

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości części nieruchomości gruntowej,
stanowiącej niezabudowaną działkę ewid. nr 1384/68,
położonej przy ul. Wysokiej w Chojnicach celem zamiany

**Działka ewid. nr 1384/68,
obręb 0001 Chojnice**

Adres: Chojnice, ul. Wysoka

**Zlecniodawca: Urząd Miejski w Chojnicach
ul. Stary Rynek 1
89-600 Chojnice**

Autor operatu:
inż. Józef Ryszard Hryniewicki

Człuchów, 10 lipca 2026 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Zleceniodawca	Urząd Miejski w Chojnicach ul. Stary Rynek 1, 89-600 Chojnice
Opis nieruchomości	Położenie: Chojnice, ul. Wysoka, gmina m. Chojnice, pow. chojnicki, woj. pomorskie Część nieruchomości gruntowej niezabudowanej: → dz. ewid. nr 1384/68, obręb 0001 Chojnice, pow. działki: 1903 m² → Przedmiotowa działka wchodzi w skład nieruchomości gruntowej dla której prowadzona jest księga wieczysta SL1C/00038511/4
Cel wyceny	Określenie wartości części nieruchomości gruntowej, niezabudowanej działki ewid. nr 1384/68, położonej przy ul. Wysokiej w Chojnicach celem zamiany
Metoda wyceny	Do wyceny działki przyjęto podejście porównawcze, metodę porównywania parami
Właściciel prawa do nieruchomości <i>zgodnie z działem II księgi wieczystej</i>	Udział 1/1 - Gmina Miejska Chojnice
Określona wartość prawa własności części nieruchomości gruntowej, stanowiącej niezabudowaną działkę ewid. nr 1384/68 wynosi: <u>1.375.412 zł</u> Słownie złotych: jeden milion trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy czterysta dwanaście	
Daty istotne dla operatu	Data sporządzenia operatu: 10.07.2026 r. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 18.06.2026 r. Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 18.06.2026 r. Data dokonania oględzin nieruchomości: 18.06.2026 r.
Autor operatu szacunkowego	inż. Józef Ryszard Hryniewicki Rzecznik Majątkowy – Uprawnienia nr 871 wydane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa

**Podpis i pieczęć
Rzecznikowi**



SPIS TREŚCI

- 1. Przedmiot, zakres, cel i daty istotne dla wyceny**
 - 1.1. Przedmiot wyceny
 - 1.2. Cel opracowania
 - 1.3. Zakres opracowania
 - 1.4. Daty istotne dla wyceny
- 2. Podstawy formalno – prawne**
 - 2.1. Podstawy formalne
 - 2.2. Podstawy prawne
 - 2.3. Podstawy metodologiczne
- 3. Źródła danych merytorycznych**
- 4. Dane o nieruchomości**
 - 4.1. Stan prawny nieruchomości
 - 4.2. Przeznaczenie nieruchomości
 - 4.3. Opis nieruchomości
- 5. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości**
 - 5.1. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych
- 6. Metodologia wyceny**
- 7. Określenie wartości rynkowej prawa własności działki ewid. nr 1384/68**
- 8. Wynik szacowania**
- 9. Uzasadnienie**
- 10. Uwagi i zastrzeżenia**
- 11. Załączniki**

OPERAT SZACUNKOWY

wykonał inż. Józef Ryszard Hryniewicki – Rzeczoznawca Majątkowy, uprawnienia nr 871
nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa
Członek Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych

1. Przedmiot, zakres, cel i daty istotne dla wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest część nieruchomości gruntowej, niezabudowana działka ewid. nr 1384/68, obr. 0001 Chojnice, o powierzchni 1903 m², położona u zbiegu ulic: Wysokiej i Sukienników w Chojnicach.

Przedmiotowa działka wchodzi w skład nieruchomości gruntowej dla której prowadzona jest księga wieczysta SL1C/00038511/4 przez Sąd Rejonowy w Chojnicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Cel wyceny

Określenie wartości części nieruchomości gruntowej, stanowiącej niezabudowaną działkę ewid. nr 1384/68, położonej przy ul. Wysokiej w Chojnicach celem zamiany.

1.3. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie prawa własności niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 1384/68, obr. 0001 Chojnice.

1.4. Daty istotne dla wyceny

- Data sporządzenia operatu: **10.07.2026 r.**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **18.06.2026 r.**
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny: **18.06.2026 r.**
- Data dokonania oględzin nieruchomości: **18.06.2026 r.**

2. Podstawy formalno – prawne

2.1. Podstawy formalne

Zleceniodawca: Urząd Miejski w Chojnicach
ul. Stary Rynek 1
89-600 Chojnice

Zleceniobiorca: Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowo- Usługowe „ARO”
inż. Józef Ryszard Hryniewicki
ul. Stefana Batorego 2
77-300 Człuchów

2.2. Podstawy prawne

- Zlecenie GN.271.64.2026 dnia 11 czerwca 2026 r.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2026 r., poz. 399)

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 795)

2.3. Podstawy metodologiczne

- Mieczysław Prystupa – *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań*, PFSRM, Warszawa 2003 r.
- Praca zbiorowa pod red. Sabiny Żróbek – *Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości*, Educaterra, Olsztyn 2007 r.
- Praca zbiorowa pod red. Jerzego Dydenki – *Szacowanie nieruchomości*, Dom Wydawniczy ABC, 2006 r.
- Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer - *System, zasady i procedury wyceny nieruchomości*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2012 r.
- Pomocniczo: Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych wyd. przez PFSRM

3. Źródła danych merytorycznych

- informacje uzyskane od Zleceniodawcy
- dane z ewidencji gruntów i budynków
- dane z księgi wieczystej
- dane ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- dane z planu ogólnego
- decyzje o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego
- dane ustalone w czasie wizji lokalnej
- dane dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości ze Starostwa Powiatowego oraz własna baza danych
- informacje uzyskane za pomocą Internetu

