

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Gminy Pniewy

URZĄD MIEJSKI PNIEWY
KANCELARIA

wpł. 1.7.08.2026 ilość

zał.

321 1099-226.7

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu²⁾ ☐ 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 PISMO³⁾

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

Miejscowość: Pniewy

Kod pocztowy: 62-045

E-mail:

Nr tel.:

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁴⁾:

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 uwagę do projektu planu ogólnego gminy Pniewy dotyczącą obrębu Karmin: (1) o wyznaczenie na przydrożnej części dz. 279/5 i części dz. 279/6 strefy SJ oraz objęcie jej OUZ; (2) o wyznaczenie na pozostałej części dz. 279/5 strefy SN z profilem dodatkowym wskazanym w załączniku; (3) o skorygowanie układu SJ/OUZ tak, aby obejmował również przylegający fragment dz. 279/2 i domykał strukturę zabudowy. Szczegółowy zakres, parametry i uzasadnienie zawierają załączniki.

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 ⁵⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	Projekt planu ogólnego gminy Pniewy	302406_5.0406.27 9/5; 302406_5.0406.27 9/6; kontekst: 302406_5.0406.27 9/2	nie – części działek	Zmiana 235SO: przy drodze SJ + OUZ; w głębi SN. Profile i geometria zgodnie z uzasadnieniem i załącznikiem graficznym.

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	Projekt POG Pniewy	279/5 i część 279/6; kontekst 279/2	nie	SJ; profil dodatkowy: ML, ZN, L, W	25	9	50
2	Projekt POG Pniewy	pozostała część 279/5	nie	SN; profil dodatkowy: US, UT, UG, ZN, L	15	9	70

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.
- ☒ Określenie granic terenu w formie graficznej – załącznik nr 2.
- ☒ Załącznik nr 1 – uzasadnienie prawne i urbanistyczne; załącznik nr 2 – mapa postulowanego podziału.

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: _____

FAE GROUP

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

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.

UZASADNIENIE UWAGI

do projektu planu ogólnego gminy Pniewy – obręb Karmin

Składający	FAE Group Sp. z o.o. Sp.k.
Działki	279/5, część 279/6; urbanistyczny kontekst: 279/2
Projektowane ustalenie	przy drodze: SJ + OUZ; część w głębi: SN
Etap	uwaga w konsultacjach społecznych, znak BZT.6720.1.2025

1. Treść uwagi

Wnosimy o zmianę projektu planu ogólnego w obrębie Karmin, w granicach pokazanych na załączniku graficznym. Zamiast pozostawienia całego wskazanego terenu w strefie 235SO proponujemy rozwiązanie dwuczęściowe, odpowiadające różnym uwarunkowaniom frontu działki i jej części położonej w głębi.

W pasie bezpośrednio przylegającym do drogi gminnej wnosimy o wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ i objęcie jej obszarem uzupełnienia zabudowy OUZ. W pozostałej, głębiej położonej części działki 279/5 wnosimy o wyznaczenie strefy zieleni i rekreacji SN, z profilem dodatkowym pozwalającym na usługi turystyki, sportu i rekreacji oraz niewielką gastronomię towarzyszącą.

FAE Group Sp. z o.o. Sp.k. jest inwestorem zainteresowanym realizacją zamierzenia na podstawie umowy dzierżawy, przedwstępnej umowy nabycia oraz działań podjętych w sprawie warunków zabudowy. Uwaga spółki jest samodzielna, ale przedstawia ten sam wariant urbanistyczny co uwaga właścicieli.

Część terenu	Wnioskowane ustalenie	Profil dodatkowy	Parametry
Pas przy drodze: część 279/5 i 279/6; domknięcie z fragmentem 279/2	SJ oraz OUZ	ML, ZN, L, W	intensywność do 0,5; zabudowa do 25%; wysokość do 9 m; PBC min. 50%
Pozostała część 279/5, położona w głębi terenu	SN	US, UT, UG, ZN, L	intensywność do 0,25; zabudowa do 15%; wysokość do 9 m; PBC min. 70%

Wyjaśnienie profilu: w SJ wnioskujemy o profil dodatkowy ML, ZN, L i W. W SN konieczne jest wyraźne wpisanie do profilu dodatkowego US, UT, UG, ZN i L. Bez tych składników sam symbol SN nie stworzy podstawy do wprowadzenia takich funkcji w późniejszym planie miejscowym.

2. Uzasadnienie urbanistyczne

Najważniejszą cechą tego miejsca jest położenie przy istniejącej drodze i naprzeciw istniejącej zabudowy. Wnioskowany pas SJ nie tworzy nowego osiedla w oderwaniu od wsi. Uzupełnia układ, który już powstał po drugiej stronie drogi, i pozwala go logicznie zakończyć. Z punktu widzenia kompozycji przestrzennej jest to rozwiązanie czytelniejsze niż pozostawienie po jednej stronie drogi zabudowy, a po drugiej przypadkowej przerwy, mimo że teren ma dostęp do drogi i sieci.

Granica części mieszkaniowej została celowo ograniczona do pasa przydrożnego. Nie wnioskujemy o przeznaczenie całej działki 279/5 pod zabudowę mieszkaniową. Taki przebieg granicy pozwala wykorzystać istniejące sąsiedztwo zabudowy, a jednocześnie zatrzymuje funkcję mieszkaniową przed częścią położoną w głębi i bliżej lasu. W efekcie powstaje zwarty, niewielki zespół zamiast rozproszonej zabudowy prowadzonej w głąb terenu.

Przyjęta skala jest umiarkowana. Koncepcja przewiduje nie więcej niż cztery budynki na terenie objętym prawem składających. Wskazanie jednego budynku na fragmencie działki 279/2 pokazuje możliwe domknięcie całego układu, ale nie przesądza o zabudowie cudzej nieruchomości. Parametry SJ – wysokość do 9 m, powierzchnia zabudowy do 25% i co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej – odpowiadają zabudowie jednorodzinnej o spokojnej, wiejskiej skali.

3. Droga i uzbrojenie terenu

Teren ma bezpośrednią obsługę z istniejącej drogi gminnej. Realizacja zamierzenia nie wymaga wytyczania nowej drogi publicznej ani budowania przez gminę nowego układu komunikacyjnego. To istotna różnica w porównaniu z otwieraniem pod zabudowę terenów położonych w głębi pól lub lasów.

Dla nieruchomości uzyskano warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej. Zawarte umowy i wydane warunki techniczne Enea potwierdzają możliwość zasilenia terenu oraz dostępny zapas mocy. Dokumenty te zostaną dołączone do uwagi. Nie są one jedynie deklaracją właściciela lub inwestora, lecz potwierdzeniem gestorów sieci, że niewielki zakres zabudowy może zostać obsłużony przez istniejącą infrastrukturę.

Z perspektywy gminy oznacza to możliwość uzupełnienia zabudowy w miejscu przygotowanym komunikacyjnie i technicznie, bez konieczności rozpoczynania kosztownej rozbudowy podstawowej infrastruktury. Z perspektywy ładu przestrzennego oznacza natomiast skupienie zabudowy przy istniejącej drodze, a nie jej rozpraszanie.

4. Obszar uzupełnienia zabudowy

Wniosek o OUZ opiera się na istniejącym układzie zabudowy, a nie na samym rysunku przyszłych budynków. Przy wyznaczaniu podstawowego OUZ należy zweryfikować aktualne dane EGiB i bazy obiektów topograficznych oraz uwzględnić budynki tworzące zgrupowanie po obu stronach drogi. Dopiero na tej podstawie można ocenić przebieg granicy wynikający z § 1 ust. 1–3 rozporządzenia z 2 maja 2024 r.

Niezależnie od wyniku tej operacji § 1 ust. 5 rozporządzenia pozwala gminie rozszerzyć OUZ w granicach dostępnego limitu, kierując się lokalnymi uwarunkowaniami i polityką przestrzenną. W tym przypadku za rozszerzeniem przemawia łącznie kilka konkretnych okoliczności: zabudowa naprzeciwko, dostęp z drogi gminnej, potwierdzona możliwość podłączenia do wodociągu i energii, klasa bonitacyjna gruntów (ŁIV, ŁV, RIVb) oraz niewielka powierzchnia potrzebna do zamknięcia układu.

Podczas konsultacji wskazano, że wykorzystano około 83% puli możliwego rozszerzenia OUZ. Jeżeli informacja ta znajduje potwierdzenie w obliczeniach do projektu, pozostaje jeszcze margines wymagający wyboru terenów o największym uzasadnieniu urbanistycznym. Wnioskowany pas należy do tej kategorii: jest niewielki, przylega do istniejącej struktury i nie wymaga tworzenia nowej infrastruktury. Prosimy, aby przy rozpatrywaniu uwagi podać wpływ postulowanej korekty na limit powierzchni oraz wyjaśnić przyczyny przyjętego przebiegu OUZ.

Planowana liczba „4 + 1” nie jest przedstawiana jako ustawowa podstawa wyznaczenia OUZ. Pokazuje wyłącznie docelową, ograniczoną chłonność terenu i sposób, w jaki może zostać uporządkowany front drogi.

5. Strefa SN w głębi działki

Dla części położonej w głębi nie proponujemy ani dalszego SJ, ani ogólnej strefy usługowej SU. SN lepiej odpowiada sąsiedztwu lasu oraz krajobrazowemu charakterowi terenu. Jednocześnie pozostawienie tej części wyłącznie w SO zamykałoby możliwość jej kontrolowanego wykorzystania, mimo że można tu pogodzić aktywność gospodarczą z zachowaniem dominującej zieleni.

