

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 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa

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 zmianę projektu Planu ogólnego Gminy Pniewy poprzez wyłączenie całej działki ewidencyjnej nr 279/5, obręb Karmin, ze strefy otwartej SO i objęcie jej strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ oraz obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ), z parametrami: maksymalny udział powierzchni zabudowy 10%, maksymalna wysokość zabudowy 9 m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%. Ewentualnie wnoszę o objęcie SJ i OUZ części



przysiężnej i inwestycyjnej działki, a w dalszej kolejności – o objęcie całej działki albo jej odpowiedniej części strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową SZ. 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.	302406_5.0 406.279/5 obręb Karmin, dz. nr 279/5	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o wyłączenie całej działki 279/5 ze strefy SO i objęcie jej strefą SJ oraz OUZ. Ewentualnie: SJ i OUZ dla części przysiężnej/inwestycyjnej, a następnie strefa SZ dla całości albo odpowiedniej części działki.

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	302406_5.040 6.279/5 obręb Karmin, dz. nr 279/5	☒ tak ☐ nie	SJ; ewentualnie SZ	10	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 – nie dołącza się, jeżeli pismo podpisuje osoba uprawniona do reprezentacji spółki.
- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – nie dotyczy przy podpisie zgodnym z reprezentacją.
- ☐ Określenie granic terenu w formie graficznej – nie dotyczy, ponieważ uwaga obejmuje całą działkę.
- ☒ Inne załączniki: 1) uzasadnienie uwagi FAE Group Sp. z o.o. Sp.k.; 2) opis zakresu żądanej zmiany; 3) kopia wcześniejszego wniosku dotyczącego działki 279/4.

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 osoby uprawnionej do reprezentacji: [REDACTED]

Data: 03.08.2026 r.

FAE GROUP
Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością
Spółka Komandytowa
62-045 Pniewy, ul. Konińska 28
NIP 787-214-19-27 REGON 524714188
KRS 0001024581

UZASADNIENIE UWAGI DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY PNIEWY

Karmin – działka nr 279/5

Składająca: FAE Group Sp. z o.o. Sp.k.
Konsultacje społeczne – lipiec/sierpień 2026 r.

1. Przedmiot uwagi

Uwaga dotyczy całej działki ewidencyjnej nr 279/5, obręb Karmin, powstałej w wyniku podziału działki nr 279/4 na działki nr 279/5 i 279/6. Projekt planu ogólnego pozostawia nieruchomość w strefie otwartej SO i poza obszarem uzupełnienia zabudowy, co wyklucza racjonalną kontynuację przygotowywanego zamierzenia inwestycyjnego.

2. Status i interes składającej

FAE Group Sp. z o.o. Sp.k. nie jest właścicielem ani użytkownikiem wieczystym działki 279/5. Spółka posiada jednak konkretny i aktualny interes gospodarczy wynikający z umowy dzierżawy oraz warunkowej/przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości. Ustalenia planu wpływają bezpośrednio na możliwość wykonania tych umów, kontynuowania przygotowań inwestycyjnych oraz wykorzystania poniesionych nakładów.

3. Żądanie główne i żądania ewentualne

Wnosi się o wyłączenie całej działki nr 279/5 ze strefy otwartej SO oraz objęcie jej strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ i obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ). Dla strefy wnosi się o przyjęcie parametrów: maksymalny udział powierzchni zabudowy 10%, maksymalna wysokość zabudowy 9 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%.

Ewentualnie, w przypadku nieuwzględnienia żądania głównego, wnosi się o objęcie strefą SJ i OUZ co najmniej części przydrożnej i inwestycyjnej działki. W dalszej kolejności wnosi się o objęcie całej działki albo jej odpowiedniej części strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową SZ, zamiast pozostawienia całej nieruchomości w strefie SO.

4. Dotychczasowy przebieg postępowań i rzeczywisty charakter zamierzenia

Zamiar inwestycyjny nie powstał dopiero na etapie konsultacji planu ogólnego. Dla terenu podejmowano czynności związane z uzyskaniem warunków zabudowy, a po wszczęciu procedury miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego postępowanie dotyczące WZ zostało zablokowane lub zawieszone. Równoległe postępowanie dotyczące infrastruktury elektroenergetycznej ENEA zostało zawieszone w związku z procedowaniem MPZP. Dokumenty tych postępowań powinny być oceniane łącznie, ponieważ pokazują wieloletnie, konkretne przygotowanie terenu do zagospodarowania.

