

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Gminy Pniewy

2. RODZAJ PISMA¹⁾

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

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☒ 3.1. plan ogólny gminy
☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym ZPI 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 PISMO²⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: FAE Group Real Estate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Kraj: Polska Województwo: wielkopolskie

Powiat: szamotulski Gmina: Pniewy

Ulica: Konińska Nr domu: 28 Nr lokalu: -

Miejscowość: Pniewy Kod pocztowy: 62-045

E-mail:

Nr tel.:

Adres do e-Doręczeń / ePUAP: nie wskazuje się

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. Treść

Wnoszę o zmianę projektu Planu Ogólnego Gminy Pniewy poprzez objęcie całej działki ewidencyjnej nr 8/6, obręb Podpniewki, strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ (167SJ) oraz włączenie całej działki do obszaru uzupełnienia zabudowy 29OUZ. Profil funkcjonalny powinien obejmować zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym wolnostojącą, bliźniaczą i budynki dwulokalowe, teren usług, komunikacji, zieleni urządzonej oraz infrastruktury technicznej. Wnoszę o ustalenie parametrów nie mniej korzystnych niż dla sąsiedniej strefy 167SJ: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy co najmniej 0,5, maksymalny udział powierzchni zabudowy co najmniej



25%, maksymalna wysokość zabudowy co najmniej 9 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie większy niż 30%. Składająca nie jest właścicielem ani użytkownikiem wieczystym nieruchomości, lecz jest jej dzierżawcą oraz stroną notarialnej umowy przedwstępnej nabycia nieruchomości. Szczegółowe uzasadnienie stanowi załącznik.

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 ³⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	Projekt Planu ogólnego gminy Pniewy - konsultacje społeczne, lipiec/sierpień 2026 r.	obręb Podpniewki, dz. ewid. nr 302406_5.0416. 8/6	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o zmianę projektu poprzez objęcie całej działki 8/6 strefą 167SJ i włączenie jej do 29OUZ, z profilem mieszkaniowym, usługowym, komunikacyjnym i infrastrukturalnym oraz parametrami co najmniej: intensywność 0,5, zabudowa 25%, wysokość 9 m, PBC nie więcej niż 30%.

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) ⁴⁾	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 Pniewy	obręb Podpniewki, dz. ewid. nr 302406_5.0416. 8/6	☒ tak ☐ nie	SJ (167SJ)	25	9	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.
- ☒ Inne załączniki: 1) uzasadnienie uwagi - FAE Group Real Estate Sp. z o.o.

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: 03.08.2026 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⁾ 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.

³⁾ 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.

⁴⁾ 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.).

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.

UZASADNIENIE UWAGI DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY PNIEWY

działka nr 8/6

Składająca: FAE Group Real Estate Sp. z o.o.

Konsultacje społeczne – lipiec/sierpień 2026 r.

1. Składająca uwagę

FAE Group Real Estate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Konińska 28, 62-045 Pniewy;
KRS 0001062513, NIP 7872144506, REGON 526643564.

2. Przedmiot uwagi

Uwaga dotyczy całej działki ewidencyjnej nr 8/6, obręb Podpniewki, gmina Pniewy.

3. Status i interes składającej

Spółka nie jest obecnie właścicielem ani użytkownikiem wieczystym działki nr 8/6. Jest jednak dzierżawcą nieruchomości oraz stroną zawartej w formie aktu notarialnego umowy przedwstępnej jej nabycia. Z tego względu posiada bezpośredni, konkretny i aktualny interes gospodarczy w ustaleniach planu ogólnego dotyczących tej nieruchomości. Ustalenia projektu wpływają na możliwość wykonania umowy, kontynuowania procesu inwestycyjnego oraz racjonalnego wykorzystania poniesionych nakładów.

4. Żądanie

Wnosi się o objęcie całej działki nr 8/6 strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 167SJ oraz włączenie całej działki do obszaru uzupełnienia zabudowy 29OUZ. Dla działki należy zastosować standardy urbanistyczne ustalone dla 167SJ: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 0,5, maksymalny udział powierzchni zabudowy 25%, maksymalną wysokość zabudowy 9 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%.

5. Ciągłość przygotowania inwestycji

Działka nr 8/6 nie stanowi przypadkowego ani nowego terenu zgłaszanego dopiero na etapie konsultacji. Jest elementem szerszego, konsekwentnie przygotowywanego zespołu inwestycyjnego w Podpniewkach. Teren obejmujący działkę 8/6 był przedmiotem wcześniejszych czynności planistycznych i administracyjnych, w tym wniosków do planu ogólnego, decyzji o warunkach zabudowy dotyczących przedsięwzięcia mieszkaniowego oraz decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach obejmującej m.in. działkę 8/6. Dokumenty te potwierdzają trwały kierunek mieszkaniowy i funkcjonalne powiązanie działki z pozostałą częścią kompleksu.

6. Znaczenie decyzji środowiskowej

Decyzja Burmistrza Gminy Pniewy z dnia 29 sierpnia 2025 r., znak BZK.6220.20.2024, dotyczy przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i wolnostojącej wraz z infrastrukturą, obejmującego m.in. działkę nr 8/6. Potwierdza to, że działka została oceniona jako część jednego, większego przedsięwzięcia mieszkaniowego, a nie jako odizolowany grunt o wyłącznie rolnym lub otwartym charakterze.

7. Uzasadnienie planistyczne

Działka nr 8/6 pozostaje przestrzennie i funkcjonalnie powiązana z terenami objętymi strefą 167SJ i obszarem 29OUZ. Jej pozostawienie poza tym układem prowadziłoby do rozdzielenia spójnego obszaru inwestycyjnego mimo analogicznego położenia, dostępności komunikacyjnej oraz możliwości obsługi przez infrastrukturę techniczną. Żądana korekta nie tworzy nowej enklawy zabudowy. Stanowi kontynuację bezpośrednio przylegającej strefy mieszkaniowej i odpowiada wskazanemu w uzasadnieniu projektu planu kierunkowi rozwoju zabudowy mieszkaniowej w obrębie Podpniewki.

8. Znaczenie włączenia do 29OUZ

Objęcie działki 29OUZ ma znaczenie dla zachowania możliwości uzyskiwania w przyszłości decyzji o warunkach zabudowy. Pozostawienie całej lub części działki poza OUZ mogłoby ograniczyć kontynuowanie procesu inwestycyjnego mimo wcześniejszego przygotowania administracyjnego i funkcjonalnego związku z zespołem mieszkaniowym.

9. Wniosek końcowy

Wnosi się o uwzględnienie uwagi w całości i skorygowanie danych przestrzennych projektu planu ogólnego w taki sposób, aby cała działka nr 8/6 została objęta strefą 167SJ oraz obszarem 29OUZ, bez pozostawiania jakiegokolwiek fragmentu działki poza tymi ustaleniami.

10. Dokumenty wspierające uwagę

Do formularza dołącza się niniejsze uzasadnienie.

Podpis osoby uprawnionej do reprezentacji spółki: ..

Data: 03.08.2026 r.

FAE GROUP REAL ESTATE
Spółka z Ograni... z działalnością
62-045 Pn... 28
NIP 787-214-4... 5643564
KRS 000... 3