

Chojnice 18.08.2026 r.

Kamil Kaczmarek
Marzenna Osowicka
Radni Miasta Chojnice



Dr Arseniusz Finster
Burmistrz Chojnic

za pośrednictwem:

Maciej Bonna
Przewodniczący Rady Miejskiej w Chojnicach
ul. Stary Rynek 1
89-600 Chojnice

ZAPYTANIE RADNYCH

DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ PRZY UL. WYSOKIEJ / SUKIENNIKÓW W CHOJNICACH, JEJ
WYCEN, PRZEZNACZENIA ORAZ CZYNNOŚCI PODEJMOWANYCH PRZEZ GMINĘ MIEJSKĄ CHOJNICE W
LATACH 2019–2026

Szanowny Panie Burmistrzu,

W związku z dokumentami dotyczącymi nieruchomości położonej przy ul. Wysokiej/Sukienników w Chojnicach, obejmującej w szczególności działki nr 1384/67, 1384/68, 1384/75 i 1384/76, zwracamy się z zapytaniem mającym na celu ustalenie pełnego przebiegu czynności podejmowanych przez Gminę Miejską Chojnice w odniesieniu do tych nieruchomości od 2019 r. do chwili obecnej.

Stan faktyczny

W dniu 14 maja 2018 r. Burmistrz Miasta Chojnice wydał decyzję nr PP.6730.124.2017 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Decyzja została wydana na wniosek inwestora prywatnego.

W dniu 25 lutego 2019 r. Rada Miejska w Chojnicach podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Wysokiej.

W toku tej procedury Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w postanowieniach z 25 lipca 2019 r. oraz 10 grudnia 2019 r. zajął stanowisko dotyczące pozostawienia przedmiotowego terenu jako niezabudowanego oraz wprowadzenia zakazu zabudowy w celu ochrony otoczenia obiektów zabytkowych oraz ekspozycji sylwety historycznego miasta.

W dniu 15 marca 2022 r. sporządzony został na zlecenie Urzędu Miejskiego w Chojnicach operat szacunkowy nieruchomości stanowiącej wówczas własność Przedsiębiorstwa Budowlanego Górski, obejmującej działki nr 1384/67, 1384/68, 1384/75 i 1384/76 o łącznej powierzchni 2069 m². Wartość nieruchomości określono na 2 550 000 zł, tj. około 1 231,42 zł za 1 m².

W operacie jako przeznaczenie nieruchomości przyjęto zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, wskazując jednocześnie brak ograniczeń w zabudowie.

W dniu 15 marca 2023 r., na zlecenie Urzędu Miejskiego w Chojnicach, ten sam rzeczoznawca dokonał aktualizacji operatu z 2022 r. Stwierdził, że nie nastąpiły zmiany dotyczące nieruchomości, jej

otoczenia, stanu prawnego, przeznaczenia ani cen rynkowych uzasadniające zmianę wartości. Wartość pozostawiono na poziomie 2 550 000 zł.

Równocześnie rzeczoznawca ten wycenił stanowiącą własność Gminy Miejskiej Chojnice nieruchomość przy ul. Bankowej 13 na kwotę 3 275 000 zł.

W dniu 31 maja 2023 r. doszło do zamiany nieruchomości. Gmina Miejska Chojnice przekazała nieruchomość przy ul. Bankowej o wartości 3 275 000 zł, otrzymując nieruchomość przy ul. Wysokiej/Sukienników o wartości 2 550 000 zł oraz dopłatę w wysokości 725 000 zł.

Po dokonaniu zamiany Gmina Miejska Chojnice stała się właścicielem nieruchomości przy ul. Wysokiej/Sukienników.

W 2026 r. Urząd Miejski zlecił wykonanie kolejnego operatu szacunkowego. Tym razem przedmiotem wyceny była wyłącznie działka nr 1384/68 o powierzchni 1903 m².

Operat został sporządzony 10 lipca 2026 r., według stanu i poziomu cen na 18 czerwca 2026 r. Wartość działki określono na 1 375 412 zł, tj. 722,76 zł za 1 m².

