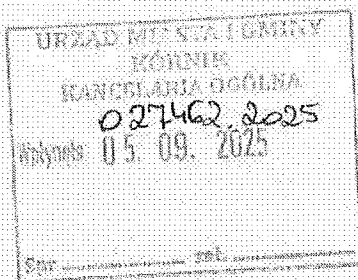


62-035 Kórnik



Mościenica, 02.09.2025

Wniosek 09.24.1.24 2025

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik
Przemysław Pacholski
Plac Niepodległości 1
62-035 Kórnik

Wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla działki nr 550, obręb 0020 Skrzynki, arkusz 5, 302109_5.0020.550

Na podstawie art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 poz. 977 ze zm.), wnosimy o dokonanie zmiany w obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego (Uchwała Nr LIII/530/2010 z dnia 2010-04-28) w zakresie:

- zmiany dopuszczalnego kąta nachylenia głównych połaci dachowych zawartych "od 22° do 35°" na przedział "od 22° do 45°",
- zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy z 5,0 m na 4,5 m.

Uzasadnienie wniosku: podsumowanie

- Na etapie realizacji stwierdzono kąt dachu 40° oraz błąd rysunkowy PZT (NLZ narysowana 4,5 m przy opisie 5,0 m). Korekta MPZP do 22°–45° oraz 4,5 m NLZ wyłącznie usankcjonuje stan neutralny przestrzennie.
- Brak wpływu na ład przestrzenny: w bezpośrednim sąsiedztwie występują dachy $\geq 40^\circ$ oraz dachy płaskie; wysokość i gabaryty budynku pozostają bez zmian.
- Interes publiczny: brak skutków budżetowych dla gminy, brak wzrostu intensywności zabudowy ani obciążenia infrastruktury.
- Proporcjonalność: przywrócenie dachu do 35° i przebudowa garażu generują koszt rzędu 140–150 tys. zł, nieproporcjonalny do efektu przestrzennego.
- Zmiana ma charakter jednostkowy (chcemy aby dotyczyła wyłącznie działki 550) i nie tworzy automatycznego precedensu – każdy przypadek nadal może być oceniany indywidualnie.

Uzasadnienie wniosku: szczegóły

Nasza budowa rozpoczęta w 2023 roku, miała być spełnieniem życiowych marzeń – domem dla naszej rodziny, miejscem bezpiecznym i stałym dla nas oraz naszych małych dzieci. Zamiast tego stała się źródłem dramatycznych problemów, ogromnych strat finansowych i ciężaru psychicznego, z którym mierzymy się do dziś.

Budowa domu jednorodzinnego na działce nr 550 prowadzona jest na podstawie pozwolenia na budowę nr . Inwestycja rozpoczęła się w 2023 r. i od początku była nadzorowana przez architekta w ramach nadzoru autorskiego oraz przez inwestora zastępczego (załącznik nr 1).

1. Katastrofy na budowie

W trakcie budowy wystąpiły poważne problemy, które znacząco wpłynęły na realizację naszej inwestycji:

- Grudzień 2023 / styczeń 2024 – zalanie budynku: inwestor zastępczy nie zabezpieczył budowy ani nie poinformował nas o zdarzeniu. Skutkiem było zniszczenie podkładu betonowego (chudziaka) oraz ścianek działowych.
- Ekspertyza biegłego sądowego (załączniki nr 2–4): wykazała liczne błędy projektowe i wykonawcze. Koszt napraw został oszacowany na około 380 tys. zł.

2. Brak odpowiedzialności osób pełniących funkcje techniczne

- Architekt prowadzący - prof. politechniki Poznańskiej – nie posiadał w momencie pracy i oddania projektu obowiązkowego ubezpieczenia OC architektów. Obowiązek posiadania takiego ubezpieczenia nakłada na jej członków Izba Architektów (której to członkiem jest Robert Ast (załącznik nr 5).
- Ubezpieczyciele kierownika budowy i konstruktora po wielomiesięcznej zwłoce odmówili wypłaty odszkodowania (załączniki nr 6 i 7).
- Na dzień dzisiejszy żadna ze stron: projektant, kierownik budowy, inwestor zastępczy, wykonawca – nie uznaje swojej winy i nie podejmują się rozwiązania problemu.