4. Dane o nieruchomości

4.1. Stan prawny nieruchomości

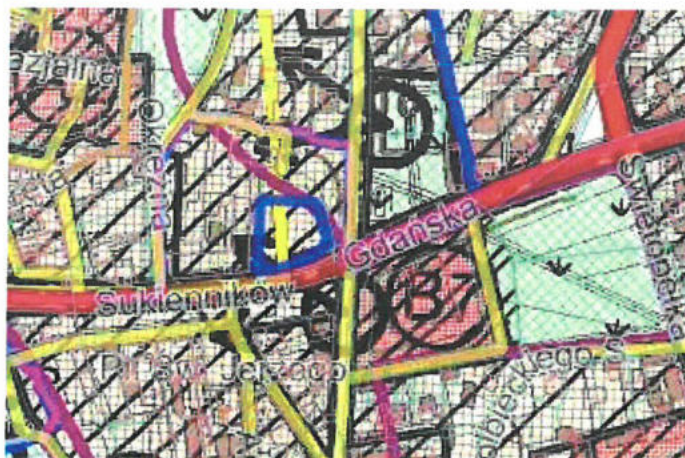
Przedmiotowa działka wchodzi w skład nieruchomości gruntowej dla której prowadzona jest księga wieczysta **SL1C/00038511/4** przez Sąd Rejonowy w Chojnicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Właściciel: Udział 1/1 - Gmina Miejska Chojnice

4.2. Przeznaczenie nieruchomości

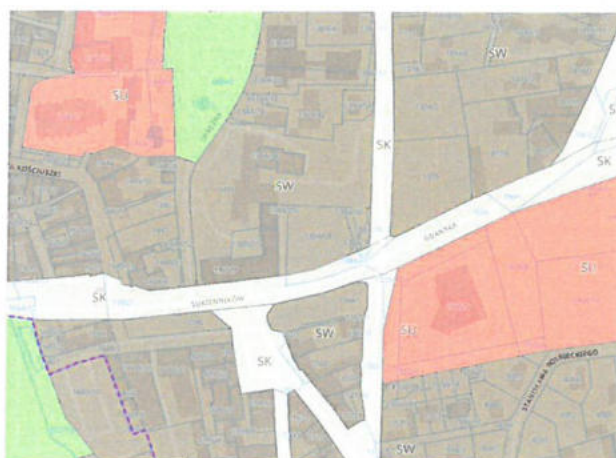
Przedmiotowa działka nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą Nr LIII/659/23 Rady Miejskiej w Chojnicach z dn. 24 kwietnia 2023 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chojnice, dz. ewid. nr 1384/68 znajduje się na **terenie mieszkalnictwa i usług – istniejące/projektowane**.



<https://mchojnice.e-mapa.net/>

Zgodnie z Uchwałą nr XXIII/303/26 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 22 czerwca 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego miasta Chojnice, dz. ewid. nr 1384/68 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem **SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną**. Data ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego dnia 29.06.2026, pod pozycją 2734.



<https://rejestrplanowogolnych.pl/>

Ponadto:

- dn. 14 maja 2018 r. dla przedmiotowej działki została wydana **decyzja o warunkach zabudowy** nr PP.6730.124.2017 ustalająca na rzecz Przedsiębiorstwa Budowlanego Górki Sp. z o.o. sp. k. warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z halami garażowymi z zagospodarowaniem terenu na działkach 1384/46 (zawierająca w sobie obszar aktualnej działki 1384/68), 1384/52, 1384/54, 1384/55 wraz z dojazdami, dojazdami i infrastrukturą techniczną na działkach 1384/25, 1384/26, 1384/29, 1384/30, 1384/45, 1384/47, 1384/48, 1384/50, 1384/51, 1384/52, 1384/53, 1384/54, 1384/55 położonych przy ul. Wysokiej w Chojnicach.
- dn. 20 sierpnia 2025 r. dla przedmiotowej działki została wydana **decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**, znak PP.6733.21.2025 ustalająca dla Gminy Miejskiej Chojnice warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie parkingu na 40 miejsc postojowych na działce nr 1384/68 zlokalizowanej przy ulicy Wysokiej w Chojnicach.

Na dzień sporządzenia wyceny, żadna z powyższych decyzji nie została zrealizowana – nie zostało wydane pozwolenie na budowę dla żadnej z ww. inwestycji.

4.3. Opis nieruchomości

Lokalizacja:

Przedmiotowa działka znajduje się w bliskiej odległości od centrum miasta. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się Wszechnica Chojnicka, zabudowa mieszkaniowa oraz usługowo – handlowa.

Dojazd:

Dostęp do drogi publicznej– ul. Wysokiej (dz. ewid. nr 1167/8) poprzez sąsiednią działkę ewid. nr 5455, stanowiącą własność Gminy Miejskiej Chojnice.

Uzbrojenie:

Przedmiotowa działka uzbrojona w energię elektryczną, sieć wodociągową, kanalizację deszczową oraz gaz.

Stan zagospodarowania:

Teren działki zróżnicowany - ze spadkiem, w części porośnięty roślinnością niską i wysoką (teren biologicznie czynny), w części wykorzystywany pod parking. Granice działki tworzą regularny, zbliżony do trapezu.

5. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Miasto Chojnice położone jest na Pomorzu Gdańskim, na pograniczu regionów: w zachodniej części Borów Tucholskich, w południowej części Kaszub oraz w północnej części Krajny, w pasie Pojezierza Południowo- pomorskiego (w tym Borów Tucholskich oraz Pojezierza Krajeńskiego), przy drodze krajowej nr 22, w odległości 120 km na południowy zachód od Gdańska. Według danych z 1 stycznia 2009 powierzchnia miasta wynosi 21,05 km². Miasto stanowi 1,54% powierzchni powiatu chojnickiego. Według danych z 2002 r. użytki rolne obejmują 57% powierzchni miasta, użytki leśne – 5%. Części miasta: Dolina. W Chojnicach działa filia pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, od 2011 roku na rzecz biznesu działa Inkubator Technologiczny w Centrum Edukacyjno-Wdrożeniowym w Chojnicach. W Chojnicach i bezpośrednim sąsiedztwie istnieje rozbudowane zaplecze turystyczne, m.in. działa park wodny i przystań żeglarska (Charzykowy). Miasto jest licznie odwiedzane przez turystów, w tym także z zagranicy, w szczególności z Niemiec. Chojnice są bazą turystyczną do wycieczek na południowe Kaszuby, tzw. Gochy i Zabory. Warty podkreślenia jest to, iż Chojnice stanowią swojego rodzaju centrum regionalne. Związane jest to z faktem, że do najbliższego miasta podobnej wielkości) jest ok. 70 km w kierunku zachodnim (Szczecinek), ok. 90 km na południe (Bydgoszcz), ok. 100 km na północ (Słupsk), ok. 80 km na wschód (Starogard Gdański) oraz ok. 120 km w kierunku północno-wschodnim (Trójmiasto). Sytuacja taka sprawia, iż sporo osób dojeżdża do pracy do Chojnic z okolicznych miejscowości. Dzięki oddaniu do użytku nowej tzw. południowej obwodnicy, która kosztowała wg danych GDDKiA ponad 200 mln zł, umożliwiono znaczne przyspieszenie przejazdu i tranzytu towarów na drodze krajowej nr 22, W planach jest także zbudowanie tzw. obwodnicy zachodniej, umożliwiającej przejazd do Charzyków oraz wjazd na drogę nr 212 prowadzącą w kierunku Bytowa, bez wjazdu do Chojnic. W mieście znajdują się placówki handlowe sieci: Biedronka, Lidl, Netto, Kaufland, Carrefour oraz Polo. W 2013 r. zostało wybudowane największe w południowej części województwa pomorskiego Centrum Handlowe Brama Pomorza.

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie IV SA/Wa 1221/10 z dn. 02-12-2010 r.:

Nieruchomość podobna – należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Istnieje ustawowo wyłącznie podobieństwo do „nieruchomości szacowanej” i tylko w kontekście szacowania. W ogóle nie istnieje coś takiego, z ustawowego punktu widzenia, jak podobieństwo nieruchomości względem siebie. Z ustawowego punktu widzenia nie ma w ogóle czegoś takiego jak zbiór nieruchomości „podobnych do siebie nawzajem”.

Nieruchomość porównywalna to nie jest nieruchomość identyczna, która różni się tylko stanem jednej cechy.

Przez nieruchomości podobne, porównywalne należy rozumieć takie, który stan prawny, fizyczny i funkcjonalny jest jak najbardziej do siebie zbliżony. W przypadku wystąpienia odmienności, wycena określająca wartość podlega stosownej korekcie.

5.1. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Dla potrzeb wyceny określono:

Obszar rynku: m. Chojnice

Rodzaj rynku: transakcje nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi pod tereny budownictwa wielorodzinnego

Okres badania rynku: lata 2025 – 2026

Na terenie miasta odnotowano następujące transakcje nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne:

I.p.	Adres	Pow. w m ²	Cena za 1m ²	Data transakcji	Rep.	Przeznaczenie
1.	Chojnice	556	350,72	2025-02-28	2626/2025	MW, N/U
2.	Chojnice	19693	160,76*	2025-09-23	5793/2025	MW/ ZP
3.	Chojnice	1532	652,74*	2025-09-29	6048/2025	MW
4.	Chojnice	2832	692,09*	2025-09-30	6055/2025	MW
5.	Chojnice	2232	784,05*	2025-09-30	3192/2025	MW/U

Głównymi atrybutami cenotwórczymi dla nieruchomości na badanym rynku jest lokalizacja, atrakcyjność gruntów przyległych, powierzchnia oraz klasa drogi.

Analizując transakcje na rynku nieruchomości gruntowych zbadano trend zmiany ceny ze względu na upływ czasu, korzystając ze wzoru:

$$\text{Trend} = (C_p - C_w) / C_w \times t$$

Gdzie:

C_p – cena późniejsza, C_w – cena wcześniejsza, t - czas

Po przeprowadzeniu analizy transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod drogi, występujących na rynku lokalnym, zróżnicowanych ze względu na datę sprzedaży, uzyskano niejednoznaczny trend czasowy, dlatego został przyjęty na poziomie 0%.

6. METODOLOGIA WYCENY

Sposób wyceny nieruchomości wynika z:

Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 399)

Art. 150 stanowi:

1. W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:
 - 1) określenia wartości rynkowej
 - 2) określenia wartości odtworzeniowej
 - 3) ustalenia wartości katastralnej
 - 4) (uchylony)
 - 5) określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach
2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Art. 151 stanowi:

1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Art. 152 stanowi:

1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.
2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.
3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 153 stanowi:

1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, będące przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Art. 154 stanowi:

1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.
2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

→ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) stanowi m. in.:

§ 4 stanowi:

Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen

§ 5 stanowi:

- 1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.*
- 2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.*
- 3. W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.*
- 4. Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.*
- 5. Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.*
- 6. Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości.*

§ 7 stanowi:

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8 stanowi:

- 1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.*
- 2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.*
- 3. Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art.*

161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych. Przy tworzeniu zbioru cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych przepis § 5 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

W związku z powyższym do wyceny przyjęto **podejście porównawcze, metodę porównywania parami.**

7. Określenie wartości rynkowej

7.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności działki ewid. nr 1384/68

Do porównania przyjęto transakcje:

l.p.	Adres	Pow. w m ²	Cena za 1m ²	Data transakcji	Rep.	Przeznaczenie działki
1.	Chojnice	1532	652,74*	2025-09-29	6048/2025	MW
2.	Chojnice	2832	692,09*	2025-09-30	6055/2025	MW
3.	Chojnice	2232	784,05*	2025-09-30	3192/2025	MW/U

Opis nieruchomości przyjętych do porównań:

Lp.1 – nieruchomość o powierzchni 1532 m², położna w bliskiej odległości od centrum miasta – przy ul. Zielonej, Otoczenie nieruchomości stanowią tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Klasa drogi – dostęp przez inną nieruchomość.