W operacie z 2026 r. działka nadal została potraktowana jako nieruchomość posiadająca przeznaczenie związane z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Oznacza to, że pomiędzy wyceną stanowiącą podstawę zamiany w 2023 r. a wyceną z 2026 r. wartość jednostkowa nieruchomości spadła z około 1 231,42 zł/m² do 722,76 zł/m², tj. o około 41%, mimo że z przedstawionych dokumentów nie wynika zasadnicza zmiana przeznaczenia nieruchomości z terenu przeznaczonego pod zabudowę wielorodzinną na teren pozbawiony takiej możliwości.

W związku z powyższym prosimy o odpowiedź na następujące pytania:

I. Postępowanie planistyczne i stanowisko konserwatora zabytków

1. Jaki był dalszy przebieg procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozpoczętej w 2019 r. dla terenu przy ul. Wysokiej?
2. Jakie dokładnie stanowisko w odniesieniu do działek nr 1384/67, 1384/68, 1384/75 i 1384/76 zajął Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w postanowieniach z 25 lipca i 10 grudnia 2019 r.?
3. Czy stanowiska te zostały przez Gminę zakwestionowane, zaskarżone albo poddane dalszym uzgodnieniom?
4. Czy po 10 grudnia 2019 r. Gmina uzyskała inne stanowisko konserwatora dotyczące możliwości zabudowy tego terenu?
5. Czy po 2019 r. konserwator zabytków wyraził zgodę na zabudowę wielorodzinną przedmiotowej nieruchomości?
6. Z jakich przyczyn procedura sporządzania miejscowego planu nie zakończyła się uchwaleniem planu?
7. Kiedy faktycznie zakończono albo zaprzestano prowadzenia prac nad tym planem?
8. Czy w latach 2019–2022 w Urzędzie analizowano wpływ stanowisk konserwatora na możliwość realizacji inwestycji wynikającej z decyzji o warunkach zabudowy z 2018 r.?
9. Czy decyzja o warunkach zabudowy z 14 maja 2018 r. pozostawała przez cały okres od 2019 r. do chwili obecnej w obrocie prawnym?
10. Czy decyzja ta była w tym okresie zmieniana, wygaszana, kwestionowana albo była przedmiotem innych postępowań administracyjnych?

II. Wycena nieruchomości w 2022 r.

11. Kiedy podjęto decyzję o wykonaniu przez Gminę wyceny nieruchomości należącej wówczas do PB Górski?

12. Kto podjął decyzję o zleceniu tej wyceny?
13. Jaki był cel zlecenia operatu szacunkowego z 15 marca 2022 r.?
14. Czy w chwili zlecenia wyceny prowadzone były już rozmowy dotyczące nabycia tej nieruchomości przez Gminę, jej zamiany albo innej formy przeniesienia własności?
15. Jeżeli takie rozmowy były prowadzone, kiedy rozpoczęły się po raz pierwszy?
16. Jakie dokumenty dotyczące nieruchomości zostały przekazane rzeczoznawcy wykonującemu operat z 2022 r.?
17. Czy rzeczoznawcy przekazano postanowienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z 2019 r.?
18. Jeżeli dokumenty te zostały przekazane, w jaki sposób rzeczoznawca uwzględnił je w wycenie?
19. Jeżeli dokumentów tych nie przekazano, z jakiej przyczyny nie znalazły się one wśród materiałów służących sporządzeniu wyceny?
20. Z jakiej przyczyny w operacie z 2022 r. wskazano „ograniczenia w zabudowie: brak”, pomimo wcześniejszych stanowisk konserwatora dotyczących zakazu zabudowy w procedurze planistycznej?
21. Czy po otrzymaniu operatu Urząd zwrócił uwagę na tę okoliczność?
22. Kto ze strony Urzędu sprawdzał operat pod względem zgodności opisu stanu nieruchomości z dokumentami znajdującymi się w posiadaniu Gminy?

