek Ryńka wraz ze zbiornikiem wodnym oddalone od granic działki o około 16 m na południe oraz rzeka Bystrzyca przepływająca około 115 m od obszaru badań.

4. Budowa geologiczna i warunki hydrogeologiczne w rejonie działek nr 13/11 i 13/6

Na analizowanym terenie występują utwory czwartorzędowe oraz trzeciorzędowe (neogeńskie).

Obiekt „Stara Garbarnia” posiada dobrze udokumentowane badania geotechniczne, geologiczne i hydrogeologiczne na wszystkich etapach przebudowy i modernizacji starych obiektów przemysłowych na potrzeby funkcji jakie pełni obecnie. Dla niniejszej opinii szczególnie istotne są badania przeprowadzone w roku 2025 na działce 13/1 (GEOPARTNERS, lipiec 2025). Badania te miały na celu rozpoznanie warunków gruntowo-wodnych. W ramach badań wykonano pięć małośrednicowych otworów badawczych o głębokości do 8,00 m.

Na podstawie otworów badawczych stwierdzono, że w podłożu poniżej zalegających od powierzchni warstw nasypu niebudowlanego i tłucznia, występują utwory czwartorzędowe, reprezentowane przez holocenne grunty organiczne (torfy) oraz holocenne i plejstocenne niespoiste osady rzeczne (piaski drobne, piaski średnie, piaski grube) i spoiste utwory rzeczne (pyły, pyły piaszczyste, gliny piaszczyste) powstałe w czasie zlodowacenia północnopolskiego. Pod utworami czwartorzędu występują utwory neogeńskie, wykształcone głównie jako iły, iły piaszczyste i pylaste. Łączna miąższość utworów kenozoiku w zachodniej części Wrocławia wynosi ok. 140 m.

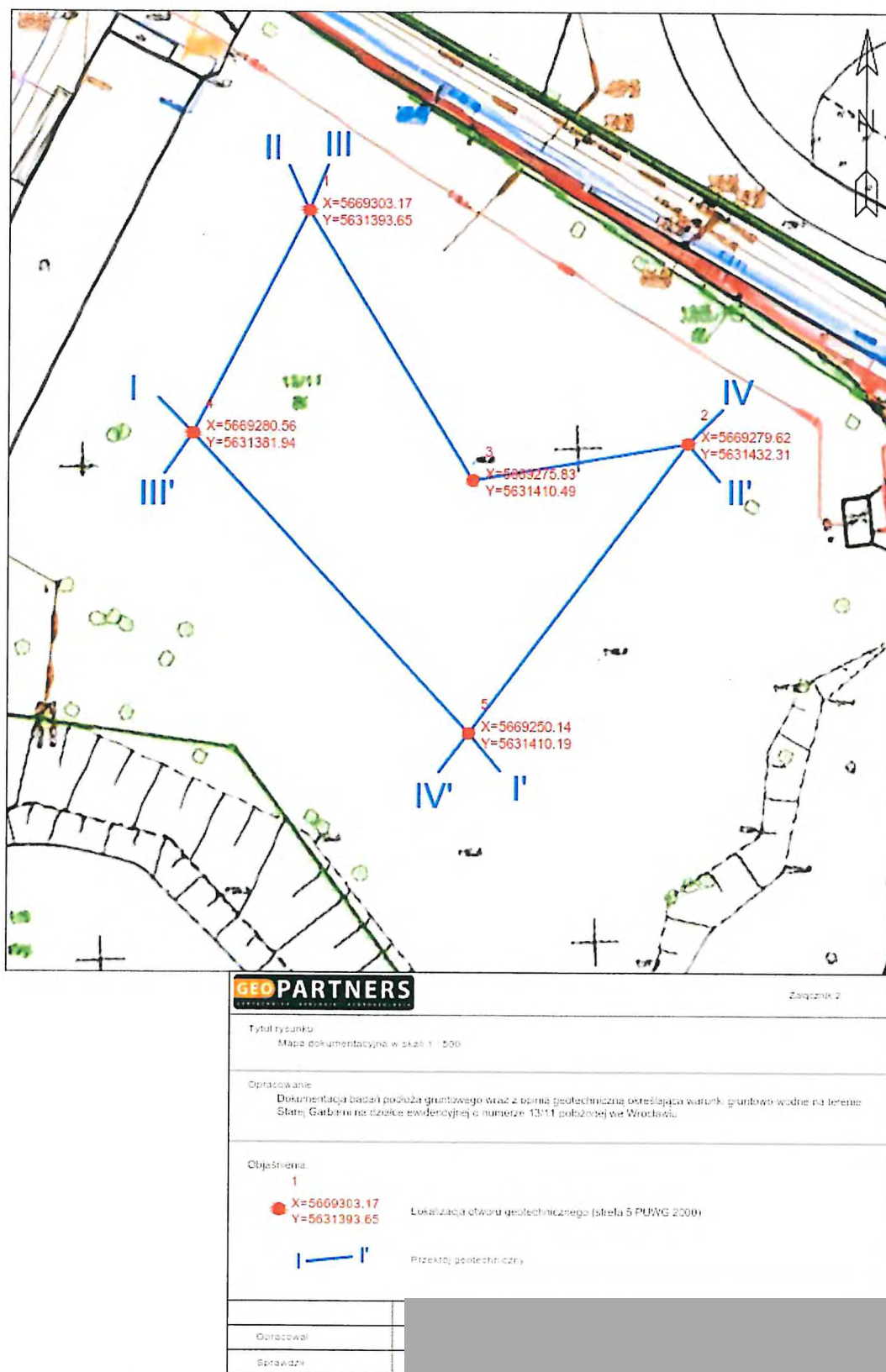
Płytką budowę geologiczną na analizowanym terenie przedstawiono na przekrojach geotechnicznych (ryc. ...) lokalizacja wierceń na ryc.

