

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: [REDACTED]

Nr tel.: [REDACTED]

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 utrzymanie dla całych działek ewidencyjnych nr 7/3, 7/17, 7/18, 7/19, 7/23, 7/29, 7/30, 7/31, 7/32 i 7/45 obręb Podpniewki, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ (167SJ), obejmującej w profilu podstawowym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym wolnostojącą, bliźniaczą i budynki dwulokalowe, teren usług, komunikację i infrastrukturę techniczną, oraz obszaru uzupełnienia zabudowy 29OUZ. Wnoszę o utrzymanie parametrów co najmniej: maksymalna nadziemna intensywność

URZĄD MIEJSKI PNIEWY
KANCELARIA

wpł.

04.08.2026

ilość

zał.

L.dz.

BXT 10464.2026 P

zabudowy 0,5, maksymalny udział powierzchni zabudowy 25%, maksymalna wysokość zabudowy 9 m i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%. W odniesieniu do działki 7/23 oraz 7/45, których składający jest współwłaścicielem, wnosi się o zachowanie możliwości jej wykorzystania do obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej zespołu. Wnoszę również o korektę granic tych ustaleń, jeżeli jakkolwiek fragment wymienionych działek pozostaje poza strefą SJ lub OUZ. 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 2026 r.	obręb Podpniewki, dz. ewid. nr: 302406_5.04 16.7/3; 302406_5.04 16.7/17; 302406_5.04 16.7/18; 302406_5.04 16.7/19; 302406_5.04 16.7/23; 302406_5.04 16.7/29; 302406_5.04 16.7/30; 302406_5.04 16.7/31; 302406_5.04 16.7/32; 302406_5.04 16.7/45;	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o utrzymanie całych działek w strefie 167SJ i w obszarze 29OUZ, zachowanie profilu mieszkaniowego, usługowego, komunikacyjnego i infrastrukturalnego oraz korektę granic, jeżeli jakkolwiek fragment działek znajduje się poza tymi ustaleniami. Parametry strefy powinny wynosić co najmniej: intensywność nadziemna 0,5, udział zabudowy 25%, wysokość 9 m, PBC 30%. Dla 7/23 należy zachować obsługę komunikacyjną i infrastrukturalną.

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_5.04 16.7/3; 302406_5.04 16.7/17; 302406_5.04 16.7/18; 302406_5.04 16.7/19;	☒ tak ☐ nie	SJ (167SJ)	25	9	30

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 [%]
		302406_5.04 16.7/23; 302406_5.04 16.7/29; 302406_5.04 16.7/30; 302406_5.04 16.7/31; 302406_5.04 16.7/32; 302406_5.04 16.7/45;					

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:

[Redacted Signature]

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. sporządzonej 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

Konsultacje społeczne – lipiec/sierpień 2026 r.

1. Składający uwagę

FAE Group Real Estate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Konińska 28, 62-045 Pniewy, NIP 787-214-45-06, REGON 526643564, KRS 0001062513.

2. Przedmiot uwagi

Uwaga dotyczy działek ewidencyjnych nr 7/3, 7/17, 7/18, 7/19, 7/29, 7/30, 7/31 i 7/32 stanowiących własność składającego, oraz udziału we współwłasności działki nr 7/23 oraz 7/45, obręb Podpniewki. Nieruchomości stanowią część zespołu inwestycyjnego Podpniewki 2, obejmującego działki 7/3–7/23 i 8/1–8/5 oraz część zespołu inwestycyjnego Podpniewki 3, obejmującego działki 7/25–7/45.

3. Żądanie

Wnosi się o utrzymanie dla całych działek wskazanych w formularzu strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ (167SJ) oraz obszaru uzupełnienia zabudowy 29OUZ. W profilu funkcjonalnym należy zachować możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym wolnostojącej, bliźniaczej i budynków dwulokalowych, a także usług, komunikacji i infrastruktury technicznej. Parametry strefy powinny wynosić co najmniej: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,5, maksymalny udział powierzchni zabudowy 25%, maksymalna wysokość zabudowy 9 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%. Dla działki 7/23 oraz 7/45 należy zachować możliwość jej wykorzystania do obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej całego zespołu.

4. Uzasadnienie

Dla terenu Podpniewki 2 oraz Podpniewki 3 zostały uzyskane decyzje o warunkach zabudowy, opracowano koncepcję i podział inwestycyjny oraz uzyskano pozwolenie na budowę. Planowana i zatwierdzona funkcja obejmuje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą, w tym budynki dwulokalne, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Jest to zakres funkcjonalnie analogiczny do realizowanego zespołu Podpniewki 1.

Utrzymanie terenu w strefie SJ oraz w OUZ pozostaje zgodne z istniejącym stanem prawnym i inwestycyjnym nieruchomości. Parametry 0,5 / 25% / 9 m / 30% odpowiadają charakterowi zabudowy jednorodzinnej planowanej na tym obszarze i zapewniają możliwość kontynuowania zamierzenia bez nieuzasadnionego ograniczenia prawidłowo zaprojektowanej funkcji mieszkaniowej.

Utrzymanie całych działek w jednej strefie SJ i w OUZ jest istotne dla zachowania spójności zespołu, możliwości realizacji poszczególnych etapów, przyszłych zmian projektowych oraz prawidłowej obsługi dróg, parkingów i sieci. Szczególne znaczenie ma działka 7/23, będąca współwłasnością podmiotów uczestniczących w inwestycji i pełniąca funkcję obsługi komunikacyjnej oraz infrastrukturalnej.

Profil strefy SJ powinien nadal obejmować teren usług. Zachowanie usług w profilu podstawowym zapewni możliwość uzupełnienia funkcji mieszkaniowej o lokalne usługi dla mieszkańców, bez ograniczania podstawowego przeznaczenia mieszkaniowego i bez konieczności wyznaczania odrębnej strefy usługowej.

5. Załączniki

1) niniejsze uzasadnienie. Decyzje o warunkach zabudowy, pozwolenie na budowę, koncepcja i dokumentacja podziałowa nie są wskazywane jako załączniki do niniejszego kompletu, ponieważ nie zostały przekazane do fizycznego dołączenia do formularza.

Podpis osoby uprawnionej:

Data: 03.08.2026 r.

FAB GROUP REAL ESTATE
Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością
62-045 Pniewy, ul. Konińska 28
NIP 787-214-45-06 REGON 526643564
KRS 0001062513