III. Aktualizacja operatu i przygotowanie zamiany w 2023 r.

23. Z jakiego powodu w marcu 2023 r. zdecydowano się na aktualizację operatu z 2022 r., a nie wykonanie nowego operatu?
24. Jakie dokumenty zostały przekazane rzeczoznawcy w związku z aktualizacją operatu?
25. Na jakiej podstawie przyjęto, że pomiędzy marcem 2022 r. a marcem 2023 r. nie nastąpiła zmiana przeznaczenia ani innych cech nieruchomości wpływających na jej wartość?
26. Czy przy aktualizacji operatu ponownie analizowano stanowiska konserwatora zabytków z 2019 r.?
27. Czy przed zamianą nieruchomości wartość 2 550 000 zł była weryfikowana przez innego rzeczoznawcę?
28. Czy przed zamianą sporządzano inną analizę wartości nieruchomości niż aktualizacja operatu z marca 2023 r.?
29. Kto ze strony Gminy odpowiadał za weryfikację wartości obu nieruchomości będących przedmiotem zamiany?
30. Z jakiego powodu nieruchomości należące do PB Górski oraz nieruchomości należące do Gminy przy ul. Bankowej zostały wycenione przez tego samego rzeczoznawcę?
31. Czy przed dokonaniem zamiany analizowano możliwość zlecenia wyceny obu nieruchomości różnym rzeczoznawcom?
32. Jakie przesłanki ekonomiczne przemawiały w 2023 r. za dokonaniem zamiany nieruchomości?
33. Jakie inne warianty gospodarowania nieruchomością przy Bankowej i ewentualnego pozyskania terenu przy Wysokiej były analizowane przed dokonaniem zamiany?
34. Jaki konkretny cel Gmina zamierzała zrealizować na nieruchomości przy Wysokiej w chwili podejmowania decyzji o jej nabyciu?
35. Jakie planowane wykorzystanie nieruchomości przy Wysokiej przedstawiano przy podejmowaniu decyzji o zamianie?

IV. Kontakty i negocjacje dotyczące nieruchomości

36. Kiedy po raz pierwszy pomiędzy Gminą a PB Górski pojawiła się koncepcja zamiany nieruchomości przy Bankowej na nieruchomość przy Wysokiej/Sukienników?
37. Kto był inicjatorem tej koncepcji?
38. Jakie spotkania dotyczące ewentualnej zamiany odbyły się przed sporządzeniem operatu z marca 2022 r.?
39. Jakie spotkania dotyczące nieruchomości odbywały się pomiędzy sporządzeniem operatu w marcu 2022 r. a zawarciem aktu notarialnego w maju 2023 r.?
40. Kto reprezentował Gminę podczas tych rozmów?
41. Jakie komórki organizacyjne Urzędu uczestniczyły w przygotowaniu zamiany?
42. Czy z rozmów i negocjacji sporządzane były notatki służbowe, protokoły, korespondencja elektroniczna lub pisemna?
43. Jakie wartości nieruchomości były wskazywane w toku negocjacji przed wykonaniem operatów?
44. Czy warunki finansowe zamiany były uzgadniane przed uzyskaniem ostatecznych wartości wynikających z operatów?

V. Działania Gminy po nabyciu nieruchomości

45. Jakie działania Gmina podjęła w odniesieniu do działek przy ul. Wysokiej od 31 maja 2023 r. do chwili obecnej?
46. Jakie było faktyczne wykorzystanie działki nr 1384/68 w kolejnych latach 2023, 2024, 2025 i 2026?
47. Czy po nabyciu nieruchomości Gmina podejmowała działania zmierzające do realizacji na niej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej?
48. Czy po nabyciu nieruchomości Gmina prowadziła rozmowy z konserwatorem zabytków dotyczące możliwości jej zabudowy?
49. Czy po 31 maja 2023 r. zostały wydane jakiegokolwiek decyzje administracyjne dotyczące zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości?
50. Czy w odniesieniu do części nieruchomości została wydana decyzja dotycząca lokalizacji parkingu?
51. Jaki obszar nieruchomości został objęty tą decyzją?
52. Czy realizacja parkingu pozostaje możliwa równolegle z realizacją zabudowy wielorodzinnej?
53. Czy po nabyciu nieruchomości zmieniły się jakiegokolwiek uwarunkowania konserwatorskie dotyczące działki?
54. Czy zmieniły się jej parametry umożliwiające zabudowę?
55. Czy zmienił się dostęp nieruchomości do drogi publicznej?
56. Czy zmienił się stan jej uzbrojenia?
57. Czy wystąpiły inne okoliczności prawne lub faktyczne ograniczające możliwość inwestycyjnego wykorzystania działki w stosunku do sytuacji z 2022 i 2023 r.?