Profil dodatkowy US, UT i UG pozwoli w przyszłym planie miejscowym rozważyć niewielki, spójnie zarządzany obiekt lub zespół zakwaterowania turystycznego, rekreację oraz gastronomię pełniącą funkcję uzupełniającą. Nie chodzi o osiedle domków mieszkalnych ani o intensywny kompleks usługowy. Temu służą proponowane parametry: intensywność do 0,25, powierzchnia zabudowy do 15%, wysokość do 9 m oraz minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej. Profile ZN i L pozwalają równocześnie zachować i porządkować zieleń naturalną oraz tereny leśne.

Takie rozdzielenie funkcji jest korzystniejsze niż jeden symbol dla całej nieruchomości. Front działki odpowiada uwarunkowaniom zabudowy jednorodzinnej, natomiast głębia – funkcji rekreacyjnej prowadzonej z dużym udziałem zieleni. Granica pomiędzy nimi jest czytelnym narzędziem ochrony krajobrazu.

6. Ocena w świetle ustawy

Przedstawiona propozycja odpowiada zasadom określonym w art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzupełnia istniejącą zabudowę, ogranicza transportochłonność i koszty infrastruktury, wykorzystuje teren posiadający dostęp do drogi i uzbrojenia, a część bardziej wrażliwą krajobrazowo pozostawia dla funkcji o znacznie mniejszej intensywności.

Jest również zgodna ze sposobem oceny uwarunkowań wymaganych przez art. 13b ustawy. W jednym rozwiązaniu uwzględnia dotychczasową zabudowę, układ drogowy, infrastrukturę techniczną, sąsiedztwo lasu, walory krajobrazowe oraz możliwości finansowe gminy. Nie ma podstaw, aby każde wcześniejsze ogólne oznaczenie obszaru jako przyrodniczo cennego automatycznie prowadziło do objęcia całej nieruchomości strefą otwartą. Konieczna jest ocena rzeczywistych cech poszczególnych części terenu.

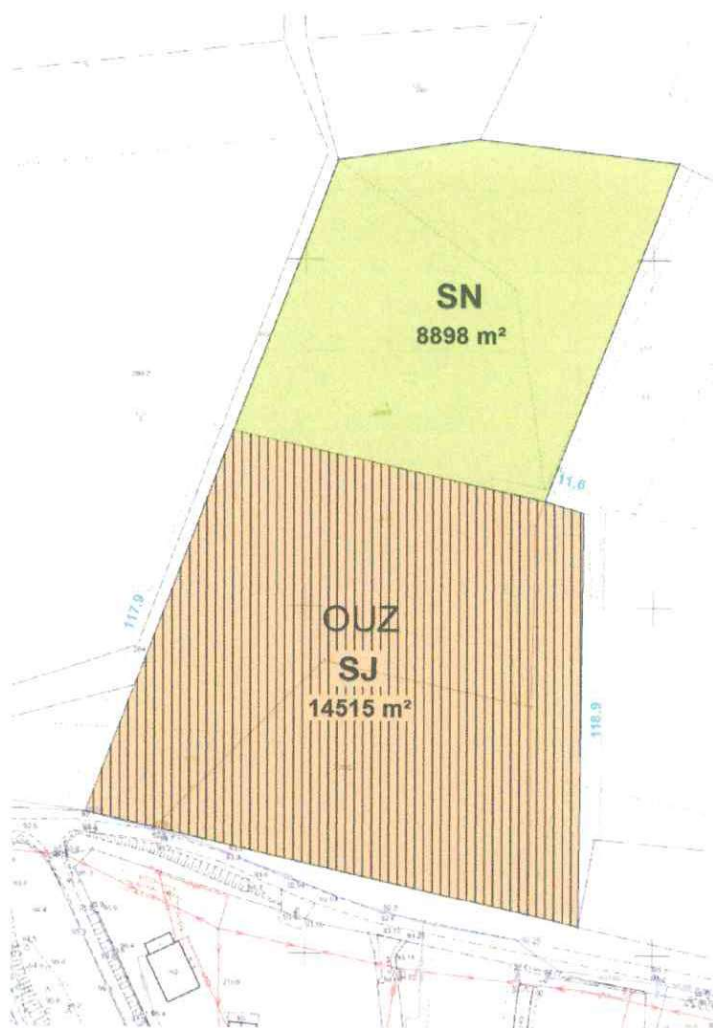
Art. 13d wymaga, aby przy wyznaczaniu stref dopuszczających zabudowę mieszkaniową w pierwszej kolejności brać pod uwagę m.in. OUZ i istniejącą zabudowę mieszkaniową, z uwzględnieniem uwarunkowań z art. 13b. Natomiast art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 4 wymaga wyjaśnienia granic stref, przyczyn wyznaczenia OUZ oraz sposobu uwzględnienia tych uwarunkowań w uzasadnieniu planu.

7. Wniosek końcowy

Wnosimy o uwzględnienie uwagi zgodnie z załącznikiem graficznym. Proponowane rozwiązanie nie jest próbą przeznaczenia całej nieruchomości pod intensywną zabudowę. Jest ograniczoną korektą projektu, która wykorzystuje przygotowany infrastrukturalnie front działki, domyka istniejący układ zabudowy i pozostawia część położoną w głębi w funkcji zieleni i rekreacji o wysokim udziale powierzchni biologicznie czynnej.

Jeżeli uwaga nie zostanie uwzględniona w całości, prosimy o osobne odniesienie się do: wyznaczenia SJ przy drodze, objęcia tego pasa OUZ, włączenia części 279/6 i fragmentu 279/2 w celu domknięcia układu, wyznaczenia SN w głębi oraz żądanego profilu dodatkowego i parametrów obu stref. Uzasadnienie rozstrzygnięcia powinno wskazywać konkretne uwarunkowania lub obliczenia, które przemawiają przeciwko każdemu z tych elementów.

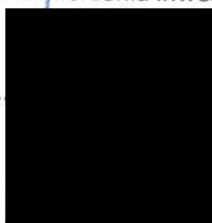
8. Załącznik graficzny i dokumenty



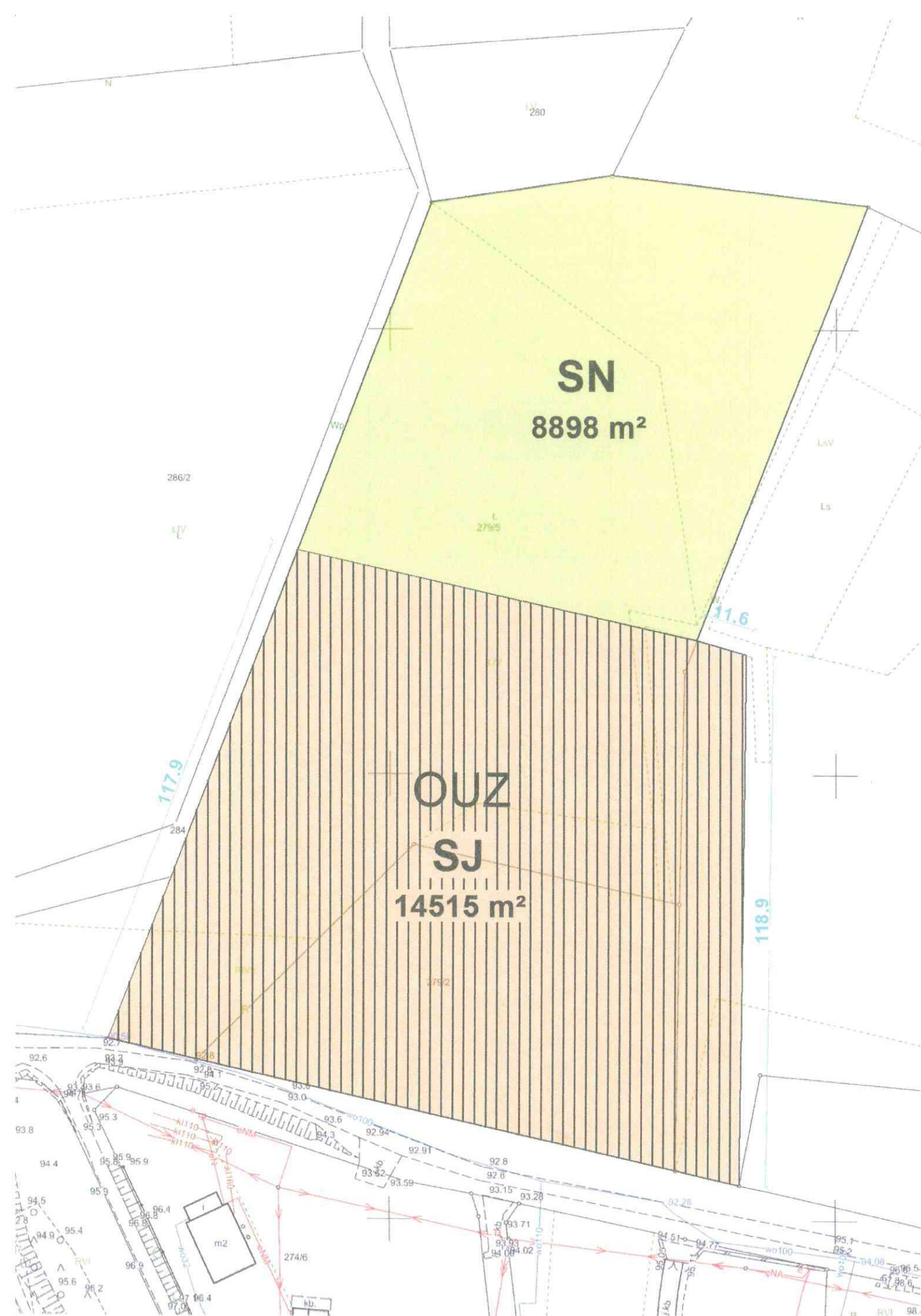
Schemat postulowanego podziału funkcjonalnego. Ostateczny przebieg granic należy odwzorować w danych przestrzennych po weryfikacji ewidencyjnej i obliczeniowej OUZ.

- warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej;
- umowy i warunki techniczne Enea dotyczące przyłączenia i dostępnej mocy;
- dokumenty dotyczące zamierzenia inwestycyjnego i tytułu prawnego lub relacji inwestora z nieruchomością;

Podpis składającego:



FAE GROUP
Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością
Spółka Komandytowa
62-045 Pniewy, ul. Komandorów 23
NIP 787-214-19-27 REGON 14712103
KRS 0001026581



Umowa o przyłączenie do sieci nr 2221/2026/OD5/ZR2

zawarta pomiędzy:

ENEA Operator Sp. z o.o. ul. Strzeszyńska 58, 60-479 Poznań, Rejon Dystrybucji Szamotuły ul. Nowowiejskiego 6 64-500 Szamotuły, NIP: 782-23-77-160, REGON 300455398, wpisaną do rejestru przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000269806, Kapitał zakładowy 4 696 937 500 PLN, reprezentowaną przez osobę posiadającą stosowne umocowanie do zawarcia Umowy, zwaną dalej ENEA Operator
a ubiegającą/ ubiegającym się o przyłączenie do sieci:

FAE GROUP Sp. z o.o. Spółka Komandytowa z siedzibą: ul. Konińska 28, 62-045 Pniewy, NIP: 7872141927, wpisaną do rejestru przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001024581, adres do korespondencji w formie pisemnej:

FAE GROUP Sp. z o.o. Spółka Komandytowa

ul. Konińska 28

62-045 Pniewy

zwaną/ zwanym dalej Klientem.

§ 1

Klient oświadcza, że:

1. Warunki Przyłączenia nr 2221/2026/OD5/ZR2 z dnia 27.01.2026 zostały przez ENEA Operator określone na jego wniosek, akceptuje je i nie wnosi do nich zastrzeżeń.
2. Do dnia zawarcia niniejszej umowy nie nastąpiły żadne zmiany w jego tytule prawnym do obiektu (oraz w sposobie i warunkach wykonywanej działalności gospodarczej), potwierdzonych dokumentami załączonymi do wniosku o określenie warunków przyłączenia.
3. Zawiadomi ENEA Operator o każdej zmianie zaistniałej w jego tytule prawnym do obiektu (i w sposobie oraz warunkach wykonywanej działalności gospodarczej), co potwierdzi stosownymi dokumentami.

§ 2

1. Przedmiotem umowy jest:
 - 1.1. przyłączenie instalacji Klienta w obiekcie 13 budynków dwulokalowych plus budynek administracyjny zlokalizowanym w Psarce, dz. nr 279/5 do sieci ENEA Operator z mocą przyłączeniową o wartości 222 kW w tym:
 - działka nr 279/5, 26 x 7 kW,
 - działka nr 279/5-Administracja, 1 x 40 kW na napięciu 0,4 kV,
 - 1.2. określenie praw i obowiązków stron związanych z realizacją i finansowaniem przyłączenia.
2. Klient zakwalifikowany jest do V grupy przyłączeniowej.
3. Strony zobowiązują się współdziałać dla prawidłowego wykonania przedmiotu umowy.

§ 3

Strony uzgadniają, że dla realizacji przyłączenia instalacji Klienta do sieci ENEA Operator konieczne jest:

1. Wykonanie przyłącza w następującym zakresie:
 - 1.1 Na działce zabudować złącze kablowo-pomiarowe ZK1x-1P z dostępem od strony planowanej drogi wewnętrznej, które należy zasilić projektowaną linią kablową (punkt 2.3).
 - 1.2 W planowanych granicach działek budynków zabudować złącza kablowo-pomiarowe ZK2x-2P (szt. 6) z dostępem od strony planowanej drogi wewnętrznej, które należy zasilić projektowaną linią kablową (punkt 2.3).
 - 1.3 W planowanych granicach działek budynków zabudować złącza kablowo-pomiarowe ZK2x-2P (szt. 7) z dostępem od strony planowanej drogi wewnętrznej, które należy zasilić projektowaną linią kablową (punkt 2.4).
2. Wykonanie niezbędnych zmian w sieci ENEA Operator w następującym zakresie:
 - 2.1 W stacji transformatorowej nr 02-341 na obwodzie nr III zabudować rozłączniko-bezpiecznik typ 2 dla wyprowadzenia obwodu zgodnie ze standardami ENEA Operator Sp. z o.o.

- 2.2 Od istniejącej stacji transformatorowej nr 02-341 (obwód nr III rozdzielniczy 0,4 kV) pobudować linię kablową nn 0,4kV NAY2Y-J 4x240mm² do projektowanej szafy kablowej SK4, którą należy usytuować w granicy działki nr 279/5.
- 2.3 Od projektowanej szafy kablowej SK4 pobudować linię kablową NAY2Y-J 4x150mm² na działce nr 279/5 w kierunku działki nr 280.
- 2.4 Od projektowanej szafy kablowej SK4 pobudować linię kablową NAY2Y-J 4x150mm² na działce nr 279/5 w kierunku działki nr 278/2.
3. Wykonanie / przygotowanie instalacji odbiorczej Klienta w następującym zakresie:
- 3.1 Przygotować miejsca do zabudowy złącza Zk1x-1P oraz złącz ZK2x-2P i szafy kablowej SK4.
- 3.2 Pobudować wewnętrzne linie zalicznikowe z projektowanych złącz mocą i typem przystosowaną do potrzeb.
- 3.3 Wykonać instalacje odbiorcze w obiektach przyłączanych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Wykonanie dokumentacji, w tym projektowej, koniecznej dla zrealizowania przyłącza oraz niezbędnych zmian w sieci ENEA Operator w zakresie określonym w ust. 1 i ust. 2.
5. Wykonanie dokumentacji, w tym projektowej, koniecznej dla zrealizowania instalacji odbiorczej Klienta w zakresie określonym w ust. 3.
6. Przeprowadzenie postępowań wymaganych dla realizacji zadań określonych w ust. 1 i ust. 2 w tym także postępowań administracyjnych i uzyskanie wymaganych obowiązującym prawem uzgodnień, opinii, decyzji.
7. Uzgodnienie dokumentacji, o której mowa w ust. 5 w ENEA Operator oraz uzyskanie wymaganych obowiązującym prawem decyzji.

§ 4

Strony uzgadniają następujące zasady i harmonogram realizacji przyłączenia:

1. ENEA Operator opracuje i uzgodni dokumentację, o której mowa w § 3 ust. 4, a w zakresie określonym w § 3 ust. 1 i ust. 2 podejmie działania, o których mowa w § 3 ust. 6. Opracowanie dokumentacji nastąpi w terminie 10 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy. Wystąpienie z odpowiednimi wnioskami do właściwych organów oraz uzyskanie przez ENEA Operator decyzji wymaganych dla budowy przyłącza lub dokonania niezbędnych zmian w sieci nastąpi zgodnie z obowiązującymi przepisami i uzależnione jest od uprzedniego uzyskania wymaganych przepisami uzgodnień, pozwoleń i opinii, a w szczególności prawa do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane, w tym stosownych zgód właścicieli gruntów, przez które przebiega lub miałyby przebiegać sieć energetyczna. Prawo do dysponowania nieruchomościami ENEA Operator uzyska z zachowaniem zasad rachunku ekonomicznego oraz zasady ekwiwalentności świadczeń i zapewnieniu ochrony interesów odbiorców energii elektrycznej przed nieuzasadnionym poziomem stawek opłat za usługi dystrybucji.
2. ENEA Operator zrealizuje przyłącze oraz niezbędne zmiany w sieci, o których mowa w § 3 ust. 1 i ust. 2 w terminie 4 miesięcy od dnia uzyskania wymaganych ostatecznych decyzji administracyjnych i spełnienia innych wymogów wymaganych prawem.
3. Wykonanie / przygotowanie instalacji odbiorczej, o której mowa w § 3 ust. 3 zrealizuje Klient. Instalacja odbiorcza, o której mowa w § 3 ust. 3 wykonana zostanie zgodnie z warunkami przyłączenia oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami i normami przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje w terminie uwzględniającym postanowienia, o których mowa w § 6 ust. 2.
4. Klient opracuje i uzgodni z ENEA Operator dokumentację, o której mowa w § 3 ust. 5 i zrealizuje działania, o których mowa w § 3 ust. 7.

§ 5

1. Klient poniesie opłatę za przyłączenie do sieci ENEA Operator. Opłata obliczona została przy zastosowaniu zasad i stawek opłat ujętych w aktualnej Taryfie dla usług dystrybucji energii elektrycznej, zatwierdzonej przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki, powiększonych o podatek od towarów i usług (VAT).
2. Kwota opłaty za przyłączenie wynosi netto 13315,56 zł., (słownie złotych: trzynaście tysięcy trzysta piętnaście złotych pięćdziesiąt sześć groszy) plus podatek od towarów i usług (VAT).
3. Opłatę za przyłączenie Klient zobowiązuje się zapłacić jednorazowo na rachunek bankowy ENEA Operator wskazany na fakturze VAT w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT z tytułu opłaty za przyłączenie, sporządzonej przez ENEA Operator niezwłocznie po zrealizowaniu przez ENEA Operator prac określonych w § 3 ust. 1 i ust. 2. ENEA Operator dostarczy Klientowi fakturę VAT co najmniej 7 dni przed wskazanym terminem płatności. W razie dostarczenia Klientowi faktury VAT w późniejszym terminie, termin płatności ulega przesunięciu o ilość dni opóźnienia w przekazaniu faktury VAT.