W podłożu omawianego terenu występują grunty zawodnione, których wodoprzepuszczalność jest zróżnicowana (Pazdro, Kozerski, 1990):

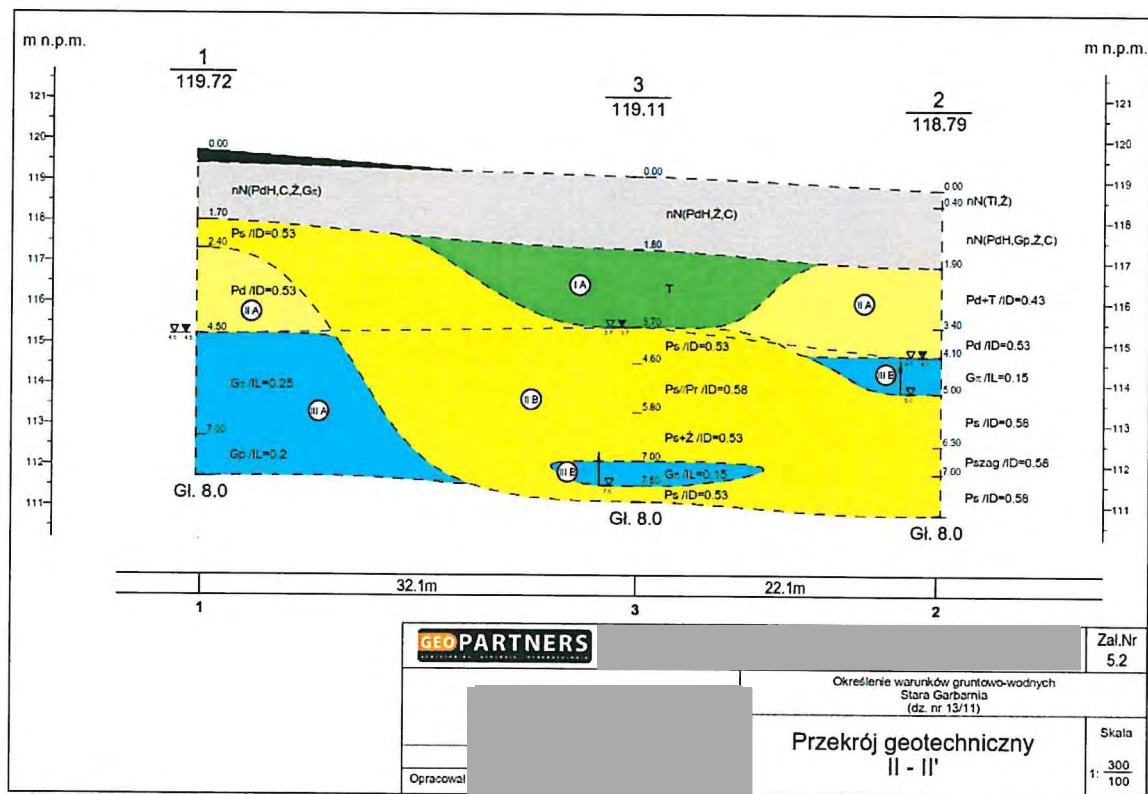
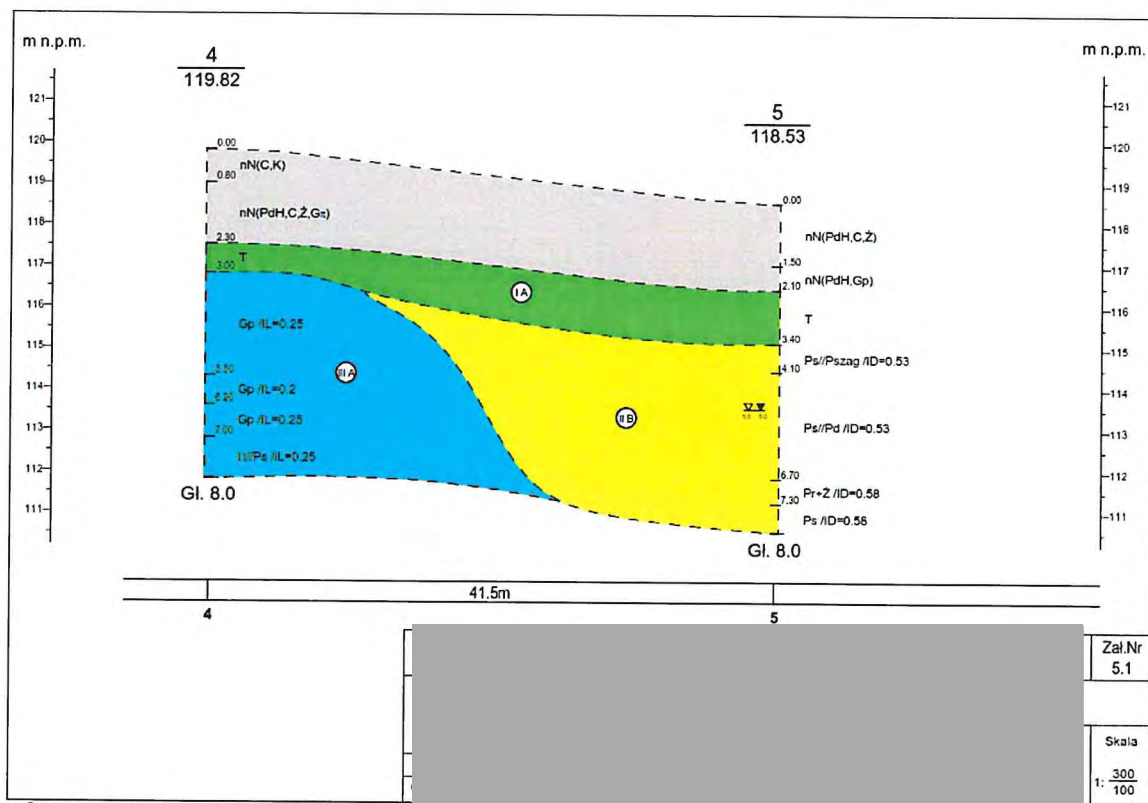
- bardzo dobra: piaski grube
- współczynnik filtracji $k > 86,4$ [m/d];
- dobra: piaski średnie
- współczynnik filtracji $k = 8,64 - 86,4$ [m/d];
- średnia: piaski drobne
- współczynnik filtracji $k = 0,86 - 8,64$ [m/d];