3. Kolejne nieprawidłowości

- Wybudowany garaż okazał się dłuższy o 40 cm względem projektu PnB. Musieliśmy go skrócić. Błąd został skorygowany, a garaż dostosowano do zatwierdzonych wymiarów zgodnych z Pozwoleniem na Budowę (załącznik nr 8).
- Kontrola nadzoru budowlanego (w roku 2025) wykazała, że kąt nachylenia dachu wynosi 40°, podczas gdy wg projekcie PnB założony kąt to 35°. Kąt 35° jest zgodny z

MPZP obowiązującym dla naszej działki, kat 40° - już nie. Doszło do pomyłki ze strony Architekta w momencie zamawiania wiazarów i przesłane zostały błędne wersje projektu do wycen i wyprodukowania.

- Informacja po kontroli nadzoru budowlanego skłoniła nas aby szczegółowo przyjrzeć się projektowi dachu. W projekcie PnB wskazany jest kąt dachu 35 stopni, jednak podana w projekcie wysokość kalenicy nie odpowiada temu kątowi, ale kątowi ok $37,7$ stopnia (załącznik 10). W efekcie nie możemy wybudować dachu zgodnie z projektem: gdy dach będzie miał 35 stopni, to nie uzyskamy wysokości budynku zgodnie z projektem. Gdy wybudujemy natomiast budynek zgodnie z wysokością z projektu, to nie będziemy mieli kąta 35 stopni.
- Inwentaryzacja geodezyjna jaką zleciliśmy w tym roku niestety wykazała kolejny błąd projektowy. W Planie Zagospodarowania Terenu (PZT) błędnie zaznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy. W praktyce oznacza to, że ściana garażu, nawet po jej skróceniu i dostosowaniu wymiarów do tych zgodnych z PnB, wystaje poza nieprzekraczalną linię zabudowy. Na rysunku projektowym PZT odległość ta opisana jest jako 5 m, jednak realnie zaznaczona na rysunku odległość to 4,5m (załącznik 11). Nie znamy przyczyny takiej pomyłki po stronie architekta. Jest to dla nas ogromnym zaskoczeniem, ponieważ ściana garażu była już przez nas skracana, jak wspomniano wyżej. Nawet nie spodziewaliśmy się, że taki błąd mógł się pojawić w projekcie budowlanym. Zweryfikowaliśmy wpisy do dziennika budowy, jednak brak tam wpisu geodety wskazującego kto wytyczał budynek (załącznik 12)

Obecna sytuacja inwestora

- Na naprawy i poprawienie błędów projektowych wydaliśmy już ok. 250–300 tys. zł, co zostało udokumentowane fakturami (do możliwego wglądu).
- Koszt ewentualnej rozbiórki i ponownego wykonania dachu oszacowano na co najmniej 120 tys. zł, a przebudowy garażu na kolejne 20–30 tys. zł – są to kwoty, których nie jesteśmy w stanie ponieść.
- Błędy wykonawcze kierownika budowy skończą najpewniej na drodze sądowej co oznacza wieloletnią batalię, bez pewności co do jej rozstrzygnięcia. Nasze obecne roszczenia do kierownika budowy już teraz przekraczają znacząco obowiązkową sumę ubezpieczenia dla kierowników budowy (50 tysięcy Euro = ok 210 tysięcy zł wg daty szkody). Oznacza to, że nawet w przypadku wypłaty całej, maksymalnej kwoty odszkodowania przez ubezpieczyciela nie pokryje ona nawet poniesionych kosztów naprawy budynku związanych z błędami dotyczącymi posadowienia i hydroizolacji.
- Projekt chroniony jest prawem autorskim – jedynie architekt prowadzący może wprowadzić zmiany lub musi wyrazić zgodę jeżeli zmiany wprowadzone mają być przez innego architekta. Taki projekt zamienny w zakresie np. podniesienia nadproży próbowaliśmy wynegocjować z Architektem prowadzącym już w pierwszej połowie 2024 roku, tak aby uniknąć kosztownych napraw. Architekt nie wyraził zgody na takie zmiany. Obecnie pozostajemy w jawnych konfliktach, a dodatkowo utraciliśmy do niego zaufanie. Zatrudnienie nowego architekta i wykonanie projektu zamiennego oznaczać będzie kolejne znaczące koszty, a także czas.
- Budowa finansowana jest kredytem hipotecznym, a równolegle ponosimy koszty wynajmu domu w Mościenicy, dokąd przeprowadziliśmy się w lipcu 2024 r., aby

samemu nadzorować inwestycję i samodzielnie wykonywać prace budowlane.

