

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Urząd Gminy Suchy Las, ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las.....

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⁾

Imię i nazwisko lub nazwa:

Kraj: Polska..... Województwo: wielkopolskie.....

Powiat: poznański..... Gmina: Poznań.....

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ Wnosimy o zmianę ustaleń Planu Ogólnego Gminy Suchy Las w odniesieniu do działek nr 328/20

i 328/28, o identyfikatorach 302115_2.0003.328/20 i 302115_2.0003.328/28, położonych w Gołęczewie, gmina Suchy Las, powiat poznański, poprzez pozostawienie ich w strefie planistycznej SJ – strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz jednocześnie objęcie ich obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ). Uzasadnienie z załączniku nr 1.

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 Gminy Suchy Las	302115_2.0003.328/20 i 302115_2.0003.328/28	☒ tak ☐ nie	Wniosek o zmianę strefy z SJ na SJ OUZ

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	Plan Ogólny Gminy Suchy Las	302115_2.0003.328/20 i 302115_2.0003.328/28	☒ tak ☐ nie	Wniosek o zmianę strefy z SJ na SJ OUZ	30,0%	9 m	50,0%

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 nr 1 - Wniosek o zmianę Planu Ogólnego Gminy Suchy Las (pkt. 7.1. i 7.2.4.)

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: 09.09.2026 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 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.

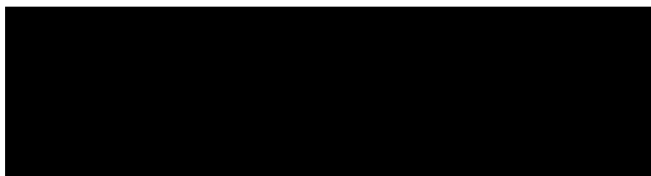
⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

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 nr 1 - Wniosek o zmianę Planu Ogólnego Gminy Suchy Las (pkt. 7.1. i 7.2.4.)

Golęczewo, dnia 09.09.2026 r.



Wójt Gminy Suchy Las
ul. Szkolna 13
62-002 Suchy Las

WNIOSEK O ZMIANĘ PLANU OGÓLNEGO GMINY SUCHY LAS
w zakresie objęcia nieruchomości obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ)

Wnosimy o zmianę ustaleń Planu Ogólnego Gminy Suchy Las w odniesieniu do działek nr 328/20 i 328/28, o identyfikatorach 302115_2.0003.328/20 i 302115_2.0003.328/28, położonych w Golęczewie, gmina Suchy Las, powiat poznański, poprzez pozostawienie ich w strefie planistycznej SJ – strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz jednocześnie objęcie ich obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ). W dalszej części pisma dla uproszczenia posługujemy się określeniem „SJ + OUZ”.

Przedmiotowe działki są objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Nieruchomości zostały przez nas nabyte przy istniejącym stanie planistycznym przewidującym możliwość jej zabudowy.

Działki posiadają dostęp do drogi oraz istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej zlokalizowanych w drodze przy działkach.

Jednocześnie wskazujemy, że nieruchomości położone w bezpośrednim sąsiedztwie naszych działek, o analogicznej funkcji i porównywalnych uwarunkowaniach zagospodarowania, zostały objęte zarówno strefą SJ, jak i OUZ. Pomimo to przedmiotowe działki zostały pozostawione poza OUZ. W naszej ocenie wymaga to szczegółowego wyjaśnienia i ponownej analizy, zwłaszcza z punktu widzenia spójności rozwiązań planistycznych, ładu przestrzennego i ciągłości funkcji zabudowy.

W związku z powyższym prosimy o objęcie działek nr 328/20 i 328/28 obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ) przy najbliższej zmianie planu ogólnego Gminy Suchy Las.



UZASADNIENIE

Obecne rozwiązanie planu ogólnego, pozostawienie działek w strefie SJ, lecz poza OUZ nie pozbawia mocy obowiązującego MPZP. Powoduje jednak, że nie mamy dodatkowego zabezpieczenia planistycznego związanego z objęciem nieruchomości OUZ na wypadek przyszłych zmian stanu planistycznego. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym OUZ jest odrębnym, fakultatywnym elementem planu ogólnego i ma znaczenie m.in. jako podstawa prawna decyzji o warunkach zabudowy. Z tego względu zależy nam na zachowaniu możliwie pełnej ciągłości dotychczasowego mieszkaniowego przeznaczenia i możliwości zabudowy nieruchomości.

1. Dotychczasowe działania planistyczne i administracyjne Gminy oraz zasada zaufania

Organy Gminy Suchy Las w ostatnich latach podejmowały działania, które mogły ugruntować po stronie właścicieli i nabywców nieruchomości uzasadnione przekonanie, że teren ten ma charakter mieszkaniowy i będzie mógł być wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z obowiązującego MPZP.

- obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje dla przedmiotowych nieruchomości funkcję mieszkaniową jednorodzinną;
- w otoczeniu dopuszczano i realizowano infrastrukturę techniczną służącą obsłudze zabudowy, w tym sieci elektroenergetyczne, wodociągowe, gazowe oraz – w ostatnim czasie kanalizację sanitarną wraz z przyłączami do działek;
- uzyskane zostały zapewnienia gestorów sieci, w tym ENEA, dotyczące możliwości obsługi planowanej zabudowy. Dodatkowo z Aquanet mamy już zawartą umowę na odbiór ścieków, co potwierdza faktyczne przygotowanie nieruchomości do mieszkaniowego wykorzystania oraz możliwość obsługi planowanej zabudowy przez infrastrukturę kanalizacyjną;
- zatwierdzane były podziały geodezyjne większych nieruchomości na mniejsze działki, co w powiązaniu z obowiązującym MPZP oraz istniejącą infrastrukturą wskazywało na utrwalaony mieszkaniowy kierunek zagospodarowania tego obszaru.

Zdajemy sobie sprawę, że samo wykonanie infrastruktury, zatwierdzenie podziału nieruchomości czy wydanie uzgodnień nie przesądza prawnie o przeznaczeniu terenu. Okoliczności te powinny jednak, w naszej ocenie, zostać uwzględnione łącznie przy ocenie racjonalności i spójności rozwiązań planistycznych dla tego obszaru.

Tak ukształtowany stan planistyczny i faktyczny stworzył po naszej stronie uzasadnione oczekiwanie możliwości realizacji zabudowy zgodnej z obowiązującym MPZP. Zmiana podejścia do nieruchomości powinna zatem być szczególnie starannie uzasadniona. Odwołujemy się w tym zakresie także do ogólnej zasady zaufania do organów władzy publicznej, wyrażonej m.in. w art. 8 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, mając świadomość, że procedura planistyczna nie jest klasycznym indywidualnym postępowaniem administracyjnym.

2. Prawo własności i potrzeba proporcjonalności rozwiązań planistycznych

Prawo własności podlega ochronie konstytucyjnej, w szczególności na podstawie art. 21 i art. 64 Konstytucji RP. Nie twierdzimy, że samo pozostawienie działek poza OUZ stanowi wyłączenie ani że obecnie wprowadza zakaz zabudowy, byłoby to nieadekwatne przy obowiązującym MPZP i zakwalifikowaniu działek do strefy SJ. Wskazujemy natomiast, że rozwiązania planistyczne wpływające na przyszłe możliwości korzystania z nieruchomości powinny być racjonalne, proporcjonalne i należyte uzasadnione, zwłaszcza gdy nieruchomość od lat posiada mieszkaniowe przeznaczenie planistyczne.

Objęcie działek OUZ zwiększyłoby spójność pomiędzy dotychczasowym przeznaczeniem wynikającym z MPZP, istniejącym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu, sytuacją nieruchomości sąsiednich oraz ustaleniami planu ogólnego.

3. Sąsiednie nieruchomości i spójność przestrzenna

Prosimy o szczegółową analizę, dlaczego sąsiednie nieruchomości o analogicznych cechach zostały objęte OUZ, natomiast przedmiotowe działki zostały pozostawione poza tym obszarem. Jeżeli różnica ta wynika wyłącznie z metodyki wyznaczania OUZ określonej w przepisach wykonawczych, prosimy o wskazanie konkretnych przesłanek i parametrów, które zdecydowały o przebiegu granicy OUZ w tym miejscu.

4. Wnioski i oczekiwane stanowisko Gminy

Nabywając przedmiotowe nieruchomości, kierowaliśmy się obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który jednoznacznie przeznaczał działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i dawał nam realną podstawę do przyjęcia, że będziemy mogli wybudować na nich dom. Cena nabycia nieruchomości odpowiadała działkom przeznaczonym pod zabudowę, a nie gruntom rolny, czy terenom bez możliwości zabudowy. Była to zatem świadoma i znacząca decyzja majątkowa podjęta w zaufaniu do obowiązujących ustaleń planistycznych Gminy.

Pozostawienie działek poza obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ) powoduje, że nasza sytuacja na przyszłość nie jest już zabezpieczona w takim samym zakresie jak w chwili zakupu nieruchomości. Obecnie możliwość zabudowy wynika z obowiązującego MPZP, jednak w przypadku jego przyszłej zmiany lub utraty mocy i konieczności ubiegania się o decyzję o warunkach zabudowy brak objęcia działek OUZ może uniemożliwić uzyskanie takiej decyzji. Oznacza to realne ryzyko ograniczenia możliwości wykorzystania nieruchomości zgodnie z celem, dla którego została przez nas nabyta, oraz ryzyko istotnej utraty jej wartości. Tym bardziej niezrozumiałe jest pozostawienie naszych działek poza OUZ, skoro nieruchomości sąsiednie o analogicznej funkcji i uwarunkowaniach zostały nim objęte.

Wnosimy o jednoznaczne pisemne potwierdzenie, że przy najbliższej zmianie planu ogólnego Gminy Suchy Las przedmiotowe działki zostaną objęte obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ), a niniejszy wniosek zostanie w tym zakresie uwzględniony. Jeżeli na obecnym etapie Gmina uzna, że z przyczyn prawnych nie może udzielić takiego potwierdzenia, prosimy o szczegółowe wskazanie tych przyczyn oraz o przedstawienie stanowiska, jakie Gmina zamierza zająć wobec naszego wniosku przy najbliższej zmianie planu ogólnego.