§ 6

1. Klient zobowiązuje się do uregulowania zobowiązań finansowych w wysokościach i terminach wynikających z § 5.

2. Klient zobowiązuje się do dokonania zgłoszenia za pośrednictwem wybranego Sprzedawcy lub samodzielnie, o zawarciu umowy kompleksowej lub sprzedaży energii elektrycznej po wcześniejszym zawarciu umowy o świadczenie usług dystrybucji energii elektrycznej w oparciu o zasady określone w Instrukcji Ruchu i Eksploatacji Sieci Dystrybucyjnej ENEA Operator w terminie nie dłuższym niż 90 dni od dnia wysłania informacji o zrealizowaniu przez ENEA Operator prac określonych w § 3 ust. 1 i ust 2 przy uwzględnieniu terminów realizacji przyłączenia określonych w § 4 ust. 1 i ust 2.
3. Strony zobowiązują się do rozpoczęcia dostarczania i odbioru energii elektrycznej w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia pozytywnej weryfikacji zgłoszenia dokonanego za pośrednictwem wybranego Sprzedawcy lub samodzielnie, o zawarciu umowy kompleksowej lub sprzedaży energii elektrycznej w oparciu o zasady określone w Instrukcji Ruchu i Eksploatacji Sieci Dystrybucyjnej ENEA Operator.
4. Klient oświadcza, że planowana roczna ilość pobieranej energii elektrycznej wynosi kWh.
5. W umowie o świadczenie usług dystrybucji energii elektrycznej lub umowie kompleksowej zawarte będą parametry jakościowe energii elektrycznej w zakresie odchyień częstotliwości i napięcia, odkształcenia napięcia, zawartości poszczególnych harmonicznnych, łącznego czasu przerw nieplanowanych i planowanych w ciągu roku oraz czasu jednorazowej przerwy nieplanowanej i planowanej zgodnie z przepisami obowiązującego prawa.

§ 7

Ustala się następujące miejsce rozgraniczenia własności urządzeń, które stanowi jednocześnie miejsce dostarczania energii elektrycznej:

Zaciski na listwie zaciskowej w złączu kablowym- pomiarowym w kierunku instalacji podmiotu przyłączanego

§ 8

1. Stronom przysługuje prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, w przypadkach:
 - 1.1. orzeczonej ostatecznymi decyzjami odmowy wydania przez właściwe organy administracyjne wymaganych zgód lub pozwoleń,
 - 1.2. nie uzyskania na zasadach rynkowych prawa do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane, w tym stosownych zgód właścicieli gruntów, przez które przebiega lub miałyby przebiegać przyłącze i sieć energetyczna, konieczna dla realizacji przyłączenia.
 - 1.3. nie wykonania przez Klienta instalacji odbiorczej określonej w § 3 ust. 3 w terminie lub zakresie umożliwiającym ENEA Operator wykonanie zobowiązań leżących po jej stronie,
 - 1.4. nie wywiązania się przez Klienta z obowiązku określonego w § 6 ust. 2,
 - 1.5. rozwiązania umowy o świadczenie usług dystrybucji lub umowy kompleksowej, o których mowa w § 6 ust. 2 Umowy, z wyłączeniem rozwiązania umowy kompleksowej spowodowanego dokonaną zmianą sprzedawcy energii elektrycznej,

Prawo rozwiązania umowy, o którym mowa w niniejszym paragrafie nie przysługuje stronie, która poprzez swoje działanie lub zaniechanie spowodowała naruszenie postanowień umowy.
2. Klientowi przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku utraty przez ENEA Operator wymaganych prawem koncesji na wykonywanie działalności gospodarczej w zakresie dystrybucji energii.
3. Jeżeli umowa zostanie rozwiązana z przyczyn:
 - 3.1. wskazanych w ust. 1 pkt. 1.3. lub pkt. 1.4. niniejszego paragrafu

Klient zobowiązany jest do zwrotu ENEA Operator udokumentowanych wydatków poniesionych przez ENEA Operator i zobowiązań zaciągniętych przez ENEA Operator w związku z realizacją przedmiotu niniejszej umowy.
4. W razie niewykonania przez drugą stronę zobowiązań wynikających z umowy, każda ze stron może rozwiązać niniejszą umowę po uprzednim wezwaniu w formie pisemnej lub elektronicznej drugiej strony do wykonania tych zobowiązań wynikających z umowy z określeniem terminu nie krótszego niż 1 miesiąc i z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona rozwiązać umowę z wykorzystaniem jednej z wyżej wskazanej form.
5. Niniejsza umowa ulega rozwiązaniu z chwilą utraty przez Klienta tytułu prawnego do lokalu/nieruchomości obiektu, dla przyłączenia, którego została zawarta niniejsza umowa o przyłączenie. Klient ponosi odpowiedzialność z tytułu szkody wyrządzonej ENEA Operator w związku z brakiem powiadomienia o utracie tytułu prawnego do lokalu/nieruchomości obiektu, dla przyłączenia, którego została zawarta niniejsza umowa o przyłączenie,
6. Każdej ze stron przysługuje prawo do odszkodowania w związku z niewykonaniem zobowiązania przez drugą stronę.

§ 9

1. W przypadku niedotrzymania przez ENEA Operator terminów określonych w § 4 Klient ma prawo naliczania kar umownych w wysokości 26,63 zł za każdy dzień opóźnienia, łącznie jednak nie więcej niż 13315,56 zł.
2. W przypadku niedotrzymania przez którąkolwiek ze stron zobowiązań wynikających z § 6 ust. 2 lub ust. 3., strona odpowiedzialna za opóźnienie zobowiązana jest do zapłacenia drugiej stronie kary umownej w wysokości 26,63 zł za każdy dzień opóźnienia, łącznie jednak nie więcej niż 13315,56 zł.

§ 10

Osobą upoważnioną do uzgadniania i bieżącej koordynacji prac wykonywanych przez strony oraz wymiany danych i informacji w trakcie realizacji niniejszej umowy ze strony ENEA Operator jest:

- Mateusz Ławniczak
adres e-mail: mateusz.lawniczak@operator.enea.pl

§ 11

1. Dane teleadresowe **Stron** dla wykonywania przedmiotu umowy każdorazowo są wskazane w umowie.
2. Strony mogą wskazać w formie pisemnej/ w formie elektronicznej inny adres/adres poczty elektronicznej dla doręczeń.
3. W przypadku doręczania korespondencji za pośrednictwem poczty elektronicznej za termin jej doręczenia uznaje się dzień wprowadzenia do sieci e-maila.
4. Ilekroć w Umowie jest mowa o doręczeniu korespondencji, w przypadku doręczania korespondencji za pośrednictwem operatora pocztowego w razie wątpliwości, co do terminu doręczenia, uznaje się, że doręczenie nastąpiło najpóźniej z chwilą upływu terminu do podjęcia przesyłki z jego placówki.

§ 12

1. Klient oświadcza, że:
 - 1.1. przed podpisaniem umowy zapoznał się z Taryfą dla usług dystrybucji energii elektrycznej.
 - 1.2. nieodpłatnie umożliwi ENEA Operator w obrębie swojej nieruchomości, budowę i rozbudowę sieci oraz budowę przyłącza w zakresie niezbędnym do realizacji przyłączenia, a także nieodpłatnie umożliwi wykonywanie prac eksploatacyjnych i usuwanie awarii na powyższych elementach sieci oraz przyłącza.
 - 1.3. niniejszym udziela nieodpłatnie ENEA Operator prawa dysponowania na cele budowlane nieruchomością określoną w §2 ust. 1 w celu realizacji przyłączenia, w tym umożliwienia ENEA Operator wykonania jej obowiązków określonych w §4 ust. 1 i ust. 2
 - 1.4. nieodpłatnie udostępniać będzie pomieszczenia lub miejsca na zainstalowanie układów pomiarowo-rozliczeniowych i sterujących oraz pokrywać będzie inne koszty związane z utrzymaniem tych pomieszczeń lub miejsc.
2. ENEA Operator oświadcza, że powiadamiać będzie Klienta o planowanych terminach prac, o których mowa w ust. 1 pkt 1.2. oraz 1.3., z wyprzedzeniem umożliwiającym Klientowi przygotowanie nieruchomości.

§ 13

Postanowienia dotyczące umów zawieranych z konsumentami na odległość lub poza lokalem ENEA Operator

1. W przypadku Umów zawieranych na odległość lub Umów zawieranych poza lokalem ENEA Operator Klient może odstąpić od Umowy bez podania przyczyny w terminie 14 dni od daty jej zawarcia, składając oświadczenie, którego przykładowy wzór wraz z pouczeniem o prawie odstąpienia od Umowy został przekazany Klientowi najpóźniej w chwili wyrażenia przez Klienta woli związania się Umową. Do zachowania tego terminu wystarczy przed jego upływem:
 - 1) doręczenie oświadczenia na piśmie bezpośrednio w biurze obsługi klienta ENEA Operator;
 - 2) wysłanie oświadczenia na piśmie na adres ENEA Operator do korespondencji;
 - 3) wysłanie oświadczenia faksem na numer faksu ENEA Operator;
 - 4) wysłanie oświadczenia na adres poczty elektronicznej ENEA Operator;
 - 5) złożenie oświadczenia w formie elektronicznej za pośrednictwem formularza zamieszczonego na stronie internetowej ENEA Operator.
2. W przypadku wysłania przez Klienta oświadczenia w sposób wskazany w ust. 1 pkt 3 – 5, ENEA Operator niezwłocznie prześle Klientowi na trwałym nośniku potwierdzenie otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. Przesłanie potwierdzenia nastąpi w taki sam sposób w jaki ENEA Operator otrzymał oświadczenie Klienta.
3. W przypadku odstąpienia od Umowy zawartej na odległość lub Umowy zawartej poza lokalem ENEA Operator umowę uważa się za niezawartą.
4. Klient zawierając Umowę na odległość lub poza lokalem ENEA Operator może zażądać rozpoczęcia przez ENEA Operator wykonywania Umowy przed upływem 14-dniowego terminu na odstąpienie od Umowy. Takie żądanie nie zmienia obowiązków ENEA Operator wynikających z harmonogramu. W razie rozpoczęcia wykonywania Umowy zgodnie z żądaniem Klienta i odstąpienia przez Klienta od Umowy w terminie, o którym mowa w ust. 1, Klient jest zobowiązany do zapłaty za świadczenia spełnione przez

ENEA Operator do chwili odstąpienia od Umowy tj. złożenia do ENEA Operator oświadczenia o odstąpieniu od Umowy w jeden ze sposobów wskazanych w ust. 1.