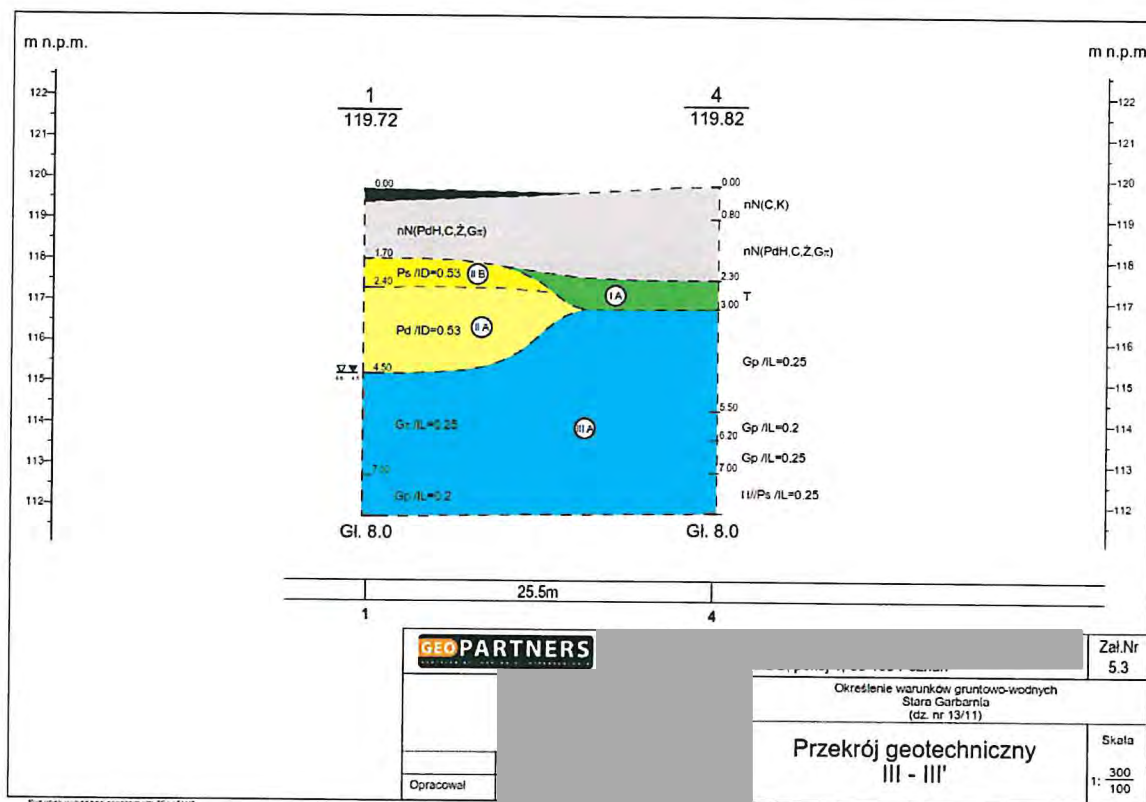
Dla gruntów słabo przepuszczalnych wartości „k” są znacznie niższe:

- słaba: pyły
- współczynnik filtracji $k=0,08 - 0,86$ [m/d];
- półprzepuszczalne: gliny piaszczyste, gliny pylaste
- współczynnik filtracji $k=0,0008 - 0,08$ [m/d];
- zróżnicowana: dla gruntów organicznych i nasypów niebudowlanych.