Lp.2 – nieruchomość o powierzchni 2832 m², położna w bliskiej odległości od centrum miasta – przy ul. Zielonej, Otoczenie nieruchomości stanowią tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Klasa drogi - KDL.

Lp.3 – nieruchomość o powierzchni 2232 m², położna w strefie centralnej miasta Chojnice, Otoczenie nieruchomości stanowią tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Klasa drogi - KDL, KDD.

Dla potrzeb oszacowania wartości gruntu, w ramach ustalonych cech rynkowych, przyjęto następującą skalę ocen:

Lokalizacja ogólna	bardzo korzystna – nieruchomość położona w centrum korzystna – nieruchomość położona w bliskiej odległości od centrum miasta
Kształt działki (nieruchomości)	bardzo korzystny – kształt prostokąta, kwadratu korzystny – kształt o regularnych proporcjach boków umożliwiający maksymalne wykorzystanie powierzchni np. trapez, równoległobok średnio korzystny – kształt nieregularny lecz istnieje możliwość racjonalnego zagospodarowania powierzchni
Wielkość	bardzo korzystna – powierzchnia do 2000-3000 m ² korzystna – powierzchnia 1500-2000 m ² , 3000-4000 m ²
Dojazd	KDL, KDD – tereny dróg publicznych lokalnych, dojazdowych KDW – tereny dróg wewnętrznych dostęp przez inne nieruchomości

Wagi cech rynkowych określono:

- na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen,
- na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości,
- przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych.

Charakterystyka szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych:

Cechy rynkowe	Ocena
Lokalizacja ogólna	<i>bardzo korzystna, korzystna</i>
Kształt działki (nieruchomości)	<i>bardzo korzystna, korzystna, średnio korzystna</i>
Wielkość	<i>bardzo korzystna, korzystna</i>
Dojazd	<i>KDL, KDD; KDW; dostęp przez inne nieruchomości</i>

Różnica cen transakcyjnych nieruchomości przyjętych do porównania:

$$\Delta C = 784,05 \text{ zł} - 652,74 \text{ zł} = 131,31 \text{ zł/m}^2$$

Zakres ΔC podzielony jest na mniejsze zakresy kwotowe w odniesieniu do każdej z cech rynkowych, proporcjonalnie do wagi cech:

Tabela cech rynkowych i ich wag:

Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) %	Zakres kwot	Poprawki w zł
Lokalizacja ogólna	40	52,52	52,52
Kształt działki (nieruchomości)	20	26,26	13,13
Wielkość	20	26,26	26,26
Dojazd	20	26,26	13,13

Dane zestawiono w tabeli:

Lp	Cechy do porównania	Chojnice dz. ewid. nr 1384/68	Nieruchomości przyjęte do porównania					
			I	V zł	II	V zł	III	V zł
1.	Cena 1 m ²	-----	652,74 zł		692,09		784,05	
2.	Data transakcji	-----	2025-09-29		2025-09-30		2025-09-30	
3.	Pow. w m ²	1903	1532		2832		2232	
4.	Lokalizacja ogólna	bardzo korzystna	średnio korzystna	+52,52	średnio korzystna	+52,52	bardzo korzystna	0,00
5.	Kształt działki	korzystny	korzystny	0,00	średnio korzystny	+13,13	bardzo korzystny	-13,13
6.	Wielkość	korzystna	korzystna	0,00	bardzo korzystna	-26,26	bardzo korzystna	-26,26
7.	Klasa drogi	KDW	przez inną	+13,13	KDL	-13,13	KDL, KDD	-13,13
8.	Suma poprawek w [zł]		+65,65		+26,26		-52,52	
9.	Wartość 1 m ² po uwzględnieniu poprawek		718,39 zł		718,35 zł		731,53 zł	
10.	Cena średnia 1 m ²		722,76 zł					

Określona wartość prawa własności części nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewid. nr 1384/68 wynosi:

$$W = 722,76 \text{ zł} \times 1903 \text{ m}^2 = \underline{\underline{1.375.412 \text{ zł}}}$$

Słownie złotych: jeden milion trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy czterysta dwanaście

8. Wynik szacowania

Określona wartość prawa własności części nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewid. nr 1384/68 wynosi:

1.375.412 zł

Słownie złotych: jeden milion trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy czterysta dwanaście

9. Uzasadnienie

Określenia wartości rynkowej szacowanej nieruchomości dokonano przy uwzględnieniu cen jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem transakcji kupna-sprzedaży. Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości podobnych oraz oceny cech rynkowych przedmiotowej nieruchomości, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do obecnej sytuacji na badanym rynku nieruchomości podobnych. Oszacowana wartość mieści się w przedziale cenowym określonym dla badanego rynku nieruchomości podobnych.

Określone wartości odzwierciedlają stan badanego rynku nieruchomości niezabudowanych w dniu wyceny i odpowiadają cenom, jakie można uzyskać przy zawarciu umowy kupna-sprzedaży zakładając, że w czasie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie. Określone wartości rynkowe nie obejmują podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca zobowiązany jest zapłacić, a w szczególności podatku VAT. Określone wartości nie są wartościami dla wymuszonej sprzedaży.