§ 14

1. Informacje przekazywane w związku z realizacją umowy nie mogą być udostępniane osobom trzecim, publikowane ani ujawniane w jakikolwiek inny sposób.
2. Postanowienia o poufności, o których mowa w ust. 1, nie będą stanowiły przeszkody dla którejkolwiek ze stron w ujawnieniu informacji podmiotom działającym w imieniu i na rzecz strony przy wykonaniu umowy, z zastrzeżeniem zachowania przez nich zasady poufności uzyskanych informacji. Strony odpowiadają za podjęcie i zapewnienie wszelkich niezbędnych środków mających na celu dochowanie wyżej wymienionych zasad przez te podmioty.
3. Postanowienia ust. 1 i ust. 2 nie dotyczą informacji, które należą do informacji powszechnie znanych lub informacji, których ujawnienie jest wymagane na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa lub informacji, które zostaną zaaprobowane na piśmie przez drugą stronę jako informacje, które mogą zostać ujawnione.
4. Dane osobowe są przetwarzane zgodnie z informacją przekazaną wraz z wnioskiem o wydanie warunków przyłączenia lub umową o przyłączenie.

§ 15

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają pod rygorem nieważności *formy pisemnej (dla formy pisemnej)/ skanu pisma przesłanego na adres mailowy kontakt@operator.enea.pl (dla formy elektronicznej)*, w zależności od przyjętej przez Klienta formy.
2. Do niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy powszechnie obowiązujące, a w szczególności przepisy ustawy Prawo energetyczne wraz z przepisami wykonawczymi, przepisy ustawy Prawo Budowlane oraz przepisy ustawy Kodeks cywilny.
3. Sprawy sporne strony będą starały się rozstrzygać polubownie. W przypadku braku możliwości porozumienia organem właściwym do ich rozstrzygania będzie właściwy rzeczowo sąd powszechny dla miejsca położenia nieruchomości, na której zlokalizowany jest przyłączany obiekt, z zastrzeżeniem pkt. a – c poniżej.
 - a) Klient będący konsumentem, uprawniony jest do zwrócenia się do Koordynatora do spraw negocjacji działającego przy Prezesie URE, o którym mowa w art. 31a Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne, o rozwiązanie sporów wynikłych z umowy. Koordynator jest podmiotem uprawnionym do pozasądowego rozwiązywania sporów z konsumentami zgodnie z ustawą z dnia 23 września 2016 r. o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich, Dz.U. z 2016 r., poz. 1823.
 - b) ENEA Operator oświadcza, że zobowiązuje się do udziału w postępowaniu w sprawie pozasądowego rozwiązywania sporów konsumenckich prowadzonego przed Koordynatorem, jeżeli Klient będący konsumentem wystąpi z wnioskiem o wszczęcie takiego postępowania.
 - c) Informacje dotyczące Koordynatora będą dostępne na stronie internetowej Prezesa URE www.ure.gov.pl. Informacja o stronie internetowej będzie aktualizowana na stronie internetowej ENEA Operator www.operator.enea.pl.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron w przypadku formy pisemnej.

§ 16

1. Dla prawidłowego prowadzenia prac eksploatacyjnych oraz usuwania awarii urządzeń elektroenergetycznych w części należącej do ENEA Operator złącz kablowo-pomiarowych ZK2x-2P i ZK2x-1P i szafy SK4 oraz linii elektroenergetycznych wykonanych na podstawie niniejszej umowy, Klient zapewni stały i swobodny dostęp służbom ENEA Operator do części nieruchomości, na której zlokalizowane zostaną te urządzenia i linie. W celu wykonania powyższego zapewnienia, Klient w terminie 5 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy ustanowi na rzecz ENEA Operator nieodpłatną służebność przesyłu na rzecz każdorazowego właściciela wyżej wymienionych urządzeń energetycznych i linii energetycznych, polegającą na prawie wstępu pracowników służb eksploatacyjnych w zakresie niezbędnym do eksploatacji, konserwacji i remontu tych urządzeń i linii energetycznych na nieruchomości oraz dokona stosownego wpisu w księdze wieczystej nieruchomości dla działek nr 267/34, 267/35, 267/36, 267/37.
2. ENEA Operator oświadcza, że:

Poniesie koszty aktu notarialnego ustanawiającego służebność, o której mowa w ust. 1 oraz wpisu do księgi wieczystej związku z udostępnieniem terenu przez Klienta, ENEA Operator

§ 17

1. Niniejsza umowa obowiązuje od dnia jej zawarcia, którym jest dzień doręczenia Klientowi obustronnie podpisanej umowy/ dzień wysłania do Klienta e-maila z obustronnie podpisaną umową o przyłączenie/ dzień wysłania do Klienta e-maila z pismem dotyczącym zawarcia umowy o przyłączenie z Konsumentem.
2. Niniejszą umowę zawarto na czas realizacji warunków przyłączenia oraz świadczenia usług dystrybucji w oparciu o jedną z umów, o których mowa w § 6 ust. 2.

*Klient**ENEA Operator*

11. 02. 2026

ENEA Operator Sp. z o.o.
Oddział Dystrybucji Poznań
REJON DYSTRYBUCJI SZAMOTUŁY
DYREKTOR

.....Przemysław Sereniuk
Data i podpis ENEA Operator

Pniewy, dnia 29 sierpnia 2025 r.

L.dz.P00885/25

Fae Group Sp. z o.o. Sp. k.
ul. Konińska 28
62 – 045 Pniewy

WARUNKI PRZYŁĄCZENIA DO SIECI

Pniewskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o. o. w odpowiedzi wniosek z dnia 26.08.2025 r., określa warunki przyłączenia do sieci wodociągowej/kanalizacyjnej dla nieruchomości/obiektu zlokalizowanego w miejscowości Psarce działka nr ewidencyjny 279/4 arkusz: 302406_5.0406.279/4, obręb Karmin, gmina Pniewy.

I. Warunki ogólne

1. Przeznaczenie i sposób wykorzystania nieruchomości / obiektu, który ma zostać przyłączony do sieci: zespół projektowanych budynków w zabudowie jednorodzinnej mieszkaniowej.

2. Zapotrzebowanie na wodę

Woda pobierana będzie do celów:

- a) socjalne – ilość zapotrzebowania zweryfikowano i dostosowano na podstawie przedstawionego planu zagospodarowania oraz możliwości zasobowych zaopatrzenia w wodę przez Spółkę wodociągową:

$Q_{dśr}$ [m³/dobę]: 10,0..... / Q_{hmax} [m³/godzinę]: ... 1,5..., / q [dm³/s]:

- b) przeciwpożarowe:

Sieć wodociągowa jest wodociągiem komunalnym służącym do zaspakajania ludzi w wodę pitną. Istniejąca sieć wodociągowa może spełniać, ale nie musi wymogów dla celów p. poż. dla zewnętrznego gaszenia pożaru dla tego typu obiektów zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji „w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych” z dnia 24.07.2009 r. (Dz. U. nr 124, poz. 1030, ze zm.). Istniejąca sieć wodociągowa DN 160 mm jest siecią wodociągową rozgałęźną zlokalizowaną w jednostce osadniczej, w której ilość mieszkańców jest mniejsza niż 2000 osób. Zgodnie z w/w Rozporządzeniem, wydajność sieci dla celów p.poż winna wynosić 5 dm³/s.

3. Ilość i jakość odprowadzanych ścieków

Rodzaj odprowadzanych ścieków: socjalnobytowe

$Q_{dśr}$ [m³/dobę]: 10,0..... / Q_{hmax} [m³/godzinę]:

Wielkości ładunku zanieczyszczeń w odprowadzanych ściekach nie będą przekraczały następujących wartości:

- | | |
|--|-------------------------------|
| a) wartość pH | - 6,5 - 9,5 |
| b) zawiesiny ogólne | - 500 mg / l |
| c) chemiczne zapotrzebowanie tlenu (ChZTcr) | - 1000 mg O ₂ / l |
| d) pięciodobowe biochemiczne zapotrzebowanie tlenu (BZT ₅) | - 500 mg O ₂ / l |
| e) azot amonowy | - 200 mg N _{NH4} / l |
| f) azot azotynowy | - 10 mg N _{NO3} / l |
| j) fosfor ogólny | - 10 mg P / l |

tel. 61 291 03 20, fax. 61 291 03 29, e-mail: biuro@ppk-pniewy.pl www.ppk-pniewy.pl

Sąd Rejonowy – Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

4. Warunki przyłączenia do sieci wodociągowej / kanalizacyjnej są ważne przez okres 2 lat od dnia ich wydania.

II. Warunki wykonania przyłącza

1. Wodociągowego:

- 1) Należy: wybudować do istniejącej sieci wodociągowej PVC DN 110, znajdującej się w działce nr 276/2, obręb Karmin;
- 2) Należy: ułożyć na głębokości minimum 1,5 metra pod powierzchnią ziemi;
- 3) Należy: wykonać przewodem o średnicy dobranej zgodnie z dokumentacją projektową, sugerowana średnica nie mniejsza niż 63 mm;
- 4) Materiał: rura PE, PN 10; armatura AVK (AVK Supa Lock) lub Havle;
- 5) Rodzaj połączenia: trójnik, nawiertka lub opaska przyłączeniowa;
- 6) Obowiązek budowy innych dodatkowych elementów przyłącza lub uzbrojenia: zasuwą odcinającą na wcinie, oznakowana tabliczką;

2. Kanalizacyjnego:

- 1) Ze względu na brak kanalizacji sanitarnej w miejscowości Psarce zrzut ścieków możliwy jest do urządzeń wskazanych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku zgodnie z zapisami warunków zabudowy.

