

Chojnice, dnia 17.09.2026 r.

BR.0003.27.2026

Pan Kamil Kaczmarek
Pani Marzenna Osowicka
Radni Rady Miejskiej w Chojnicach

W odpowiedzi na zapytania Państwa z dnia 18.8.2026 r. wyjaśniam, zgodnie z kolejnością zagadnień.

Ad 1. Procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Wysokiej w Chojnicach wynika z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po podjęciu uchwały o przystąpieniu do ww. planu miejscowego dokonano ogłoszenia, o którym mowa w pkt 1 ww. przepisu, zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego, o którym mowa w pkt 2 ww. przepisu, sporządzono projekt planu miejscowego, o którym mowa w pkt 4 ww. przepisu, wystąpiono o opinie i uzgodnienia, o których mowa w pkt 5 ww. przepisu, wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego, o których mowa w pkt 9.

Ad 2. Załączam kopie postanowień Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Wysokiej.

Ad 3. Postanowienia wydane przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nie zostały zakwestionowane przez Gminę Miejską Chojnice w ramach przysługującego jej prawa wniesienia zażalenia. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zawarte w wydanym przez niego postanowieniu.

Ad 4. Nie.

Ad 5. Po 2019 r. nie prowadzono postępowania administracyjnego, wymagającego uzgodnień konserwatora zabytków.

Ad.6 – 7.Procedura sporządzania planu miejscowego jest w toku.

Ad 8. Zgodnie z art. 110 Kodeksu postępowania administracyjnego organ administracji publicznej, który wydał decyzję, jest nią związany od chwili jej doręczenia lub ogłoszenia, o ile kodeks nie stanowi inaczej. Biorąc pod uwagę powyższe przepisy, wydane postanowienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w ramach procedury sporządzania planu miejscowego nie mają wpływu na ustalenia wynikające z decyzji o warunkach zabudowy z 2018 r.

Ad 9. Tak.

Ad 10. Nie.

Ad 11-15. Zlecenie sporządzenia operatu szacunkowego z dn.10.3.2022 r. było podyktowane koniecznością rozpoznania kosztów ewentualnego nabycia nieruchomości. Brano pod uwagę możliwość zaoferowania nieruchomości zamiennej. Było to zgodne z wnioskiem przegłosowanym przez Radę Miejską w Chojnicach na sesji XLVIII/2018, zapisanym w protokole z sesji udostępnionym w BIP. Brak informacji w sprawie dat lub szczegółów rozmów poprzedzających podjęcie uchwały w sprawie zamiany.

Ad 16-22. Rzecznik uwzględnił decyzje administracyjne Burmistrza Miasta Chojnice: o ustaleniu warunków zabudowy PP.6730.124.2017 z 14.5.2018 r. i w sprawie podziału nieruchomości GN.6831.20.2018 z 11.7.2018 r. Uzgodnienia i opinie wydawane przez organy w toku sporządzenia

miejscowego planu zagospodarowania dotyczą planu przestrzennego nie są samoistną podstawą zakazów, nakazów lub określenia wartości gruntu.

Ad 23-25. Aktualizację wykonano w związku z utratą ważności operatu, ponieważ przepis przewiduje taką możliwość. Aktualizacja nie wymagała przekazania dodatkowych dokumentów. Wyjaśnienie podstawy aktualizacji zawierają „Wnioski końcowe” aktualizacji operatu z dn.15.3.2023 r. Kopia tego operatu została przekazana p. radnej M.Osowickiej oraz opublikowana w BIP, w odpowiedzi na interpelację p. radnej znak BR.0003.23.2026.

Ad 26. Odpowiedź Ad 16-22.

Ad 27-29. Nie zlecano sporządzenia weryfikacji, analiz lub alternatywnych operatów szacunkowych. Pracownicy gminy nie mają możliwości weryfikacji wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym, co wynika w głównej mierze z braku dostępu do dokumentów źródłowych.

Ad.30-31. Oszacowania wartości tej samej nieruchomości określone w tym samym czasie przez różnych rzeczoznawców mogą się różnić. Wynika to m.in. z różnego doboru nieruchomości reprezentatywnych, kryteriów lub metody oszacowania. W celu zapewnienia jednolitości, wycena nieruchomości przeznaczonych do zamiany jest zlecana temu samemu rzeczoznawcy.

Ad 32–33.Możliwe było podjęcie działania w celu kupna, wywłaszczenia, ograniczenia prawa zabudowy nieruchomości przy ul.Wysokiej, zamiany za inną nieruchomość lub nie podejmować działań.

Kupno następuje za cenę oferowaną przez kupującego i zaakceptowaną przez sprzedającego.

Zamiana odbywa się na podstawie wartości zamienianych nieruchomości z dopłatą różnicy wartości. Wartość nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy.

Ograniczenie prawa zabudowy następuje w trybie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu.