VI. Operat z 2026 r.

58. Kiedy podjęto decyzję o zleceniu nowego operatu szacunkowego działki nr 1384/68?
59. Kto podjął decyzję o jego wykonaniu?
60. Z jakiej konkretnej przyczyny w 2026 r. konieczne stało się ustalenie aktualnej wartości działki?
61. Jakiej planowanej czynności dotyczącej nieruchomości ma służyć operat z 2026 r.?
62. Z jaką nieruchomością albo z jakim podmiotem związana jest wskazana w operacie możliwość zamiany?
63. Kiedy rozpoczęto rozmowy dotyczące tej zamiany?
64. Kto jest ich inicjatorem?

65. Dlaczego wyceną z 2026 r. objęto jedynie działkę nr 1384/68 o powierzchni 1903 m², podczas gdy wycena z 2022 i 2023 r. obejmowała cztery działki o łącznej powierzchni 2069 m²?
66. Jaki jest obecny stan własności oraz przeznaczenie pozostałych działek nr 1384/67, 1384/75 i 1384/76?
67. Jakie dokumenty przekazano rzeczoznawcy sporządzającemu operat w 2026 r.?
68. Czy rzeczoznawca otrzymał operat z 2022 r. oraz jego aktualizację z 2023 r.?
69. Czy otrzymał postanowienia konserwatora zabytków z 2019 r.?
70. Czy został poinformowany o wartości przyjętej przy zamianie nieruchomości w 2023 r.?
71. Czy zwrócono się do rzeczoznawcy o wyjaśnienie przyczyn różnicy pomiędzy wartością jednostkową 1 231,42 zł/m² ustaloną wcześniej a wartością 722,76 zł/m² ustaloną w 2026 r.?
72. Jeżeli takie wyjaśnienie uzyskano, jakie przyczyny różnicy wskazał rzeczoznawca?

VII. Różnica wartości nieruchomości

73. Jakie konkretne cechy nieruchomości były oceniane inaczej w operacie z 2022 r. oraz w operacie z 2026 r.?
74. Czy pomiędzy marcem 2022 r. a czerwcem 2026 r. zmieniło się przeznaczenie nieruchomości przyjmowane na potrzeby wyceny?
75. Czy zmieniła się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej?
76. Czy zmieniły się ograniczenia konserwatorskie?
77. Czy zmienił się dostęp działki do drogi publicznej?
78. Czy zmienił się zakres uzbrojenia działki?
79. Czy zmieniło się jej bezpośrednie otoczenie w sposób istotny dla wartości nieruchomości?
80. Czy nastąpiły inne zmiany faktyczne albo prawne mogące uzasadniać spadek wartości jednostkowej o około 41%?
81. Czy według danych posiadanych przez Gminę pomiędzy marcem 2022 r. a czerwcem 2026 r. nastąpił na lokalnym rynku spadek cen gruntów przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne?
82. Jeżeli nastąpił, jaka była jego skala?
83. Jakie transakcje rynkowe potwierdzają taki spadek?
84. Z jakiej przyczyny w operacie z 2022 r. do porównań przyjmowano nieruchomości o znacząco wyższych cenach jednostkowych niż nieruchomości wykorzystane jako materiał porównawczy w 2026 r.?
85. Czy według wiedzy Urzędu różnica pomiędzy wartościami obu operatów wynika przede wszystkim ze zmiany wartości samej nieruchomości, zmiany rynku, odmiennego doboru transakcji porównawczych czy odmienniej metodologii zastosowanej przez rzeczoznawców?
86. Jaką część różnicy wartości Urząd wiąże ze zmianą cech nieruchomości, a jaką z odmiennym sposobem jej wyceny?