Przyłącze wodociągowe zakończyć budową studni wodomierzowej w odległości 2 m od granicy działki. W studni wodomierzowej należy umieścić zawory odcinające wraz z wodomierzem i zaworem antyskażeniowym. Studnię wodomierzową zlokalizować poza pasem jezdni projektowanej drogi dojazdowej.

Wykonanie oraz utrzymanie instalacji wewnętrznej za wodomierzem głównym, rozprowadzającej wodę do budynków wchodzących w skład kompleksu mieszkaniowego, jak również ich późniejsze opomiarowanie oraz rozliczanie stanowią obowiązek inwestora.

III. Obowiązki

Realizację budowy przyłączy do sieci oraz studni wodomierzowej, przewidzianej do lokalizacji wodomierza głównego i urządzenia pomiarowego zapewnia na własny koszt osoba ubiegająca się o przyłączenie nieruchomości do sieci.

1. W zakresie wykonania przyłącza wodociągowego:

- 1) Należy zapewnić możliwość montażu zestawu wodomierza głównego poprzez umieszczenie go w studni wodomierzowej, w łatwo dostępnym miejscu, zabezpieczonym przed zalaniem wodą, zamarzaniem oraz dostępem osób niepowołanych. Koszty nabycia, zainstalowania i utrzymania wodomierza głównego ponosi przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne. Podejście (zestaw) wodomierzowe należy wykonać w sposób umożliwiający zainstalowanie wodomierza w pozycji poziomej, tarczą liczydła do góry, na wysokości ok. 1 m, od poziomu posadzki.

Wodomierz dobrać w oparciu o obliczenia projektowe.

- 2) Lokalizacja oraz sposób wykonania podejścia (zestawu) wodomierzowego umożliwiać musi swobodny dostęp do niego, w celu dokonywania odczytów sprawdzających, wymian wodomierza, a także prowadzenia wszelkich czynności eksploatacyjnych. Należy zachować min. 50 cm wolnej, niezabudowanej przestrzeni z każdej strony podejścia (zestawu) wodomierzowego. PPK nie będzie odpowiadało za szkody powstałe w wyniku awarii lub konieczności usunięcia awarii, a także za szkody wynikające z konieczności dokonywania innych czynności eksploatacyjnych (w tym wymiany wodomierza lub przeróbki podejścia wodomierzowego), których przyczyną było niezachowanie przez inwestora zapisów niniejszych warunków technicznych.
- 3) W skład podejścia (zestawu) wodomierzowego wchodzi:
 - stalowa konsola wodomierzowa wraz z wszystkimi śrubunkami umożliwiającymi montaż wodomierza,
 - zawory odcinające zamontowane bezpośrednio przed i za wodomierzem (zalecane zawory grzybkowe),

- za każdym zestawem wodomierza głównego od strony instalacji wewnętrznej, należy zainstalować zabezpieczenia (zawór antyskażeniowy) uniemożliwiające wtórne zanieczyszczenie wody, zgodnie z wymaganiami dla przepływów zwrotnych, określonymi w Polskiej Normie dotyczącej zabezpieczenia przed przepływem zwrotnym;
- 4) Przewody wodociągowe, wykonane z materiałów przewodzących prąd elektryczny, należy przed i za wodomierzem połączyć przewodem metalowym, zgodnie z Polską Normą dotyczącą uziemień i przewodów ochronnych;
- 5) Inwestor zobowiązany jest do ułożenia 30 cm ponad przyłączem (na całej jego długości) niebieskiej taśmy lokalizacyjnej;
- 6) Studzienka, w której jest zainstalowany zestaw wodomierza głównego, powinna mieć zabezpieczenie przed napływem wód gruntowych i opadowych, zagłębienie do wyczerpywania wody oraz wentylację;
- 7) Studzienka wodomierzowa powinna być wykonana z materiału trwałego, mieć stopnie lub klamry do schodzenia oraz otwór włazowy o średnicy co najmniej 0,6 m w świetle, dopuszcza się stosowanie modułowych studzienek wodomierzowych, wykonanych z tworzywa;
- 2. W zakresie wykonania przyłącza kanalizacyjnego:

IV. Warunki formalne, zgłoszenia i odbiory przyłącza

1. Budowa przyłącza wodociągowego lub kanalizacyjnego, w zależności od formy wybranej przez inwestora, wymaga sporządzenia odpowiednich dokumentów określonych przez przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
2. Z uwagi na potrzebę wyeliminowania zagrożeń wynikających z możliwej kolizji między sytuowanymi w terenie sieciami uzbrojenia terenu wymaga się złożenia wniosku o skoordynowanie sytuowania przyłączy na naradzie koordynacyjnej organizowanej przez Starostę Szamotulskiego – nie jest wymagane;
3. Wymaga się zawiadomienia przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego o rozpoczęciu prac związanych w budowę przyłącza wodociągowego lub przyłącza kanalizacyjnego. Należy telefonicznie lub pisemnie poinformować Spółkę (z minimum 5 dniowym wyprzedzeniem) o planowanym terminie włączenia przyłącza do sieci. Zgłoszenie terminu w formie pisemnej w siedzibie Spółki (ul. Wspólna 6, 62-045 Pniewy) drogą mailową: biuro@ppk-pniewy.pl; lub telefonicznie tel.: +48 61 29 103 20.
4. Przedsiębiorstwo dostarcza i montuje nawiertkę lub opaskę przyłączeniową wraz z zasuwą na własny koszt.
5. Zgłoszenie odbioru technicznego przyłącza wodociągowego lub przyłącza kanalizacyjnego powinno zawierać:
 - 1) atesty, deklaracje zgodności bądź aprobaty techniczne materiałów wykorzystywanych do budowy przyłącza wodociągowego lub przyłącza kanalizacyjnego,
 - 2) protokołu odbioru pasa drogowego po zakończeniu robót, wydanego przez zarządcę drogi (jeżeli wykonanie przyłącza wymagało zajęcia pasa drogowego),
6. Po zgłoszeniu w formie pisemnej gotowości do odbioru przez osobę ubiegającą się o przyłączenie nieruchomości do sieci, przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne niezwłocznie, nie później niż w terminie 5 dni roboczych, od dnia zgłoszenia w formie pisemnej, dokonuje odbioru przyłącza wodociągowego lub przyłącza kanalizacyjnego;
7. Przed odbiorem końcowym wybudowanego przyłącza wodociągowego należy bezwzględnie oznaczyć zabudowane uzbrojenie tabliczką orientacyjną do oznaczenia uzbrojenia przewodów wodociągowych;
8. Odbiór jest wykonywany przed zasypaniem (zakryciem) przyłącza wodociągowego lub przyłącza kanalizacyjnego. Wszelkie odcinki przyłącza wodociągowego lub przyłącza kanalizacyjnego ulegające częściowemu zakryciu (tzw. prace zanikające) należy zgłaszać do odbioru częściowego przed ich zasypaniem;
9. Próby i odbiory częściowe oraz końcowe są przeprowadzane przy udziale upoważnionych przedstawicieli stron (osoby ubiegającej się o przyłączenie nieruchomości do sieci i przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego);
10. Protokół odbioru technicznego częściowego i końcowego przyłącza wodociągowego lub przyłącza kanalizacyjnego zawiera co najmniej:
 - 1) Datę podpisania protokołu
 - 2) Numer i datę wydania warunków przyłączenia do sieci w oparciu, o które wykonano przyłącze,

- 3) Dane techniczne charakteryzujące odbierane przyłącze (średnica, materiał, długość, elementy uzbrojenia),
- 4) uwagi dotyczące różnic pomiędzy wydanymi warunkami przyłączenia do sieci wodociągowej lub sieci kanalizacyjnej lub dokumentacją wymaganą przepisami Prawa budowlanego a sposobem realizacji przyłącza wodociągowego lub przyłącza kanalizacyjnego,
- 5) skład komisji dokonującej odbioru i podpisy jej członków,
11. Roboty na czynnych sieciach wodociągowych będących w eksploatacji przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w trakcie których dochodzi do bezpośredniego kontaktu z wodą zdatną do spożycia przez ludzi, wykonywane są wyłącznie przez pracowników przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego (wpięcie przyłącza wodociągowego do sieci wodociągowej);
12. Roboty na czynnych sieciach kanalizacyjnych będących w eksploatacji przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, wykonywane są wyłącznie przez pracowników przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego (wpięcie przyłącza kanalizacyjnego do sieci kanalizacyjnej);
13. Przyłącza podlegają geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po ich wybudowaniu – geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej. Obowiązki geodezyjnego wyznaczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, nie podlegają przyłącza, jeżeli ich połączenie z siecią wodociągową lub kanalizacyjną znajduje się na tej samej działce co przyłącza lub na działce do niej przyległej. Geodezyjną inwentaryzację powykonawczą wykonuje się przed zakryciem przyłączy. Zapewnienie wykonania obowiązków, o których mowa w niniejszym punkcie, należy do kierownika budowy, a w przypadku, gdy kierownik budowy nie zostanie ustanowiony – do inwestora (osoby ubiegającej się o przyłączenie nieruchomości do sieci).

