Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Komorniki

2. RODZAJ PISMA[1)]

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu

☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2]

☑ **2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]**

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☐ 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 PISMO[4)]

[redacted]

URZĄD GMINY KOMORNIKI
wpł. dnia 28. 08. 2026
L. dz. .....
Liczba zał. .....

uchomości objętej wnioskiem

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

[redacted]

URZĄD GMINY KOMORNIKI ul. Stawna 1, 62-052 Komorniki
O0003188579
Numer: O.21441.2026
Wpłynęło dn. 28-08-2026
Przyjęto przez: Beata Moskalik

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

[redacted]

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6)]

Na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) wnioskuję o zmianę parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz

zagospodarowania terenu dla działek nr ewid. 1563/19 oraz 1951/9, obręb Plewiska.

Wniosek dotyczy wyłącznie zmiany parametrów zabudowy w zakresie dopuszczalnej wysokości obiektu, poprzez ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy do 15,0 m, co umożliwi realizację budynku do trzech kondygnacji nadziemnych.

Jednocześnie wskazuje się, że wniosek nie dotyczy zmiany przeznaczenia terenu, który zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczony jest pod usługi społeczne (2U).

Szczegółowe uzasadnienie wniosku przedstawiono w załączniku.

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	UCHWAŁA NR XXIV/209/2012 RADY GMINY KOMORNIKI z dnia 11 czerwca 2012 r.	dz. nr ewid. 1563/19, obręb Plewiska	☑ tak ☐ nie	1. Wysokość zabudowy: do trzech kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 15,0 m
2		dz. nr ewid. 1951/9, obręb Plewiska	☑ tak ☐ nie	1. Wysokość zabudowy: do trzech kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 15,0 m

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	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	UCHWAŁA NR XXIV/209/2012 RADY GMINY KOMORNIKI z dnia 11 czerwca 2012 r.	dz. nr ewid. 1563/19, obręb Plewiska	☑ tak ☐ nie	2U	40%	15,0 m	30%
2		dz. nr ewid. 1951/9, obręb Plewiska	☑ tak ☐ nie	2U	40%	15,0 m	30%

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]:
  - uzasadnienie wniosku,
  - wyrys z podziału ewidencyjnego na tle ortofotomapy,
  - wyrys z obowiązującego Planu Ogólnego gminy Komorniki,
  - wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki,
  - wstępny projekt zagospodarowania terenu planowanej inwestycji.

Jednocześnie oświadczam, że znane są przysługujące mi prawa oraz prawa i obowiązki Urzędu Gminy Komorniki wynikające z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (RODO).

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.

[redacted] Data: 28.01.2026 r.

[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 powiązanym 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 nr 1
Uzasadnienie wniosku

Zwracam się z uprzejmą prośbą o zmianę wybranych parametrów obszaru objętego wnioskiem w strefie planistycznej „U" (strefa zabudowy usługowej).

Wniosek dotyczy wyłącznie **zmiany parametrów zabudowy, dopuszczalnej wysokości obiektu**, i nie obejmuje zmiany przeznaczenia terenu, który zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczony jest pod **usługi społeczne (2U)**.

W obecnie obowiązującym Planie Ogólnym gminy Komorniki, zatwierdzonym uchwałą Nr XXXIX/375/2026 Rady Gminy Komorniki z dnia 24 sierpnia 2026 r., teren objęty wnioskiem w zakresie działek nr ewid. 1563/19, 1951/9 zlokalizowany jest w strefie usługowej 58SU o profilu terenu usług, terenu komunikacji, terenu zieleni urządzonej, terenu ogrodów działkowych, terenu infrastruktury technicznej, ternu zieleni naturalnej, ternu lasu, terenu wód.

Natomiast w obowiązującej częściowej zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych w rejonie ulic: Południowej i Mokrej, uchwalonej Uchwałą Nr XXIV/209/2012 z dnia 11.06.2012 r. (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z 27.09.2012 r., poz. 4034), obszar objęty wnioskiem zlokalizowany jest w granicach terenu przeznaczonego pod **usługi społeczne (2U)**.

