

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 sp. z o.o. sp.k.

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 11/24, 11/25, 11/26, 11/27, 82/1, 82/2, 82/3 i 82/4, obręb Podpniewki, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ (168SJ), obejmującej w profilu podstawowym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, teren usług, komunikację i infrastrukturę techniczną, oraz obszaru uzupełnienia zabudowy 86OUZ. Wnoszę o utrzymanie parametrów co najmniej: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,5, maksymalny udział powierzchni zabudowy 25%,



maksymalna wysokość zabudowy 9 m i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%. Wnoszę również o korektę granic tych ustaleń, jeżeli wskutek podziałów geodezyjnych jakiegokolwiek 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 16.11/24; 302406_5.04 16.11/25; 302406_5.04 16.11/26; 302406_5.04 16.11/27; 302406_5.04 16.82/1; 302406_5.04 16.82/2; 302406_5.04 16.82/3; 302406_5.04 16.82/4	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o utrzymanie całych działek w strefie 168SJ i w obszarze 86OUZ oraz o korektę granic, jeżeli jakiegokolwiek fragment działek powstałych po podziałach geodezyjnych znajduje się poza tymi ustaleniami. Parametry strefy powinny wynosić co najmniej: intensywność nadziemna 0,5, udział zabudowy 25%, wysokość 9 m, PBC 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_5.04 16.11/24; 302406_5.04 16.11/25; 302406_5.04 16.11/26; 302406_5.04 16.11/27; 302406_5.04 16.82/1; 302406_5.04 16.82/2; 302406_5.04 16.82/3; 302406_5.04	☒ tak ☐ nie	SJ (168SJ)	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 [%]
		16.82/4					

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 – Podpiewki 1; 2) projekt zagospodarowania terenu z wykazem zmian nieistotnych z 25.06.2026 r.

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. 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.).

UZASADNIENIE UWAGI DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY PNIEWY

Konsultacje społeczne – lipiec/sierpień 2026 r.

1. Składający uwagę

FAE GROUP sp. z o.o. sp.k., ul. Konińska 28, 62-045 Pniewy.

2. Przedmiot uwagi

Uwaga dotyczy działek ewidencyjnych nr 11/24, 11/25, 11/26, 11/27, 82/1, 82/2, 82/3 i 82/4, obręb Podpniewki, stanowiących teren inwestycji mieszkaniowej realizowanej etapowo.

3. Żądanie

Wnosi się o utrzymanie dla całych wymienionych działek strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ (168SJ) oraz obszaru uzupełnienia zabudowy 86OUZ. W profilu funkcjonalnym należy zachować możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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%.

4. Uzasadnienie

Na terenie objętym uwagą realizowana jest inwestycja polegająca na budowie zespołu 36 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą. Projekt zagospodarowania terenu przewiduje etapową realizację inwestycji i kompleksową obsługę komunikacyjną oraz techniczną.

Utrzymanie całego terenu w jednej strefie SJ oraz w OUZ jest konieczne dla zachowania ciągłości realizacji wszystkich etapów, możliwości dokonywania w przyszłości zmian projektowych, prawidłowej obsługi dróg, parkingów i sieci oraz uniknięcia rozbieżności wynikających z podziałów geodezyjnych dokonanych po sporządzeniu pierwotnej dokumentacji inwestycji.

Profil strefy SJ powinien nadal obejmować również teren usług. Zapewni to możliwość uzupełnienia funkcji mieszkaniowej o usługi podstawowe dla mieszkańców osiedla, bez konieczności zmiany strefy na usługową i bez ograniczania podstawowej funkcji mieszkaniowej.

5. Załączniki

Do formularza dołącza się niniejsze uzasadnienie. Mapa podziałowa oraz decyzja o warunkach zabudowy nie są wskazywane jako załączniki, ponieważ nie zostały dołączone do kompletu dokumentów.

Podpis osoby uprawnionej: 

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