Ryc. 6. Mapa dokumentacyjna badań geotechnicznych (GEOPARTNERS, 2025)





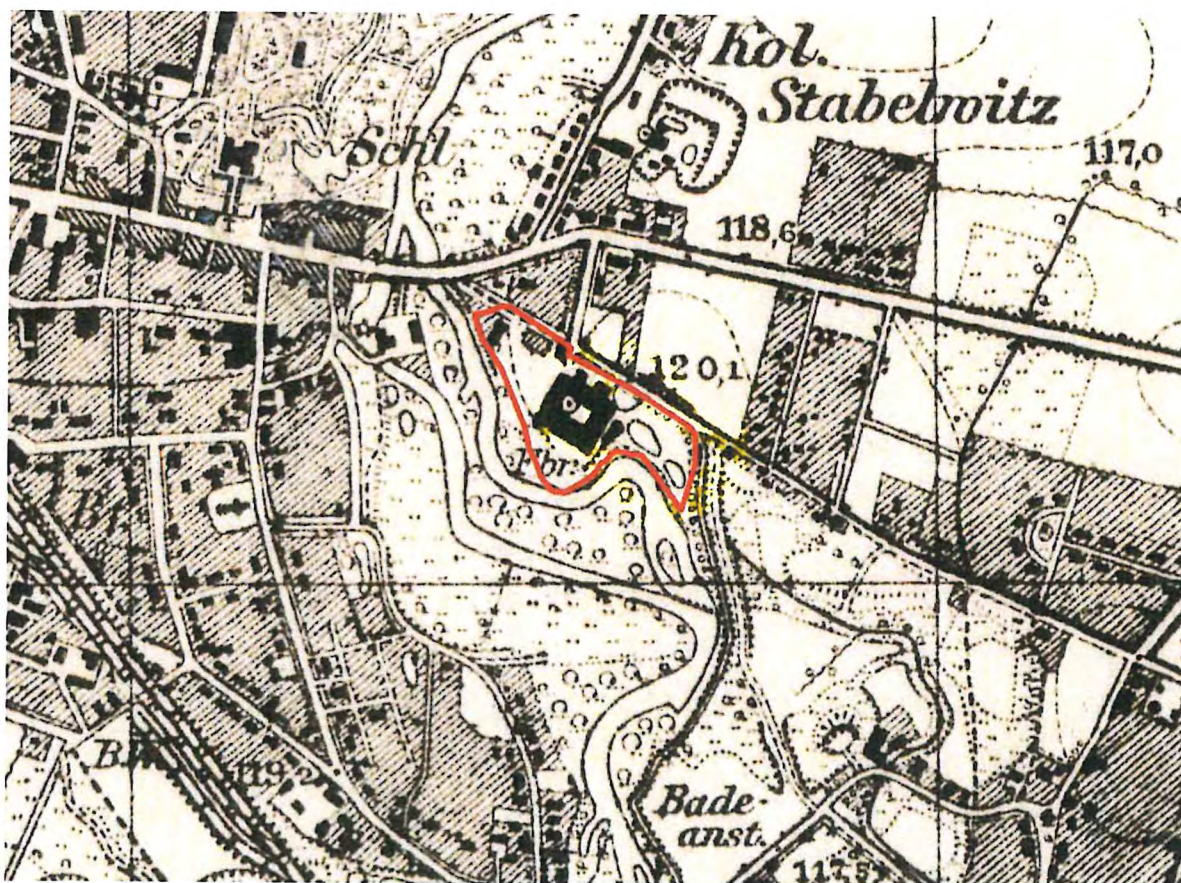
Ryc. 7, 8 i 9. Przekroje geotechniczne (GEOPARTNERS, 2025)