V. Warunki prawne

1. Warunki przyłączenia do sieci wodociągowej lub sieci kanalizacyjnej są aktualne w stanie faktycznym i prawnym, dla którego zostały wydane. W przypadku podziału nieruchomości, warunki obowiązują w odniesieniu do nieruchomości, która posiada dostęp do drogi publicznej, w której posadowiona jest sieć oznaczona kolorem niebieskim i brązowym. W stosunku do nieruchomości powstałych w wyniku podziału, które nie posiadają dostępu do drogi publicznej wymagane jest wystąpienie z odrębnym wnioskiem o przyłączenie nieruchomości do sieci.
2. Warunki przyłączenia do sieci wodociągowej lub sieci kanalizacyjnej nie stanowią podstawy prawnej do korzystania z nieruchomości osoby trzeciej przez którą ma przebiegać przyłącze wodociągowe lub przyłącze kanalizacyjne. Podmiot ubiegający się o wydanie warunków przyłączenia do sieci wodociągowej lub sieci kanalizacyjnej winien we własnym zakresie uregulować możliwość korzystania z nieruchomości.
3. Warunki przyłączenia do sieci wodociągowej lub sieci kanalizacyjnej (jak również ich zmiana, aktualizacja lub przeniesienie na inny podmiot) wydawane są bezpłatnie.
4. W celu przeniesienia niniejszych warunków przyłączenia do sieci wodociągowej lub sieci kanalizacyjnej należy zwrócić się do przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego z pisemnym wnioskiem, który będzie zawierał w swej treści, co najmniej:
 - 1) imię i nazwisko lub nazwę oraz adres zamieszkania lub siedziby podmiotu ubiegającego się o przyłączenie do sieci
 - 2) imię i nazwisko lub nazwę oraz adres zamieszkania lub siedziby podmiotu na rzecz, którego mają zostać przeniesione warunki przyłączenia do sieci oraz jej dane do korespondencji;
 - 3) podpisy podmiotów wskazanych w pkt 1 i 2 powyżej.
5. W celu aktualizacji niniejszych warunków przyłączenia do sieci wodociągowej lub sieci kanalizacyjnej należy zwrócić się do przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego z pisemnym wnioskiem, który będzie zawierał w swej treści, co najmniej:
 - 1) imię i nazwisko lub nazwę oraz adres zamieszkania lub siedziby podmiotu ubiegającego się o przyłączenie do sieci,
 - 2) numer i datę wydania warunków przyłączenia do sieci, które mają ulec zmianie
 - 3) postanowienia warunków przyłączenia do sieci, które mają ulec zmianie.
6. Nie pobiera się opłaty za odbiór przyłącza wodociągowego lub przyłącza kanalizacyjnego przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne, a także za włączenie przyłącza

wodociągowego lub przyłącza kanalizacyjnego do sieci wodociągowej albo sieci kanalizacyjnej oraz za inne zezwolenia z tym związane.

7. Należy uzgodnić i uzyskać pozwolenie na:

- a) wykonywanie prac w pasie drogi gminnej, powiatowej i wojewódzkiej uzyskać zgodę od odpowiedniego zarządcy tej drogi,
- b) na rozwiązanie istniejących kolizji uzbrojenia podziemnego, od stron odpowiedzialnych za to uzbrojenie.

Warunki określił:
Adam Konieczny

Zatwierdził:

Otrzymują:
1. Adresat
2. a/a

PREZES ZARZĄDU
Wiesław Zbiorczyk

STAROSTA SZAMOTULSKI ul. Wojska Polskiego 4 64-500 Szamotuły	Województwo: wielkopolskie Powiat: szamotulski Jednostka ewidencyjna: Pniewy - obszar wiejski Obręb ewidencyjny: 302406_5.0406, Karmin					
GK-II.6621.4839.2025						
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW według stanu na dzień: 03.12.2025 r. 09:49:00						
Numer jednostki rejestrowej gruntów: G34 grupa rejestrowa: 7						
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY: rodzaj prawa/władania: własność						
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:						
Numer działki	Adres/położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia [ha] klaso- użytku działki		Numer księgi wieczystej
279/5	Karmin	Łąki trwałe Łąki trwałe Grunty ome Grunty pod rowami	ŁIV ŁV RIVb W	1.1402 0.3638 0.1455 0.0235	1.6730	
Identyfikator działki: 302406_5.0406.279/5						
Łączna powierzchnia wybranych działek na wypisie [ha]: 1.6730						
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej [ha]: 5.5640						
KLAUZULE: Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej.						

Data sporządzenia dokumentu: 03.12.2025 r.

Dokument sporządzony przez: Natalia Badyna

Szamotuły, dnia: 03.12.2025 r.

Z up. STAROSTY

Natalia Badyna
PODINSPEKTOR

(data i podpis osoby upoważnionej przez organ)

Szamotuły, dnia 03-12-2025 r.

Pniewy, dnia 17 lutego 2026 r.

ZAWIADOMIENIE
o wszczęciu postępowania administracyjnego

Zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) oraz art. 59 w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) zawiadamia się, że na wniosek z dnia 12 stycznia 2026 r. firmy Fae Group Sp. z o. o. Sp. k., ul. Konińska 28, 62-045 Pniewy, uzupełniony w dniu 13 stycznia 2026 r., zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji – zamierzenia:

budowa zespołu 13 budynków jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej na terenie działki o nr ewid. 279/5 i części działki o nr ewid. 279/6 w miejscowości Psarce, obręb Karmin, gmina Pniewy.

W związku z powyższym zainteresowane strony mają prawo ustosunkować się do ww. sprawy w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego zawiadomienia w Urzędzie Miejskim w Pniewach ul. Dworcowa 37.

Akta sprawy znajdują się w Referacie Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miejskiego w Pniewach.

Jednocześnie informuję, że sprawa zostanie załatwiona w terminie wskazanym w art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), z uwzględnieniem art. 6 ustawy z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1668).

z up. Burmistrza
Kierownik Ref. Inwestycji
i Gospodarki Przestrzennej
mgr inż. Jacek Korpik

Otrzymują:

1. Fae Group Sp. z o. o. Sp. k.
ul. Konińska 28, 62-045 Pniewy
2. Strony postępowania wg. spisu w aktach sprawy
3. aa.

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Jacek Korpik
Data: 2026.02.17 13:01:05 CET

Klauzula:

Zgodnie z art. 13 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (RODO) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016) informujemy:

- Administratorem Państwa danych osobowych przetwarzanych w Urzędzie Miejskim w Pniewach jest Burmistrz Gminy Pniewy, ul. Dworcowa 37, 62-045 Pniewy, urzed@pniewy.wlkp.pl
- Jeśli mają Państwo pytania dotyczące sposobu i zakresu przetwarzania danych osobowych możecie Państwo skontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych: kontakt listowny na adres Administratora lub email: iod@itmediagroup.pl
- Administrator danych osobowych przetwarza Państwa dane osobowe na podstawie obowiązujących przepisów prawa tj. ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji oraz ustaw kompetencyjnych, merytorycznych związanych z postępowaniem, zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. c) RODO.
- Państwa dane osobowe przetwarzane są w celu przeprowadzenia postępowania administracyjnego.
- W związku z przetwarzaniem danych osobowych w celach, o których mowa powyżej odbiorcami Państwa danych osobowych mogą być: strony postępowania, organy i podmioty uprawnione w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów obowiązującego prawa; inne podmioty, które na podstawie podpisanych stosownych umów przetwarzają dane osobowe na zlecenie Administratora.
- Państwa dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celów określonych powyżej, a po tym czasie przez okres oraz w zakresie wymaganym przez przepisy obowiązującego prawa.
- W związku z przetwarzaniem danych osobowych przysługują Państwu następujące uprawnienia: prawo dostępu, w tym prawo do uzyskania kopii; prawo do żądania poprawiania, sprostowania; w przypadkach przewidzianych prawem, prawo do żądania ograniczenia przetwarzania danych osobowych, prawo do przenoszenia danych. Korzystanie z w/w uprawnień nie dotyczy prowadzonego postępowania administracyjnego, w oparciu o przepisy przewidziane przez Kodeks Postępowania Administracyjnego (KPA). Dostęp do akt postępowania czy sprostowania realizowany jest w oparciu o zasady KPA.
- W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu danych osobowych, przysługuje Państwu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, to jest do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
- Przetwarzane dane pochodzą bezpośrednio od osób, których dane dotyczą, z ogólnie dostępnych rejestrów publicznych oraz z rejestrów organów administracji publicznej właściwych rzeczowo i miejscowo.
- Podanie przez Państwa danych i przetwarzanie wynika z przepisów prawa.
- Państwa dane mogą być przetwarzane w sposób zautomatyzowany, nie będą profilowane, nie będą przekazywane do państwa trzeciego, ani udostępniane organizacjom międzynarodowym.