Podkreślamy również, że ewentualne uchwalenie w przyszłości nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie obecnie obowiązującego planu ogólnego, w którym przedmiotowe działki pozostają poza obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ), może doprowadzić do ukształtowania jej sytuacji planistycznej w sposób mniej korzystny niż wynikający z obecnie obowiązującego MPZP. W konsekwencji możemy utracić część dotychczasowych możliwości zagospodarowania nieruchomości, które stanowiły istotną przesłankę ich nabycia, a tym samym ponieść wymierną stratę majątkową, w szczególności w postaci obniżenia wartości nieruchomości lub ograniczenia możliwości realizacji planowanej zabudowy mieszkaniowej. W naszej ocenie ryzyko takiej straty powinno zostać uwzględnione przez Gminę już na etapie rozpatrywania niniejszego wniosku.

Jednocześnie wskazujemy, że w przypadku nieuwzględnienia naszego wniosku i pozostawienia przedmiotowych działek poza obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ), jeżeli w przyszłości doprowadzi to do ograniczenia możliwości zabudowy nieruchomości, obniżenia ich wartości lub powstania po naszej stronie innej szkody majątkowej w związku ze zmianą ustaleń planistycznych, będziemy dochodzić przysługujących nam na podstawie obowiązujących przepisów roszczeń, w tym odpowiedniej rekompensaty za poniesioną szkodę.

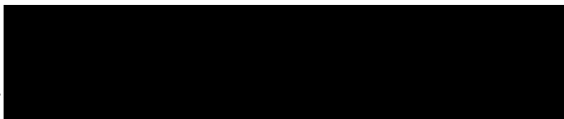
Prosimy również o pisemną informację, z jakich przyczyn przedmiotowe działki nie zostały objęte OUZ w obecnym planie ogólnym, w szczególności czy wynikało to wyłącznie z zasad i parametrów wyznaczania OUZ określonych w obowiązujących przepisach, czy też z indywidualnych uwarunkowań planistycznych dotyczących tych nieruchomości.

Jednocześnie, z uwagi na bezpośredni wpływ ustaleń planu ogólnego na sytuację planistyczną naszych nieruchomości, zwracamy się z prośbą o indywidualne poinformowanie nas o przystąpieniu do najbliższej zmiany planu ogólnego Gminy Suchy Las oraz o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących tej zmiany, tak abyśmy mieli możliwość aktywnego udziału w procedurze i przedstawienia stanowiska dotyczącego objęcia przedmiotowej działki OUZ.

Załączniki (w zależności od posiadanych dokumentów):

1. Fragment obowiązującego MPZP z oznaczeniem działek.
2. Fragment planu ogólnego z oznaczeniem działek i granicy OUZ.
3. Mapa przedstawiająca działki oraz sąsiednie nieruchomości objęte OUZ.

...



podpisy



Informacja o działce

- Mapa ewidencyjna -

Mapa ewidencyjna

DZIAŁKA EWIDENCYJNA	
ID DZIAŁKI	302115_2,0003,32920
NUMER_DZIAŁKI	32920
NUMER_OBRĘBU	0003
NUMER_KWADRANTY	302115_2
NAMIA_OBRĘBU	Górzczewo
NAMIA_GMINY	Suczyn Las
POLE_EWIDENCYJNE	
KLASOWANIE_GEB	
GRUPA_REJESTROWA	
DATA	2020-09-07
+ Inwestycje	
+ Adresy i Ulice	
Plan ogólny gminy Suchy Las	
Akt planowania przestrzennego	
Tytuł	ZPRZ15/19/27_302115-P0G_IPOG_ZOBROZENIE
Typ planu	Plan ogólny gminy Suchy Las
Status	plan ogólny gminy prawne wstąpić lub realizować
Odniesienie do	2026-03-14
Uchwała	Informacja o publikacji
Typ uchwały	XIV/58/26
Data uchwały	2020/09/27
Data uchwały	Opinania ogólnego gminy Suchy Las
Dziennik	DZ URZ WOJ. 2026.5818
Data publikacji	2026-07-30
Link do uzr.	https://udm.suchylas.com.pl/wg/akt-planowania-przestrzennego/302115-20200907-05118
Strata plantacyjna	
Rozliczenie	IPOG-1105_302026-11050000
Symbol	1105
Nazwa	SJ
Profil podstawowy	strata wieloletnia z zabudową mieszkaniową jednorodzinną teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren rekreacyjny, teren usług publicznych, teren ogrodu działkowego, teren biurostajni technicznej
Profil dodatkowy	teren zieleni naturalnej, teren wód
Maks. nadmiernie intensywności	0,6
Maks. udział pow. zabudowy	30,0%
Maks. wysokość zabudowy	6m
Maks. wysokość zabudowy	50,0%
Min. udział pow. biologicznej czynnej	