10. Uwagi i zastrzeżenia

1. Niniejszy operat szacunkowy ustala wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości.
2. Powyższy operat szacunkowy jest przeznaczony wyłącznie do użytku Zleceniodawcy i może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w operacie, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, zgodnie z zasadami art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. 2026 r., poz. 399)
3. Niniejszy operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi
4. Operat może być udostępniony osobom, których interesu prawnego dotyczy jego treść, zgodnie z art. 156 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. 2026 r., poz. 399)
5. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas lustracji, ani na podstawie dokumentów.
6. Określona wartość rynkowa nie została zwiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem, a w szczególności podatek VAT.

11. Załączniki

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Protokół z badania księgi wieczyste
3. Decyzja o warunkach zabudowy nr PP.6730.124.2017
4. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, znak PP.6733.21.2025
5. Wydruk map poglądowych
6. Kserokopia polisy OC rzeczoznawcy

Człuchów, 10 lipca 2026 r.



Dokumentacja fotograficzna
Chojnice, ul. Wysoka - dz. nr 1384/68, obr. 0001





Protokół
z badania zapisów w KSIĘDZE WIECZYSTEJ nr SL1C/00038511/4 prowadzonej przez
Sąd Rejonowy w Chojnicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych
przeprowadzonego dnia 10.07.2026 roku

DZIAŁ I – O OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości: 1;

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

1) numer działki: **1384/67;**

Identyfikator działki: **220201_1.0001.1384/67**

Obręb ewidencyjny: **220201_1.0001, Chojnice**

położenie (nr porządkowy, województwo, powiat, gmina): **1, pomorskie, chojnicki, Chojnice m.;**

Sposób korzystania: **Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy;**

2) numer działki: **1384/68;**

Identyfikator działki: **220201_1.0001.1384/68**

Obręb ewidencyjny: **220201_1.0001, Chojnice**

położenie (nr porządkowy, województwo, powiat, gmina): **1, pomorskie, chojnicki, Chojnice m.;**

Sposób korzystania: **Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy;**

3) numer działki: **1384/75;**

Identyfikator działki: **220201_1.0001.1384/75**

Obręb ewidencyjny: **220201_1.0001, Chojnice**

położenie (nr porządkowy, województwo, powiat, gmina): **1, pomorskie, chojnicki, Chojnice m.;**

Sposób korzystania: **Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy;**

4) numer działki: **1384/76;**

Identyfikator działki: **220201_1.0001.1384/76**

Obręb ewidencyjny: **220201_1.0001, Chojnice**

położenie (nr porządkowy, województwo, powiat, gmina): **1, pomorskie, chojnicki, Chojnice m.;**

Sposób korzystania: **Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy;**

Obszar całej nieruchomości: **0,2069 ha**

DZIAŁ I – Sp SPIS SPRAW ZWIĄZANYCH Z NIERUCHOMOŚCIĄ

brak wpisów

DZIAŁ II WŁASNOŚĆ

Właściciel:

Udział:

1/1 – Gmina Miejska Chojnice

DZIAŁ III PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

brak wpisów

DZIAŁ IV HIPOTEKA

brak wpisów

Sporządzający:



Chojnice, 14 maja 2018 r..

DECYZJA Nr PP.6730.124.2017

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2017, poz. 1073) art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 poz. 1257).

- 1) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 03.11.2017 r. Przedsiębiorstwa Budowlanego GÓRSKI Sp. z o.o., w imieniu którego jako pełnomocnik występuje „DEXBUD” Sp. z o.o., ul. Jaśkowa Dolina 40/1b, 80-246 Gdańsk,
- 2) po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2017, poz. 1073) oraz analizy wynikającej z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588),

ustalam na rzecz

Przedsiębiorstwa Budowlanego
Górski Sp. z o.o. sp.k.
ul. Wita Stwosza 31A/31, 80-312 Gdańsk

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z halami garażowymi z zagospodarowaniem terenu na działkach nr 1384/46, nr 1384/49, nr 1384/52, nr 1384/54 i nr 1384/55 wraz z dojazdami, dojazdami i infrastrukturą techniczną na działkach nr 1384/25, nr 1384/26, nr 1384/29, nr 1384/30, nr 1384/45, nr 1384/47, nr 1384/48, nr 1384/50, nr 1384/51, nr 1384/52, nr 1384/53, nr 1384/54 i nr 1384/55 położonych przy ul. Wysokiej w Chojnicach.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy: zabudowa mieszkalna.
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) rodzaj inwestycji: budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z halami garażowymi z zagospodarowaniem terenu z dojazdami, dojazdami i infrastrukturą techniczną;
- b) linia zabudowy:
maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy według załącznika graficznego oraz w odległości min. 8m od krawędzi jezdni ul. Wysokiej;
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki:
max 80 % powierzchni działki;
- d) szerokość elewacji frontowej:
max 50,0m,
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:
max 16,0m,
- f) geometria dachu:
dach mansardowy pozorny: dolna połać dachu o nachyleniu do 60° oraz w miejsce górnej połaci dach płaski do 12°;
- g) miejsca parkingowe:
ustala się min. 1 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny.

2) Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- a) planowaną inwestycję należy projektować i wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno – budowlanymi,
- b) przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko,
- c) stosować przepisy m.in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232), ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469) o odpadach (Dz. U.

3) Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- zgodnie z ustawą z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, ze zm.), kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Miasta Chojnice;
- na podstawie art. 96 ust.1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227) organ właściwy do wydania decyzji przed jej wydaniem przeanalizował w/w zakres inwestycji w oparciu o posiadane Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Chojnice i ustalił, że w/w przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000;

4) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) dostępność komunikacyjna – dostęp do drogi powiatowej ul. Wysokiej-istniejącym zjazdem przez działkę nr 1384/44 i nr 1384/39,
- b) zaopatrzenie w media:
 - energia elektryczna – na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - sieć wodociągowa – na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - kanalizacja – na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na teren działki,
 - odpady komunalne – zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

5) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Planowaną inwestycję oraz sposób zagospodarowania działki należy projektować z uwzględnieniem art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016r. poz. 290 ze zm.) oraz przepisów szczególnych zapewniających ochronę interesów osób trzecich, a w szczególności z zapewnieniem ochrony:

- a) przed pozbawieniem:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- b) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zapylenie, itp. ewentualne uciążliwości należy ograniczyć do granic własności;
- c) przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

6) Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych: nie określa się,

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji pokazano na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE:

Dnia 03.11.2017 r. Przedsiębiorstwo Budowlane GÓRSKI Sp. z o.o. sp.k. ul. Wita Stwosza 31A/31, 80-312 Gdańsk, zwróciła się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z halami garażowymi z zagospodarowaniem terenu z dojazdami, dojazdami i infrastrukturą techniczną przy ul. Wysokiej w Chojnicach.

Wskazana powyżej działka usytuowana jest na obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla takich obszarów warunki zabudowy mogą być ustalone w drodze decyzji o warunkach zabudowy, w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2017, poz. 1073).

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu obszar analizowany wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt 1-5 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar analizowany wyznaczony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r., w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z dnia 19 września 2003r.), obejmuje działki zabudowane w promieniu ok 150m

Analiza wykazała, że na działkach sąsiednich usytuowana jest zabudowa mieszkalna jednorodzinna oraz wielorodzinna z przynależną zabudową gospodarczą i garażową, usługową i handlową. Budynki mieszkalne posiadają max 3 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym i dachy mansardowe, dwuspadowe,

czterospadowe oraz dachy płaskie. Średni wskaźnik zabudowy wynosi ok. 58,4 % ale na terenie analizowanym są działki których wskaźnik zabudowy wynosi 99 % dlatego zgodnie z wnioskiem inwestora dopuszcza się 80 % powierzchni zabudowy dla działek inwestora. Szerokość elewacji budynków mieszkalnych wynosi od 7m do 55m. Dostęp do drogi publicznej ustala się od ulicy Wysokiej przez działkę nr 1384/44 i nr 1384/39. Inwestycja kontynuuje funkcję oraz parametry zabudowy jak: szerokość elewacji frontowej, wysokość i geometrię dachu.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała możliwość ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W zakresie parametrów zamierzenie kontynuuje funkcję, parametry oraz cechy zagospodarowania terenu. Inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi powiatowej, istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, teren nie wymaga zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze oraz decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała możliwość ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu. Dowiedziono, że inwestycja spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji, zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został sporządzony przez mgr Waldemara Gregusa.

Warunki wynikające z przepisów art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017, poz. 1073) są spełnione.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji.

Stwierdza się wygaśnięcie decyzji w przypadku, gdy:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla niniejszego terenu uchwalony został plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Burmistrz Miasta Chojnice jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja niniejsza została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku, które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Miasta Chojnice w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Załączniki:

- załącznik graficzny Nr 1 w skali 1:1000,
- załącznik Nr 2 – wynik „Analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu”.
- załącznik Nr 3 – załącznik graficzny do wyników „Analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu



Z-ca BURMISTRZA

mgr Edward Pietrzyk

Otrzymują:

1. Przedsiębiorstwo Budowlane Górski Sp. z o.o., s.k. na adres pełnomocnika: „DEXBUD” Sp. z o.o., ul. Jaśkowa Dolina 40/1b, 80-246 Gdańsk
2. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o., ul. Bankowa 13, Chojnice (dz. nr 1385/5)
3. Diecezja Pelplińska, ul. ks. Biskupa Dominika 11, 83-130 Pelplin (dz. nr 1384/38, 1384/8)
4. Gmina Miejska Chojnice, Stary Rynek 1, Chojnice (GN)
5. Starosta Chojnicki, ul. 31 Stycznia 56, Chojnice (dz. nr 1384/50, 1384/51)
6. a/a PP