Wywłaszczenie wymaga podstawy w formie: miejscowego planu zagospodarowania, w którym wskazano cel publiczny uzasadniający wywłaszczenie, zezwolenia na realizację inwestycji drogowej albo ostatecznej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Do czasu wejścia w życie planu lub decyzji celu publicznego i pozbawienia prawa własności lub uchylecia decyzji, na podstawie której nabył prawo zabudowy, właściciel nieruchomości może kontynuować prace związane zabudową nieruchomości.

Właścicielowi nieruchomości przysługuje odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości wynikające z ograniczenia możliwości jej zagospodarowania oraz odrębne odszkodowanie z tytułu poniesionych nakładów lub strat związanych z ograniczeniem możliwości zagospodarowania terenu.

W przypadku niepodjęcia działań, właściciel gruntu mógłby zabudować teren zgodnie z posiadaną decyzją o warunkach zabudowy, w granicach przysługującej mu własności.

Ad.34-35. Cel nabycia nieruchomości przy ul. Wysokiej w trybie zamiany na inną nieruchomość został określony we wniosku przegłosowanym na sesji XLVIII/2018 przez Radę Miejską w Chojnicach. Protokół z sesji jest zamieszczony w BIP. Konkretnie wykorzystanie nieruchomości zostało określone w projekcie uchwały opublikowanym w biuletynie nr 51/23 i przedłożonym radnym na sesji Rady Miejskiej.

Ad 36 - 38. Inicjatorem koncepcji zamiany było PB Górski. Brak informacji w zakresie daty pojawienia się koncepcji lub spotkań przed marcem 2022 r.

Ad 39 - 42. Brak informacji w zakresie daty lub szczegółów spotkania. Tryb zamiany nieruchomości jest określony ustawowo. Ustalenia z PB Górski obejmowały obowiązki stron w zakresie zamiany nieruchomości z Gminą oraz przygotowanie protokołu zamiany. W przygotowaniu zamiany

uczestniczył Burmistrz Miasta Chojnice, Dyrektor Wydziału OR, Dyrektor Wydziału GN. Prowadzono korespondencję oraz sporządzono protokół zamiany.

Ad 43 – 44. Celem sporządzenia operatu jest określenie wartości nieruchomości. Przed wykonaniem operatów nie wskazano wartości lub warunków finansowych zamiany.

Ad 45 - 51. Decyzją Burmistrza Miasta Chojnice PP.6733.21.2025 z dnia 20.8.2025 r. ustalono warunki zabudowy na budowę parkingu publicznego na 40 miejsc postojowych na działce 1384/68. Pismem z dnia 6.11.2025 r. udzielono spółce ZGM Sp. z o.o. zgody na dysponowanie działką 1384/68, na budowę parkingu samochodowego. Stanowisko Gminy w sprawie zagospodarowania terenu u zbiegu ulic Wysokiej i Sukienników zostało opisane w odpowiedzi Ad 34-35 i nie uległo zmianie. W minionym okresie na działce parkowano pojazdy oraz zorganizowano piknik.

Ad 52. Pytanie wymaga sprecyzowania. Tego rodzaju zagadnienia rozstrzygane w trybie ustalenia warunków zabudowy. Należy więc sformułować zapytanie w sposób odpowiedni do rozważenia ewentualnych warunków zabudowy z podaniem parametrów planowanego przez Państwa radnych zamierzenia. Należy też mieć na uwadze, że zapytanie dotyczy problematyki zagospodarowania terenu regulowanej przez przepisy budowlane. Wynika z nich m.in., że im większy parking, tym mniejsze możliwości zabudowy mieszkaniowej ze względu na obowiązujące odległości do okien budynku mieszkalnego lub granic.

Ad 53-57. Okoliczność prawną stanowi przeniesienie własności działki 1384/68 na Gminę Miejską Chojnice. Prawo zabudowy zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy przysługuje temu, do kogo została skierowana decyzja, kto jednocześnie posiada prawo do gruntu na cele budowlane. W odniesieniu do działki 1384/68 prawo posiada więc wyłącznie Gmina Miejska Chojnice, na budowę opisaną Ad 45-51. Inne okoliczności lub uwarunkowania zasadniczo się nie zmieniły.

Ad 58 – 65. Operat sporządzono przed podjęciem uchwały o zgodzie na zamianę nieruchomości, w związku z żądaniem p.radnej M.Osowickiej zgłoszonym podczas posiedzenia Komisji Budżetu i Rynku Pracy w dniu 15.6.2026 r., ponowionym podczas posiedzenia Rady Miejskiej w dniu 21.6.2026 r., a także interpelacji BR.0003.23.2026. Nieruchomości przeznaczone do zamiany są wskazane i opisane w projekcie uchwały opublikowanym w biuletynie nr 51/23 i przedłożonym radnym na sesji w dniu 21.6.2026 r.

Ad 66. Działki stanowią własność Gminy Miejskiej Chojnice. Przeznaczenie terenu określa plan ogólny miasta Chojnice (Dz.Urz.Woj.Pom.2026.2734).