VIII. Dostęp do nieruchomości

87. Jaki prawny dostęp do drogi publicznej posiadała działka nr 1384/68 w 2022 r.?
88. Jaki dostęp posiadała w chwili dokonania zamiany w 2023 r.?
89. Jaki dostęp posiada obecnie?
90. Czy działka ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej?
91. Jeżeli dostęp odbywa się przez inną działkę stanowiącą własność Gminy, na jakiej podstawie prawnej jest on zapewniony?
92. Czy ewentualne zbycie lub zamiana działki nr 1384/68 wymagałaby ustanowienia dodatkowego prawa dostępu do drogi?

93. Czy okoliczność ta była w taki sam sposób oceniona w operatach z 2022 i 2026 r.?

IX. Zmiany planistyczne w 2026 r.

- 94. Jaki dokument określający przeznaczenie nieruchomości obowiązywał na dzień 18 czerwca 2026 r., na który określono jej wartość?
- 95. Jakie znaczenie przy sporządzaniu operatu miała nadal pozostająca w obrocie prawnym decyzja o warunkach zabudowy z 2018 r.?
- 96. Jakie znaczenie przy sporządzaniu operatu przypisano planowi ogólnemu miasta?
- 97. Jaki był formalny status planu ogólnego w dniu 18 czerwca 2026 r.?
- 98. Czy przyjęcie innego dokumentu planistycznego jako podstawy ustalenia przeznaczenia nieruchomości miałoby wpływ na jej wartość?

X. Pełna chronologia działań Gminy

- 99. Jakie wszystkie czynności dotyczące działek nr 1384/67, 1384/68, 1384/75 i 1384/76 były podejmowane przez Gminę Miejską Chojnice od 1 stycznia 2019 r. do dnia udzielenia odpowiedzi?
- 100. Kiedy podejmowano poszczególne czynności?
- 101. Kto był ich inicjatorem?
- 102. Jaki był ich cel?
- 103. Jakie podmioty prywatne uczestniczyły w poszczególnych czynnościach lub rozmowach?
- 104. Jakie dokumenty powstały w związku z każdym z tych etapów?
- 105. Kiedy po raz pierwszy rozważano nabycie przez Gminę nieruchomości przy ul. Wysokiej?
- 106. Kiedy po raz pierwszy rozważano zamianę nieruchomości przy Wysokiej na nieruchomość należącą do Gminy?
- 107. Kiedy po raz pierwszy pojawiła się koncepcja kolejnej zamiany działki nr 1384/68 po jej przejęciu przez Gminę?
- 108. Jak zmieniało się planowane przeznaczenie nieruchomości w dokumentach i zamierzeniach Gminy w okresie od 2019 r. do chwili obecnej?
- 109. Jakie okoliczności faktyczne i prawne wystąpiły pomiędzy 31 maja 2023 r. a 18 czerwca 2026 r., które zdaniem Urzędu mogą tłumaczyć zmianę wartości działki nr 1384/68 z poziomu odpowiadającego około 1 231,42 zł/m² do 722,76 zł/m²?
- 110. Jeżeli w tym okresie nie nastąpiła zasadnicza zmiana przeznaczenia, możliwości zabudowy, uzbrojenia, dostępności komunikacyjnej ani innych podstawowych cech nieruchomości, z czego wynika różnica pomiędzy wartościami jednostkowymi przyjętymi w wycenach z 2022/2023 oraz 2026 r.?



Marzenna Osowicka

Radna Rady Miejskiej w Chojnicach

Z wyrazami szacunku



Kamil Kaczmarek

Radny Rady Miejskiej w Chojnicach