Jesteśmy w sytuacji, w której zawiodły nas wszystkie zatrudnione firmy i osoby, które miały nas chronić i wspierać. Zawiodł architekt, zawiodł nadzór inwestora zastępczego, zawiodło ubezpieczenie. A najbardziej ucierpieliśmy my – zwykła rodzina, która chciała jedynie zbudować własny dom. Wychowujemy dwójkę dzieci: 4,5 letniego chłopca i 1,5 roczną dziewczynkę (urodzoną de facto w czasie rozpoczęcia się katastrofy naszej budowy tj. w grudniu 2023).

Nasza rodzina znajduje się obecnie w

Dlaczego prosimy o zmianę MPZP dla naszej działki nr 550

1. Gigantyczne koszty naprawy błędów projektowych architekta (prawie 400 tysięcy zł) zostały niedawno powiększone o koszt poprawy kąta dachu (ok 120 tysięcy zł) i przebudowy garażu (ok 20-30 tysięcy zł)
2. Zmiana MPZP pozwoli nam nie ponosić w/w dodatkowych kosztów w kwocie łącznej 140-150 tysięcy zł, które obecnie są poza naszym zasięgiem
3. W naszej opinii nie zakłócimy ładu przestrzennego: w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się budynki z dachami o kątach równych i większych niż 40°, a na terenie w/w MPZP wybudowane są również budynki o dachach płaskich.
4. Zmiana ma charakter jednostkowy (chcemy aby dotyczyła wyłącznie działki 550) i nie tworzy automatycznego precedensu – każdy przypadek nadal może być oceniany indywidualnie.
5. Chcemy po prostu dokończyć dom – nasz wymarzony, jedyny, do którego już włożyliśmy serce, ogromne środki i mnóstwo pracy własnej.

Wniosek

Mając na uwadze powyższe okoliczności, wnosimy o zmianę zapisów MPZP dla działki nr 550 obręb 0020 Skrzyńki poprzez:

- dopuszczenie kąta nachylenia połaci dachu od 22° do 45°,
- zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy z 5,0 m na 4,5 m.

Zwracamy się do Państwa nie tylko jako inwestorzy, ale przede wszystkim jako zwykła rodzina, która marzyła o swoim domu. Dom miał być miejscem bezpieczeństwa, stabilizacji i ciepła – a stał się źródłem cierpienia, ogromnych długów i codziennego stresu.

Zainwestowaliśmy w ten dom nasze oszczędności życia i kredyt hipoteczny, a mimo to nadal stoimy w miejscu. Każda kolejna poprawka to kolejne dziesiątki tysięcy złotych. Już dziś

żyjemy w poczuciu ogromnej bezradności i strachu, czy uda nam się kiedykolwiek zakończyć budowę.

Nie prosimy o nic ponad to, co jest możliwe i nie jest sprzeczne z interesem gminy. Zmiana kąta nachylenia dachu od 22° do 45° oraz ustanowienie 4,5 m linii zabudowy nie naruszy ładu przestrzennego. Potwierdzają to dokumenty i analiza sąsiedniej zabudowy (załącznik 13)

Prosimy zatem z całego serca: pozwólcie nam dokończyć nasz dom, abyśmy mogli wreszcie zamieszkać u siebie, w gminie, którą wybraliśmy na całe życie.

Z wyrazami szacunku

Załączniki

1. Umowa z inwestorem zastępczym
2. Ekspertyza techniczna
3. Kosztorys napraw
4. Rachunek za ekspertyzę
5. Informacja o braku ubezpieczenia projektanta
6. Odmowa wypłaty odszkodowania – Kierownik budowy
7. Odmowa wypłaty odszkodowania – Konstruktor
8. Inwentaryzacja geodezyjna
9. Dokumentacja fotograficzna naprawy garażu
10. Błąd projektowy: Rysunek dachu i porównanie wymiarów
11. Błąd projektowy: Plan Zagospodarowania Terenu (PZT)
12. Skany dziennika budowy
13. Mapa sytuacyjna: działka 550 i jej okolica.