MAPA ZASADNICZA

SKALA 1:1000

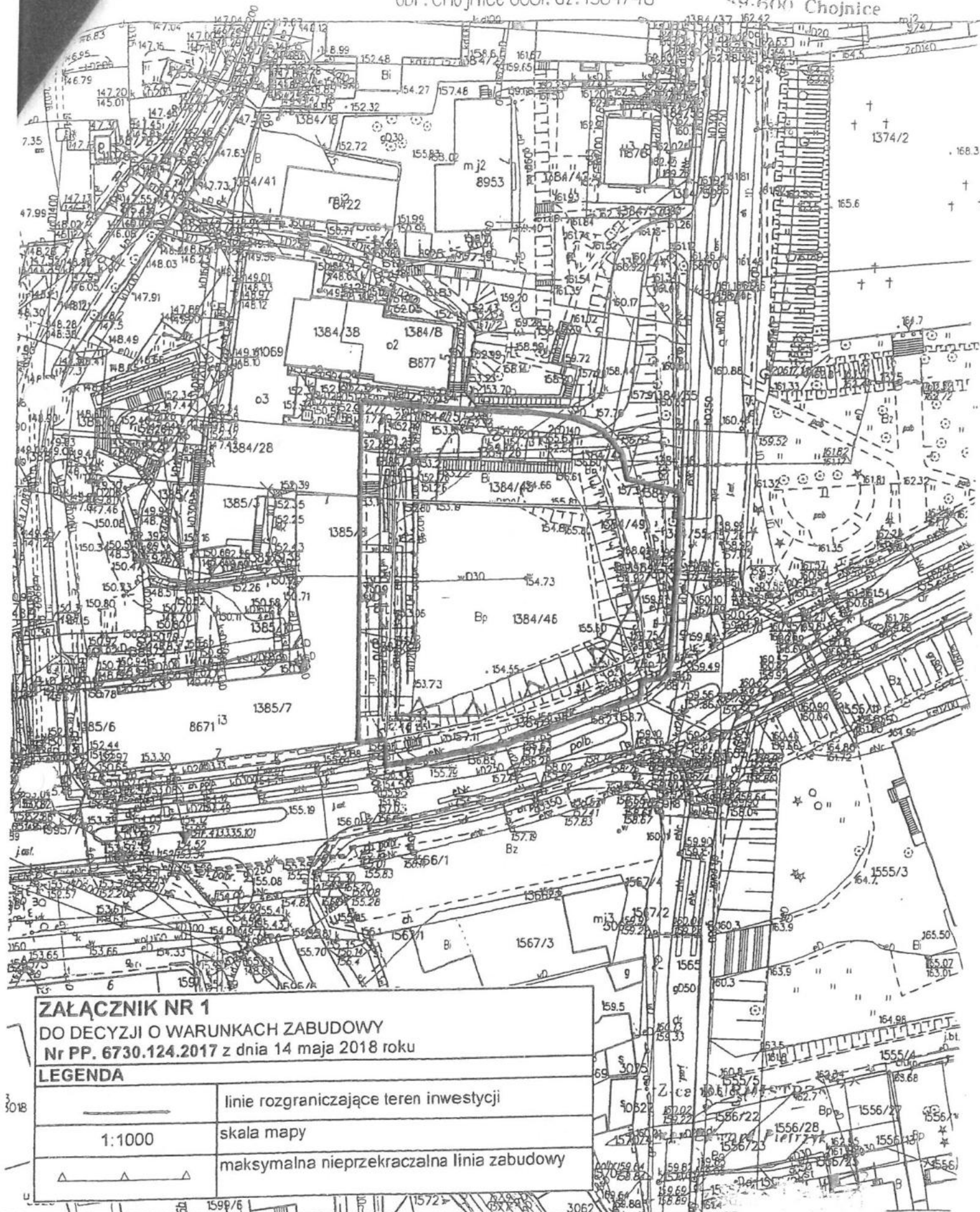
obr. Chojnice 0001: dz. 1384/46

BURMISTRZ MIASTA

CHOJNICE

Stary Rynek 1

49-600 Chojnice



ZAŁĄCZNIK NR 1

DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

Nr PP. 6730.124.2017 z dnia 14 maja 2018 roku

LEGENDA

	linie rozgraniczające teren inwestycji
1:1000	skala mapy
	maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy

Znak: PP.6733.21.2025

DECYZJA O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust 4, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) na podstawie art. 59 ust 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572);

- **po rozpatrzeniu wniosku** z dnia 18 kwietnia 2025r., złożonego przez Gminę Miejską Chojnice, w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającego na budowie parkingu do 40 miejsc postojowych na działce nr 1384/68 zlokalizowanej przy ul. Wysokiej w Chojnicach:

po uzgodnieniu z:

1. **Powiatową Stacją Sanitarно-Epidemiologiczną w Chojnicach** – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – milcząca zgoda
2. **Zarządcą Dróg Powiatowych** – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – milcząca zgoda.

u s t a l a m dla Gminy Miejskiej Chojnice Stary Rynek 1 89-600 Chojnice warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego

dla inwestycji polegającej na budowie parkingu na 40 miejsc postojowych na działce nr 1384/68 zlokalizowanej przy ul. Wysokiej w Chojnicach, określonej na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:

- budowa parkingu na 40 miejsc postojowych.

2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- budowa parkingu na 40 miejsc postojowych:
 - szerokość elewacji frontowej budynku – **nie dotyczy**,
 - wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku – **nie dotyczy**,
 - geometria dachu – **nie dotyczy**,
- powierzchnia terenu inwestycji – **0,1900 ha**,
- wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – **nie dotyczy**,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **25%**
- linia zabudowy – **nie ustala się**,
- obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) – w przypadkach szczególnie uzasadnionych wnioskodawca może się ubiegać o uzyskanie odstępstwa od tych przepisów (o którym mowa w art.9 Prawa budowlanego Dz. U. z 2025 r., poz. 418) na kolejnym etapie postępowania administracyjnego w zakresie uzyskania pozwolenia na budowę, bądź zgłoszenia robót budowlanych,
- projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych;
- parametry planowanej inwestycji winny uwzględniać wymogi wynikające z obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych i norm
- projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych:

- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), w związku z czym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
 - obszar planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenie objętym formą ochrony przyrody, o której mowa w art. 6. Ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, 1940),
 - obszar planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, 1907),
 - w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Burmistrza Miasta Chojnice,
 - planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
 - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
 - należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych), zieleni, oczka i cieków wodnych,
 - w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
 - przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
 - jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
 - przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;
- c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- przyłącze do sieci elektrycznej – nie dotyczy planowanej inwestycji,
 - zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy planowanej inwestycji,
 - odprowadzanie ścieków – nie dotyczy planowanej inwestycji,
 - odprowadzanie wód opadowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji,
 - sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami obowiązującymi na danym terenie,
 - źródło ciepła – nie dotyczy planowanej inwestycji,
 - obsługa komunikacyjna – dostęp pośredni do drogi powiatowej ul. Wysokiej,
- d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
 - projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie emisji hałasu, uciążliwości zapachowej, emisji spalin, bezpieczeństwa komunikacyjnego itp. dla terenów

sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja,

- inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.),
 - należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska.
- e) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy ze względu na położenie poza terenami górniczymi.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 18 kwietnia 2025 r. Gmina Miejska Chojnice, wystąpiła z wnioskiem do Burmistrza Miasta Chojnice w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającego na budowie parkingu na 40 samochodów osobowych na działce nr 1384/68 zlokalizowanej przy ul. Wysokiej w Chojnicach.