Projekt planu ogólnego nie powinien utrzymywać stanu, w którym inwestor nie może uzyskać merytorycznego rozstrzygnięcia w postępowaniu WZ, przygotować infrastruktury ani zachować strefy pozwalającej na racjonalne rozpatrzenie zamierzenia w przyszłym MPZP. Tak daleko idące ograniczenie wymaga szczegółowego, indywidualnego i proporcjonalnego uzasadnienia.

5. Niekonsekwencja i brak proporcjonalności projektu

Objęcie całej działki strefą SO jest rozwiązaniem maksymalnie restrykcyjnym. Nie wykazano, dlaczego nie można zastosować rozwiązania mniej ingerującego w prawa właścicieli i interes inwestora, w szczególności objęcia SJ oraz OUZ części przydrożnej, etapowania zabudowy, pozostawienia części biologicznie czynnej albo zastosowania strefy SZ jako wariantu pośredniego, odpowiadającego wiejskiemu charakterowi obrębu Karmin.

Wcześniejszy wniosek dotyczący działki 279/4, podział nieruchomości, umowy dotyczące 279/5 oraz prowadzone postępowania administracyjne potwierdzają, że nie jest to przypadkowy grunt rolny

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Gminy Pniewy

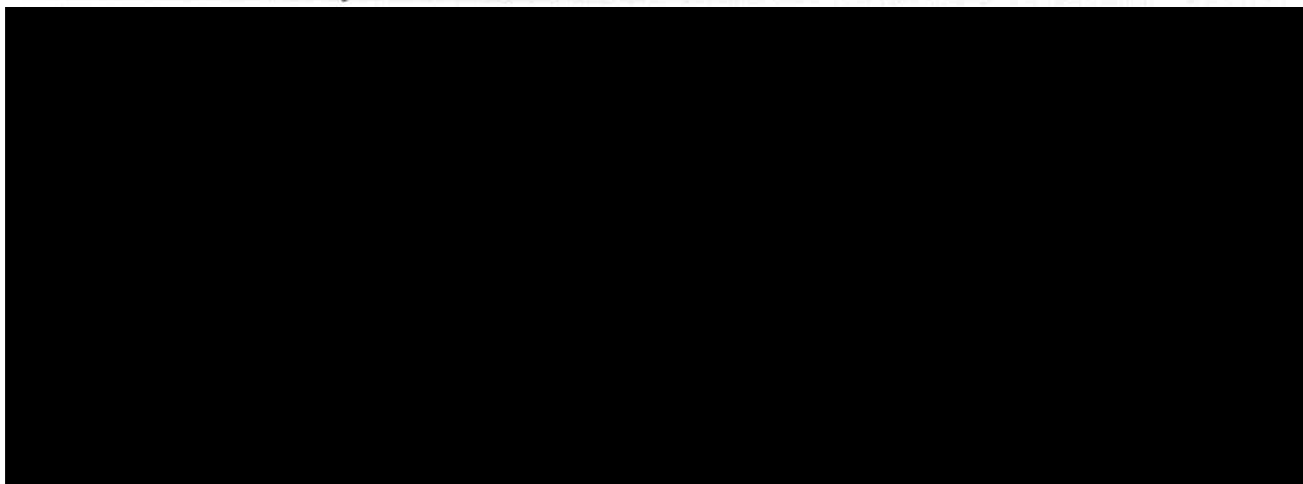
2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☒ 2.1. wniosek do projektu aktu ☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu 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⁾



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: Polska Województwo: Wielkopolskie

Powiat: Szamotulski Gmina: Pniewy

Ulica: Konińska Nr domu: 28 Nr lokalu:

Miejscowość: Pniewy Kod pocztowy: 62-045

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☒ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

7. TREŚĆ PISMA

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

7.2.1. Nazwa	7.2.2	7.2.3. Czynnik	6)
--------------	-------	----------------	----

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu objętości 100% –

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 [%]
	... Plan ogólny gminy Pniewy	302406_5.04 06.279/4	☒ tak ☐ nie	... wielofunkcyjn a z zabudową mieszkaniow ą jednorodzin ą (SJ)	30.....	 10.....	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) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]

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⁾

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:

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.