Obszar dz. nr ewid. 1563/19, 1951/9, objętych wnioskiem składa się z dwóch niezabudowanych nieruchomości, położonych w sąsiedztwie ul. Jarzębinowej oraz Bukowej.

Planowana inwestycja obejmuje realizację obiektu usług medycznych, w pełni zgodnych z funkcją określoną w obowiązującym planie ogólnym i planie miejscowym. W projektowanym obiekcie przewiduje się lokalizację gabinetów pediatrycznych, zabiegowych oraz urologiczno-ginekologicznych, a także punktu pobrań krwi, strefy badań endoskopowych oraz strefy badań klinicznych.

Inwestycja stanowi rozwój infrastruktury usług społecznych w zakresie ochrony zdrowia i wpisuje się bezpośrednio w przeznaczenie terenu określone w mpzp.

Z uwagi na planowane przeznaczenie budynku, obejmujące rozbudowane zaplecze medyczne, ograniczone uwarunkowania przestrzenne terenu inwestycji oraz konieczność zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej wraz z wymaganą liczbą stanowisk postojowych, zasadne i niezbędne jest rozplanowanie funkcji obiektu na trzech kondygnacjach.

Wnioskowana wysokość zabudowy do 15,0 m wynika bezpośrednio z potrzeb funkcjonalnych obiektu i nie stanowi nadmiernej intensyfikacji zabudowy, lecz umożliwia racjonalne wykorzystanie terenu zgodnie z jego usługowym, społecznym przeznaczeniem.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego inwestycją występuje zabudowa czterokondygnacyjna, wobec czego gabaryty projektowanego budynku nie będą dominować w otoczeniu i harmonijnie wpiszą się w istniejący układ urbanistyczny.

Jednocześnie informuję, iż na przeszkodzie w proponowanym zagospodarowaniu nie stoją zapisy art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), ze względu na fakt, iż na działce objętej wnioskiem nie występują grunty rolne klas chronionych oraz grunty leśne.

Reasumując, proponowana zmiana parametrów zabudowy nie zmienia funkcji terenu, która pozostaje zgodna z obowiązującym planem miejscowym, a jedynie umożliwia jej pełną i racjonalną realizację w formie odpowiadającej wymaganiom współczesnych usług medycznych.

W związku z powyższym wnoszę o uwzględnienie wniosku.