Wnioskowany teren znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym lokalizacja inwestycji celu publicznego następuje na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie art. 59 ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Na podstawie art. 59 ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, wszczętych od dnia wejścia w życie ww. ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

- 1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu dotychczasowym,
- 2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 50 ust. 1a przepisu art. 61 ust. 1 pkt 4 nie stosuje się do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej.

Projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego przygotowała mgr Paulina Kowalska, uprawniona do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

Przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego należy spełnić wymogi zawarte w Ustawie Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418).

Niniejsza decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jest pierwszym etapem w czynnościach administracyjnych, zmierzających do realizacji przyszłej inwestycji.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie przesądza o realizacji inwestycji, określa jedynie zasady i warunki zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszelkie zagadnienia związane ze spełnieniem warunków, o jakich mowa w przepisach prawa budowlanego rozstrzygane są w odrębnym postępowaniu administracyjnym przez właściwy organ administracji budowlanej.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Do powyższego terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku, ul. Jana Pawła II, 76-200 Słupsk, które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Miasta Chojnice w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

1) załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000.

2) załącznik tekstowy do decyzji:

- analiza warunków, zasad zagospodarowania terenu i zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.



Z up. BURMISTRZA

mgr Waldemar Gregus
Dyrektor Wydziału

Otrzymują:

- ✓ Gmina Miejska Chojnice, Stary Rynek 1, Chojnice
- PP a/a
PK

do decyzji nr PP.6733.21.2025 z dnia 20 sierpnia 2025 roku

ANALIZA

WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI ZGODNIE Z ART. 53 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu, jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

Na terenie gminy miasto Chojnice nie obowiązuje plan ogólny o którym mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice, uchwalonego uchwałą nr LIII/659/23 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 24 kwietnia 2023r., stwierdzono, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym, na terenie objętym formą ochrony przyrody, na terenie objętym formą ochrony zabytków.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, iż teren działki graniczy z pasem drogowym, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi.

3. Stan faktyczny i prawny:

Teren wnioskowanej inwestycji obejmuje działkę nr 1384/68 położoną przy ul. Wysokiej w Chojnicach o łącznej powierzchni 0,1900 ha.

Z up. BURMISTRZA

mgr Waldemar Gregus
Dyrektor Wydziału



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

Numer polisy 1015978392



1. Okres ubezpieczenia: od 01.01.2026 r. do 31.12.2026 r.

2. Ubezpieczający: ARO - PRZEDSIĘBIORSTWO PROD.HANDL.USŁUGOWE JÓZEF HRYNIEWICKI
Adres siedziby: STEFANA BATOREGO 2, 77-300 CZŁUCHÓW
E-mail: biuro.aro@wp.pl

3. Ubezpieczony: ARO - PRZEDSIĘBIORSTWO PROD.HANDL.USŁUGOWE JÓZEF HRYNIEWICKI
Adres siedziby: STEFANA BATOREGO 2, 77-300 CZŁUCHÓW
E-mail: biuro.aro@wp.pl

4. Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Suma gwarancyjna	25 000 EUR
Suma gwarancyjna	25 000 EUR

5. Składka łączna: 144,91 PLN

6. Termin płatności: 31.12.2025

7. Warunki ubezpieczenia

8. Postanowienia dodatkowe

9. Oświadczenia

10. Podpis i data

11. Podpis i data

12. Podpis i data

13. Podpis i data

14. Podpis i data

15. Podpis i data

16. Podpis i data

17. Podpis i data

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

Numer polisy 1015978392

1. Okres ubezpieczenia: od 01.01.2026 r. do 31.12.2026 r.

2. Ubezpieczający: ARO - PRZEDSIĘBIORSTWO PROD.HANDL.USŁUGOWE JÓZEF HRYNIEWICKI
Adres siedziby: STEFANA BATOREGO 2, 77-300 CZŁUCHÓW
E-mail: biuro.aro@wp.pl

3. Ubezpieczony: ARO - PRZEDSIĘBIORSTWO PROD.HANDL.USŁUGOWE JÓZEF HRYNIEWICKI
Adres siedziby: STEFANA BATOREGO 2, 77-300 CZŁUCHÓW
E-mail: biuro.aro@wp.pl

4. Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Suma gwarancyjna	25 000 EUR
Suma gwarancyjna	25 000 EUR

5. Składka łączna: 144,91 PLN

6. Termin płatności: 31.12.2025

7. Warunki ubezpieczenia

8. Postanowienia dodatkowe

9. Oświadczenia

10. Podpis i data

11. Podpis i data

12. Podpis i data

13. Podpis i data

14. Podpis i data

15. Podpis i data

16. Podpis i data

17. Podpis i data

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

Numer polisy 1015978392

1. Okres ubezpieczenia: od 01.01.2026 r. do 31.12.2026 r.

2. Ubezpieczający: ARO - PRZEDSIĘBIORSTWO PROD.HANDL.USŁUGOWE JÓZEF HRYNIEWICKI
Adres siedziby: STEFANA BATOREGO 2, 77-300 CZŁUCHÓW
E-mail: biuro.aro@wp.pl

3. Ubezpieczony: ARO - PRZEDSIĘBIORSTWO PROD.HANDL.USŁUGOWE JÓZEF HRYNIEWICKI
Adres siedziby: STEFANA BATOREGO 2, 77-300 CZŁUCHÓW
E-mail: biuro.aro@wp.pl

4. Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Suma gwarancyjna	25 000 EUR
Suma gwarancyjna	25 000 EUR

5. Składka łączna: 144,91 PLN

6. Termin płatności: 31.12.2025

7. Warunki ubezpieczenia

8. Postanowienia dodatkowe

9. Oświadczenia

10. Podpis i data

11. Podpis i data

12. Podpis i data

13. Podpis i data

14. Podpis i data

15. Podpis i data

16. Podpis i data

17. Podpis i data