W trakcie badań terenowych przeprowadzonych w lipcu 2025 roku, stwierdzono występowanie wód gruntowych o zwierciadle swobodnym na głębokości 3,7 – 5,0 m p.p.t, tj. na rzędnych w zakresie 113,50 – 115,40 m n.p.m. (roczne amplitudy wahań zwierciadła wody na zurbanizowanych terenach Wrocławia nie przekraczają +/- 1,0 m – Worsa-Kozak M., 2006.). Biorąc pod uwagę plany inwestycyjne właściciela działek ewentualna przyszła budowa obiektów nie będzie zawierać więcej niż jedną kondygnację podziemną, a więc posadowienie nie przekroczy 3,5 m głębokości i będzie ono powyżej poziomu zwierciadła wód gruntowych, co w żaden sposób nie naruszy stosunków wodnych oraz konstrukcji wału przeciwpowodziowego oraz warunków hydrogeologicznych w dolinie rzecznej.

Niezależnie od powyższego stwierdzenia, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo Wodne (PW) każda inwestycja budowlana w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego wymaga odstępstwa od zakazów określonych w Art. 176. PW. Odstępstwo takie jest wydawane przez właściwy organ Wód Polskich w drodze decyzji, po przeprowadzeniu stosownego postępowania.

5. Sytuacja morfologiczna a zagrożenie powodziowe

Dla terenu Starej Garbarni istnieje niski poziom zagrożenia powodzią. Wynika on przede wszystkim z ukształtowania terenu. Teren został świadomie wybrany przez budowniczych zakładu przemysłowego - garbarni która powstała na początku XX wieku.



Ryc. 10. Lokalizacja obiektu przemysłowego (mapa z 1937 r.)

Cała działka znajduje się na naturalnym wzniesieniu. Teren który według ostatniej wersji projektu Planu Ogólnego został wyłączony z zabudowy z powodu zagrożenia powodzią jest położony wyżej niż korona sąsiedniego wału przeciwpowodziowego.



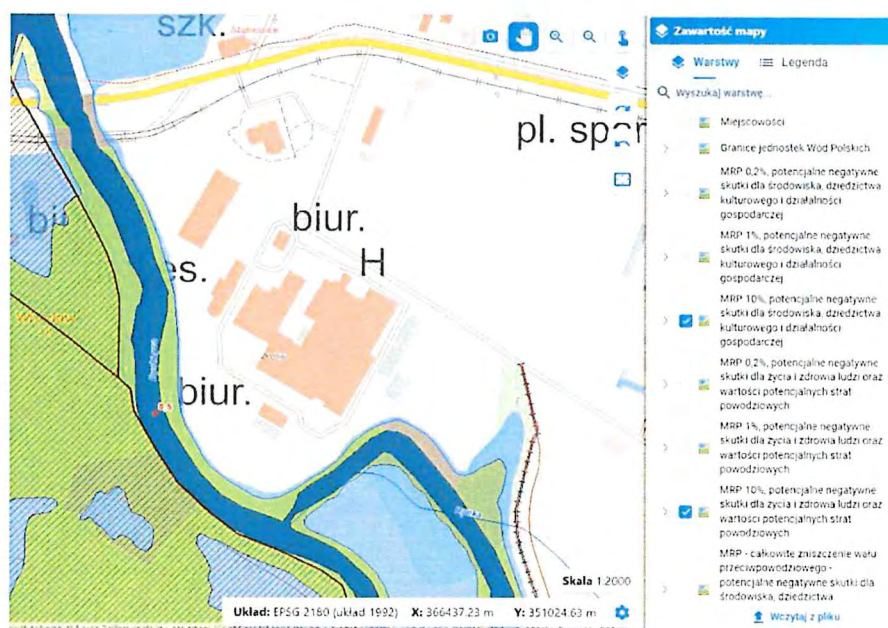
Ryc. 11. Stopa wału w terenie

Średnia wysokość terenu we wschodniej części działki (z wyłączeniem klina znajdującego się przy wschodniej granicy działki) to 118,72-119,72 m n.p.m., zaś wysokość korony wału na okolicznym odcinku to 118,53-118,69 m n.p.m.