Załącznik nr 2

Wyrys z podziału ewidencyjnego na tle ortofotomapy



źródło: komorniki.e-mapa.net

Załącznik nr 3

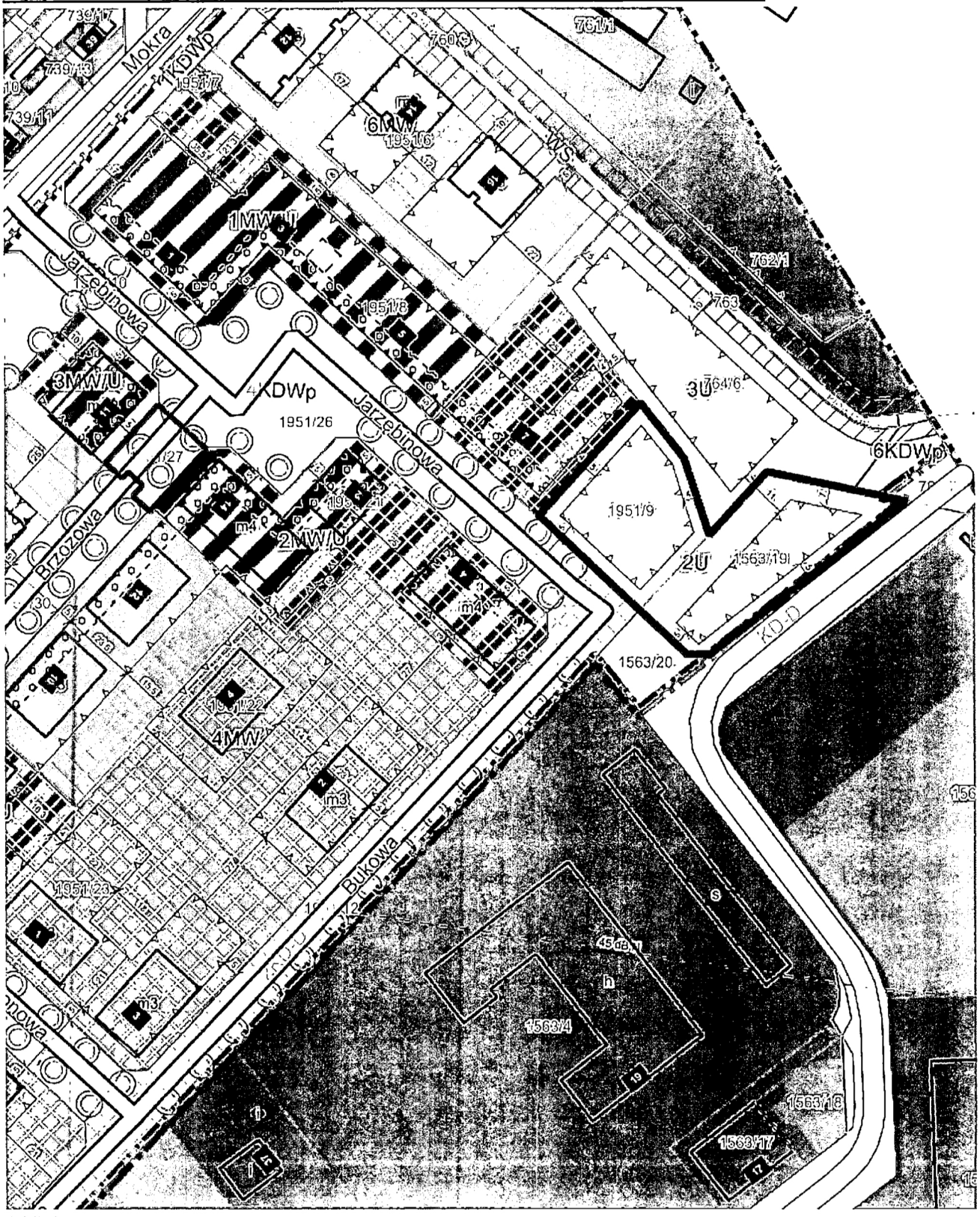
Wyrys z obowiązującego Planu Ogólnego gminy Komorniki