LEGENDA

- GRANICA WNIOSKOWANEGO TERENU
- LINIA ZABUDOWY NIEPRZECIEGALNA
- ZAJAZD NA CZYLNĄ
- WEJŚCIE DO BUDYNKU
- MIĘDZ. PARKINGOWE 5,0x2,5 m

SZYMON
BRZÓDZOWSKI
ARCHITEKT

ul. Wierzyńska 101/1, 01-658 Warszawa
801 211 601

Fis Group Sp. z o.o. Sp. k.
ul. Konarska 28, 02-045 Pławy

Budowa zespołu budynków
mieszkalnych jednorodzinnych
w zabudowie wznoszącej
w gminie Pławy, w wsi Kertin,
na działce nr ew. 279/5
terenu o powierzchni 0,2795 ha
zgodnie z planem zagospodarowania

WARUNKI ZABUDOWY
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
WZPZT

Wzrost max. 10m
Wzrost min. 10m
Wzrost max. 10m
Wzrost min. 10m

PROJEKT
ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1:500
1044/03
08.2028
A/1

BILANS TERENU:

POWIERZCHNIA WNIOSKOWANEGO TERENU:	8515,0 m ²	100,0 %
POW. ZABUDOWY ŁĄCZNA:	543,0 m ²	5,7 %
POW. BUDYNKU WŁAŚCIWOSTEJ:	70,0 m ²	0,8 %
POW. TERENU BUDOWANEGO CZYNNIEGO:	7421,0 m ²	78,0 %
POW. TERENU UTRWARTOZONEGO:	2315,0 m ²	27,2 %

PARAMETRY PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW:

SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ 1 BUDYNKU:	12,0-16,0 m
MAKS. WYS. DO KALENICY BUDYNKU:	maks. 9,0 m
GEOMETRIA DACHÓW:	dachy płaskie
KĄT NACHYLENIA POŁACI DACHOWYCH:	25° do 40°
LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH:	2
LICZBA KONDYGNACJI PODZIEMNYCH:	0

ELEWACJE FRONTOWE

A K T N O T A R I A L N Y

Dnia siódmego stycznia dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (07.01.2026),
w Kancelarii Notarialnej w Środzie Wlkp. przy ulicy 20 Października 41, przede
mną *notariuszem Magdaleną Czarniecką*, stawili się: -----

1.

2.

3.

- który przy czynności objętej niniejszym aktem działa w imieniu i na rzecz
spółki pod firmą **FAE GROUP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**
Spółka komandytowa z siedzibą w Pniewach, zwanej dalej w niniejszym akcie
także „Spółką”, adresem spółki: 62-045 Pniewy, ulica Konińska numer 28,
REGON: **524714188**, NIP: **7872141927**, która to Spółka jest wpisana do
Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS:
0001024581 i to jako uprawniony do jednoosobowej reprezentacji Prezes
Zarządu spółki pod firmą **FAE GROUP spółka z ograniczoną**
odpowiedzialnością z siedzibą w Pniewach, adres Spółki: 62-045 Pniewy,
ulica Konińska numer 28, REGON: **524692305**, NIP: **7872141904**, która to
Spółka jest wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru
Sądowego pod numerem KRS: **00010239141** i która to spółka jest
uprawnionym do jednoosobowej reprezentacji komplementariuszem Spółki pod

firmą **FAE GROUP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa** z siedzibą w Pniewach, na potwierdzenie czego **przedkłada** przy niniejszym akcie: wydruk z systemu komputerowego wygenerowany ze strony internetowej <https://ems.ms.gov.pl>, stanowiący Informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r., poz. 685 – z późniejszymi zmianami), stan na dzień **10.11.2023**, godz. **08:26:34**, wydruk z systemu komputerowego wygenerowany ze strony internetowej <https://ems.ms.gov.pl>, stanowiący Informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r., poz. 685 – z późniejszymi zmianami), stan na dzień **10.11.2023**, godz. **08:27:34**, które to wydruki zgodnie z powołanym powyżej przepisem, mają moc zrównaną z mocą dokumentów wydawanych przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego, dane ujawnione w powołanych powyżej Informacjach odpowiadających odpisom aktualnym z Rejestru Przedsiębiorców nie uległy zmianie, powołana powyżej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością nie utraciła osobowości prawnej, a reprezentowana przez niego Spółka komandytowa nie utraciła podmiotowości prawnej, żadna z tych spółek nie została postawiona w stan likwidacji, wobec żadnej z tych spółek nie toczy się żadne postępowanie na podstawie przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. z 2022r. poz. 1520 - z późniejszymi zmianami), nie zostały podjęte żadne czynności mające na celu wszczęcie takiego postępowania ani nie istnieją żadne przesłanki do jego zastosowania, zarząd spółki pod firmą **FAE GROUP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Pniewach jest jednoosobowy, działa zgodnie z umowami powołanej powyżej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością oraz reprezentowanej przez siebie Spółki komandytowej, nie został odwołany z funkcji Prezesa Zarządu spółki pod firmą **FAE GROUP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Pniewach, wszyscy

wspólnicy spółki pod firmą **FAE GROUP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa** z siedzibą w Pniewach wyrazili zgodę na dokonanie czynności objętej niniejszym aktem, co wynika z **przedłożonej Uchwały**, a ponadto oświadcza, że powołana Uchwała nie została zmieniona, uchylona, zaskarżona ani nie stwierdzono jej nieważności, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2022r. poz. 1467 - z późniejszymi zmianami) oraz postanowieniami umowy reprezentowanej przez niego Spółki komandytowej do dokonania czynności objętej niniejszym aktem, poza powołaną powyżej Uchwałą, nie jest wymagana zgoda żadnego innego organu reprezentowanej przez niego Spółki komandytowej, reprezentowana przez niego Spółka komandytowa nie jest cudzoziemcem w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz. 2278 - z późniejszymi zmianami).- - - - -



Tożsamość stawających ustaliłam na podstawie okazanych dowodów osobistych, których serie i numery powołałam przy nazwiskach. - - - - -

Stawający oświadczają, że nie są: a) osobami zajmującymi eksponowane stanowisko polityczne w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 11) ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z 2022 r. poz.593); b) osobami znanymi jako bliski współpracownik osoby zajmującej eksponowane stanowisko polityczne w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 12) ww Ustawy c) członkiem rodziny osoby zajmującej eksponowane stanowisko polityczne w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 3) ww Ustawy. Stawający oświadczają, że są świadomi odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.- - - - -

PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY

§ 1.

- [REDAKTOWANE] oświadczają, że: -----
- a) są właścicielami, na prawach wspólności ustawowej **niezabudowanej nieruchomości** położonej w miejscowości Karmin, obręb ewidencyjny: 302406_5.0406 Karmin, gmina Pniewy, powiat szamotulski, województwo wielkopolskie, stanowiącej działkę oznaczoną nr 279/4 (dwieście siedemdziesiąt dziewięć przez cztery) o łącznym obszarze 4,0090 ha (cztery hektary dziewięćdziesiąt metrów kwadratowych), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Szamotulach, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem **PO1A/000..../(.....)**,

- b) w dziale I-O tej księgi widnieje wzmianka [REDAKTOWANE] z dnia 05 stycznia 2025 roku o - sprostowanie oznaczenia / obszaru nieruchomości, do dnia dzisiejszego jest nie rozpoznana przez sąd,-----
- c) wyżej opisana księga wieczysta **PO1A/0..../(.....)** nie wykazuje żadnych obciążeń, ostrzeżeń, wzmianek, -----
- d) stanowiąca przedmiotową nieruchomość działka oznaczona numerem ewidencyjnym 279/4 obszaru 4,0090 **uległa podziałowi**, na między innymi działkę oznaczoną nr **279/5** (dwieście siedemdziesiąt dziewięć przez pięć), o powierzchni 1,6730 ha (jeden hektar sześćdziesiąt siedem arów trzydzieści metrów kwadratowych) i stanowi w części **grunty orne**, symbol RIVb, w części **łąki trwałe**, symbol LIV, LV, w części **grunty pod rowami**, symbol W,-
- e) przedmiotowa działka nr **279/5** jest nieogrodzona, nieuzbrojona i posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, według ich wiedzy przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,-----
- f) leży na obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Nie znajduje się na obszarze rewitalizacji.

jednak znajduje się na obszarze zdegradowanym, co wynika z powołanego w § 2. niniejszego aktu **zaświadczenia** (BZT.6727.247.2025),-----

- g) przedmiotowa działka nie stanowi wkładu w Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej i nie jest przedmiotem dzierżawy, nie stanowi przedmiotu żadnych zobowiązań,-----
- h) przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona żadnymi prawami osób trzecich ani nie są z nią związane żadne roszczenia osób trzecich, nieujawnione w księgach wieczystych, w szczególności nikomu nie przysługuje umowne prawo pierwokupu lub pierwszeństwa nabycia przedmiotowych działek, a do sądu nie wpłynął żaden wniosek obciążający lub zmieniający stan prawny tych nieruchomości, żadnych obciążeń i wzmianek dotyczących zbywanego udziału,-----
- i) Rada Miejska w Pniewach podjęła uchwałę nr LIII z dnia 27 kwietnia 2023 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Pniewy zgodnie z ustawą z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji (t.j. Dz. U. 2024 poz. 278), natomiast przedmiotowa nieruchomość nie znajduje się na obszarze objętym prawem pierwokupu przewidzianym w niniejszej uchwale, nadto Rada Miejska w Pniewach nie podjęła uchwały na podstawie art. 25 ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji (t.j. Dz. U. 2024 poz. 278), w sprawie wyznaczenia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji,-----
- j) przedmiotowa działka nr 279/5 nie jest lasem w rozumieniu ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach, nie jest położona na terenie objętym uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 w/w ustawy (Dz. U. 2023 poz.775),-----
- k) przedmiotowa nieruchomość nie stanowi gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku prawo wodne i nie jest objęta prawem pierwokupu określonym w art. 217 pkt 13 niniejszej ustawy,-----
- l) nie wydano na ich nazwisko żadnych decyzji ustalających zobowiązania lub zaległości podatkowe wobec Skarbu Państwa ani wobec jednostki