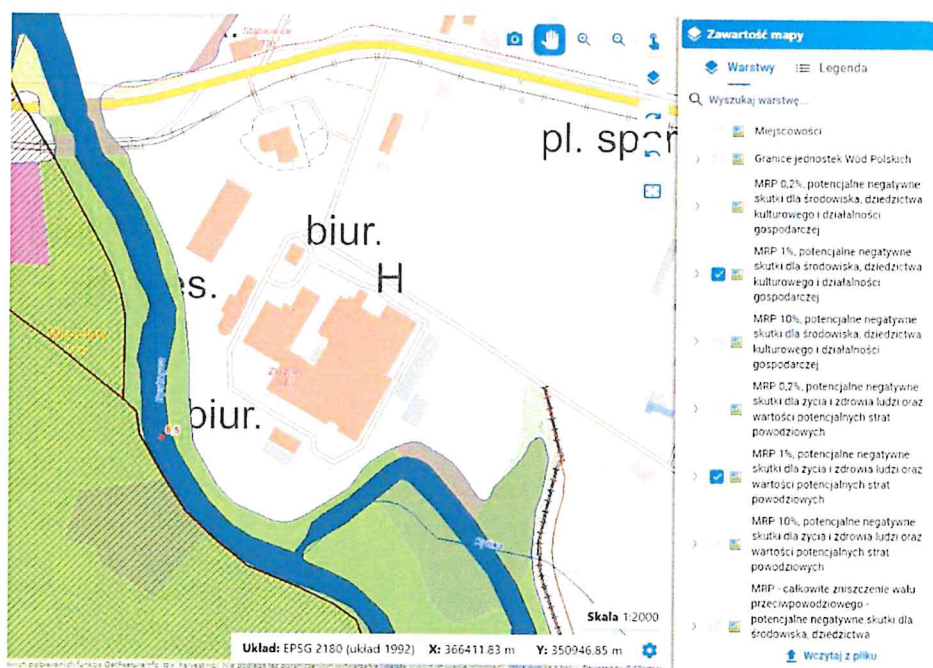


Ryc. 12. Wyrys z geoportalu Mapa wysokościowa - widok całej działki

Według map ryzyka powodziowego na Hydroportalu wody.isok.gov.pl obszar jest objęty takim samym zakresem ryzyka dla $p=10\%$ jak i $p=1\%$. Jak pokazano na poniższych wyrysach strefą ryzyka wystąpienia powodzi objęta jest jedynie niewielka wschodnio-południowa-kraweść działki.



Ryc. 13. Wyrys z hydroportalu Mapa ryzyka powodziowego dla ryzyka $p=1\%$



Ryc. 13. Wyrys z hydroportalu Mapa ryzyka powodziowego dla ryzyka $p=10\%$



Ryc.14. Wyrys z geoportalu Mapa wysokościowa - widok wschodniej części działki

6. Podsumowanie i wnioski

Na podstawie przeprowadzonej analizy morfologicznej, hydrologicznej, geologicznej i hydrogeologicznej przychylam się do wniosku [REDAKTOWANE] o utrzymanie zapisów w Projekcie Planu Ogólnego dla terenu „Starej Garbarni” - ul. Wielkopolska 72, 54-027 Wrocław, dz. 13/11, 13/6, AM-3 Ob. Złotniki (strefa w Planie Ogólnym - 134SU) według stanu na dzień 23.10.2025. Zmiana zapisów w Planie Ogólnym ze strefy usługowej podtyp SU_1 o oznaczeniu 134SU na strefę otwartą, SO (podtypu SO_5) ograniczy w przyszłości, lub wręcz uniemożliwi jakąkolwiek działalność inwestycyjną na tym terenie (zmiany przyjętego już Planu Ogólnego są proceduralnie złożone i bardzo czasochłonne).