źródło: aplikacje.gov.pl

Załącznik nr 4

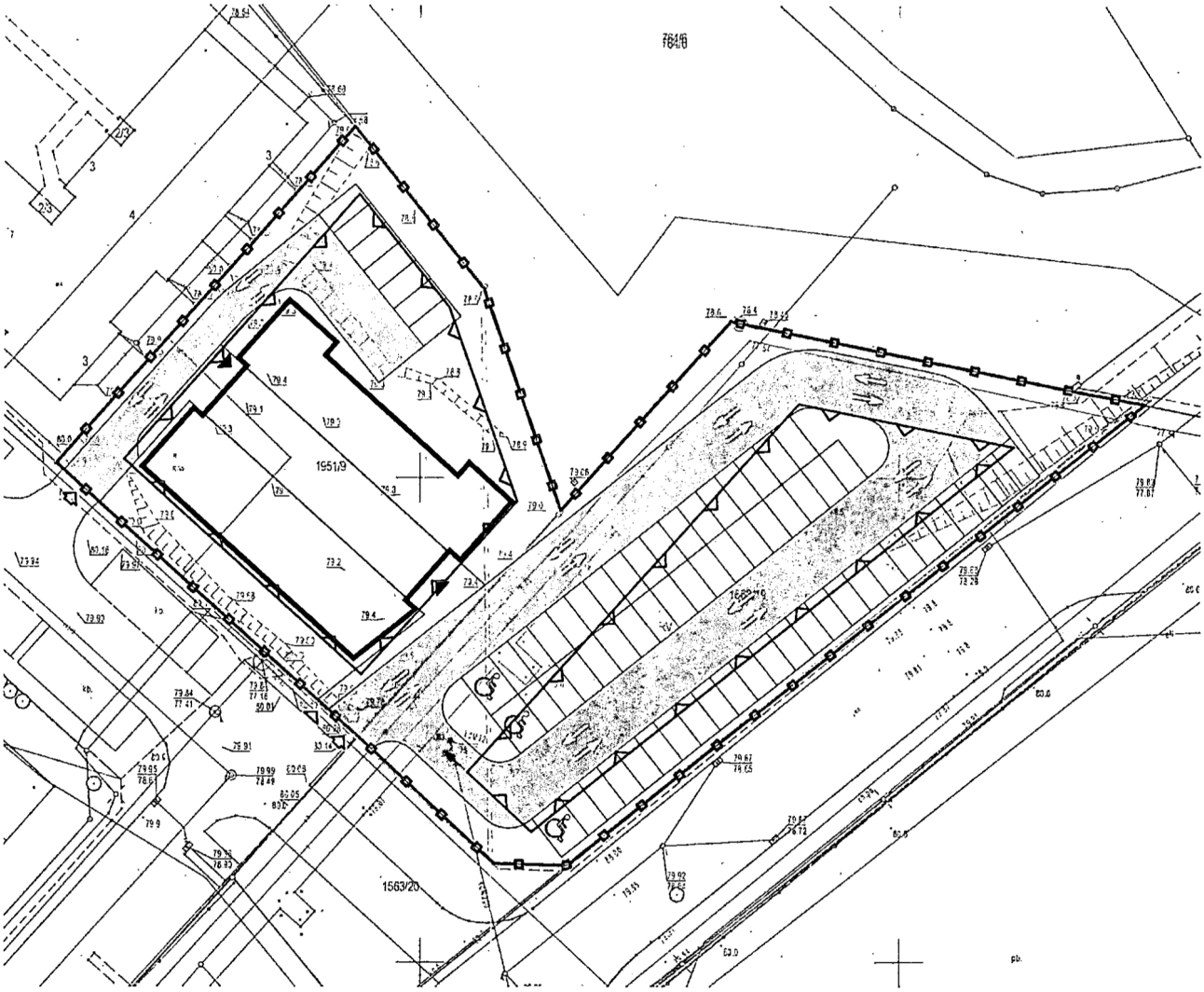
Wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



źródło:komorniki.e-mapa.net

Załącznik nr 5

Wstępny projekt zagospodarowania terenu planowanej inwestycji



LEGENDA:

- GRANICA TERENU INWESTYCJI
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ISTNIEJĄCY ZJAZD NA DZIAŁKĘ
- WEJŚCIE NA DZIAŁKĘ
- WEJŚCIE DO BUDYNKU
- PROJEKTOWANY BUDYNEK USŁUGOWY
- STANOWISKO POSTOJOWE DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH 3,6 x 5,0 m, (3 szt.)
- PROJEKTOWANE STANOWISKO POSTOJOWE 2,5 x 5,0 m (64 szt.)
- UTWARDZENIA TERENU, JEZDNIA
- UTWARDZENIA TERENU, CHODNIK
- ZIELEŃ NISKA

[redacted]

Poznań 24.02.2026 r.

PEŁNOMOCNICTWO

Udzielam pełnomocnictwa:

[redacted]

ING

Dokument wygenerowano: **28.08.2026, 09:25:10**

Potwierdzenie transakcji zleconej do realizacji

[redacted]

Dokument sporządzony na podstawie art.7 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 - Prawo Bankowe (Dz. U. Nr 72 z 2002 roku, poz. 665 z późniejszymi zmianami). Dokument wygenerowany elektronicznie, nie wymaga pieczęci ani podpisu.

ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach, ul. Sokolska 34, 40-086 Katowice, www.ing.pl