Przeprowadzona analiza upoważnia mnie do sformułowania następujących wniosków:

- Dla terenu Starej Garbarni istnieje niski poziom zagrożenia powodzią. Wynika on przede wszystkim z ukształtowania terenu. Teren został świadomie wybrany przez budowniczych zakładu przemysłowego - garbarni która powstała na początku XX wieku.
- Cała działka znajduje się na naturalnym wzniesieniu. Teren który według ostatniej wersji projektu Planu Ogólnego został wyłączony z zabudowy z powodu zagrożenia powodzią jest położony wyżej niż korona sąsiedniego wału przeciwpowodziowego. Średnia wysokość terenu we wschodniej części działki to 118,72-119,72m n.p.m., zaś wysokość korony wału na okolicznym odcinku to 118,53-118,69m n.p.m.
- Według map ryzyka powodziowego obszar jest objęty takim samym zakresem ryzyka dla $p=10\%$ jak i $p=1\%$. Strefą ryzyka wystąpienia powodzi ($p=1\%$) objęta jest jedynie niewielka wschodnio-południowa krawędź działki.
- W trakcie badań geologicznych przeprowadzonych w lipcu 2025 roku, stwierdzono występowanie wód gruntowych o zwierciadle swobodnym na głębokości 3,7 – 5,0 m p.p.t, tj. na rzędnych w zakresie 113,50 – 115,40 m n.p.m.
- Ewentualna przyszła budowa obiektów nie będzie zawierać więcej niż jedną kondygnację podziemną, a więc posadowienie nie przekroczy 3,5 m głębokości i będzie ono powyżej poziomu zwierciadła wód gruntowych, co w żaden sposób nie naruszy stosunków wodnych oraz konstrukcji wału przeciwpowodziowego oraz warunków hydrogeologicznych w dolinie rzecznej.
- Niezależnie od powyższych ustaleń, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo Wodne każda inwestycja budowlana w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego wymaga odstępstwa od zakazów określonych w Art. 176. PW. Odstępstwo takie jest wydawane przez właściwy organ Wód Polskich w drodze decyzji, po przeprowadzeniu stosownego postępowania.

7. Źródła i wykorzystane materiały

- Dokumentacja badań podłoża gruntowego wraz z opinią geotechniczną określającą warunki gruntowo-wodne na terenie Starej Garbarni, na działce ewidencyjnej o numerze 13/11 położonej we Wrocławiu. GEOPARTNERS, Geotechnika, Geologia, Hydrogeologia. Poznań, lipiec 2025.
- Dokumentacja geotechniczna określająca warunki gruntowo-wodne terenu dla celów rozbudowy i renowacji budynku przemysłowego położonego przy ul. Wielkopolskiej we Wrocławiu. [redacted] Wrocław, styczeń 2008.
- Ekspertyza budowlana dotycząca możliwości wykonania zmiany sposobu użytkowania istniejącej hali produkcyjnej i części administracyjnej na hotel. Zenon Sikora, Wrocław, sierpień 2011 r.
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 poz. 463).
- Kondracki J., Geografia regionalna Polski. 2009.
- Pazdro Z., Kozerski B., 1990. Hydrogeologia Ogólna. Wydawnictwo Geologiczne Warszawa.
- Poprawski L., (red.) 1989. Materiały konferencyjne „Alternatywne źródła zaopatrzenia Wrocławia w wodę”, Wrocław.
- Poprawski L., Kaniewski R. 2024. Dokumentacja Hydrogeologiczna ustalająca zasoby eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych z utworów neogenu, na potrzeby Nowego Szpitala Onkologicznego we Wrocławiu przy al. Stabłowickiej. Projektowanie i Doradztwo Janina Poprawska. Wrocław.
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze. Dz.U.2026.69
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Dz.U.2025.960
- Worsa-Kozak M., 2006: Wahania zwierciadła wód podziemnych na terenach zurbanizowanych (miasto Wrocław). Rozprawa doktorska. Arch. Inst. Nauk Geol., Uniw. Wr.
- <https://geoportal.wroclaw.pl/mapy/hipsometria>
- https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmap=gpMZP&moduleId=gpMRP

Wrocław, 19.05.2026