Ad 67-72. Rzecznicy udostępniono kopie decyzji obejmujących wycenianą nieruchomość, kopie wcześniejszych operatów oraz poinformowano o dokonanej zamianie. Nie przekazywano dokumentów, które nie mają mocy obowiązującej w stosunku do nieruchomości. Od rzeczoznawcy nie żądano wyjaśnień dotyczących operatów sporządzonych przez innego rzeczoznawcę w 2023.

Ad 73-93. Odpowiedzi na zadane pytania są zawarte w operatach szacunkowych. Kopie operatów przekazano p. radnej M. Osowickiej oraz udostępniono w BIP, w odpowiedzi na interpelację p. radnej M. Osowickiej znak BR.0003.23.2026. Odpowiedzi na niektóre pytania zostały już udzielone powyżej. Poza omówionymi nie było istotnych zmian w sytuacji nieruchomości.

Ad 94-97. Podstawy sporządzenia operatów podano w ich treści. Plan ogólny w dn.18.6.2026 r. był w fazie projektu - po konsultacjach społecznych. Przepisy nieobowiązujące nie są podstawą oszacowania.

Ad 98. To zależałoby od rodzaju i treści dokumentu.

Ad 99 -102 i 104-107

Poniżej przedstawiono odnotowane czynności w porządku chronologicznym. Inicjatorami były osoby lub organy właściwe dla danej czynności, decyzji, uchwały.

14.5.2018 - decyzja Burmistrza Miasta Chojnice o ustaleniu warunków zabudowy budynek wielorodzinny znak PP.6730.124.2017. na dz.1384/46, 1384/49, 1384/52, 1384/46.

11.7.2018 – decyzja Burmistrza Miasta Chojnice GN.6831.20.2018 o podziale działki 1384/46 na działki 1384/67 i 1384/68 oraz działki 1384/49 na działki 1384/75 i 1384/76.

1.10.2018 – zdjęcie z porządku obrad RM uchwały o zamianie działek nr 1384/70, 1384/72 i 1384/73 na działki nr 1384/67 i 1384/75.

1.10.2018 - przegłosowanie przez Radę Miejską w Chojnicach podczas sesji XLVIII/2018 wniosku o upoważnienie Burmistrza Miasta Chojnice do zamiany nieruchomości z właścicielem działek nr 1384/67, 1384/68, 1384/75, 1384/76 ul.Wysoka na inną nieruchomość z zasobów miasta lub ZGM.

25.2.2019 - uchwała nr IV/55/19 Rady Miejskiej w Chojnicach o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania terenu przy ul.Wysokiej.

25.7.2019 – postanowienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sprawie odmowy uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Wysokiej.

10.12.2019 – postanowienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sprawie odmowy uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Wysokiej.

15.3.2022 – wycena działek nr 1384/67, 1384/68, 1384/75, 1384/76 ul.Wysoka.

9.3.2023 – nabycie nieruchomości - działki nr 1691/1 ul.Bankowa na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości w wykonaniu zobowiązania do wypłaty wynagrodzenia za umorzone udziały w kapitale zakładowym spółki od ZGM.

15.3.2023 – wycena działki nr 1691/1 ul.Bankowa i aktualizacja wyceny działek nr 1384/67, 1384/68, 1384/75, 1384/76 ul.Wysoka.

27.3.2023 - uchwała Nr LII/644/23 Rady Miejskiej w Chojnicach w sprawie zgody na zamianę nieruchomości - działki nr 1691/1 za działki 1384/67, 1384/68, 1384/75, 1384/76.

17.5.2023 - podpisanie protokołu zamiany

31.5.2023- umowa zamiany nieruchomości z PB Górski - działka nr 1691/1 ul.Bankowa za działki nr 1384/67, 1384/68, 1384/75, 1384/76 ul.Wysoka.

20.8.2025 - decyzja Burmistrza Miasta Chojnice PP.6733.21.2025 na budowę parkingu na działce 1384/68.

6.11.2025 - udzielenie spółce ZGM Sp. z o.o. zgody na dysponowanie działką 1384/68 na budowę parkingu samochodowego.

Ad 108. Do dnia 13.7.2026 r obowiązywało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice uchwalone uchwałą Nr LIII/659/2023 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 24 kwietnia 2023 r. - strefa funkcjonalna w obszarach działalności inwestycyjnej, istniejąca strefa mieszkalnictwa i usług. Od dnia 14.7.2026 r. Plan ogólny miasta Chojnice, uchwalony uchwałą Nr XXIII/303/26 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 22 czerwca 2026 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 29 czerwca 2026 r. poz. 2734) - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (40SW), obszar uzupełnienia zabudowy (3OUZ).

Ad 103. PB Górski.

Ad 109-110. Wątpliwości podnoszone w pytaniach dotyczących wpływu sytuacji prawnej lub faktycznej na różnice wartości nieruchomości sprowadzają się do zagadnienia, czy zamiana była przeprowadzona w sposób korzystny dla Gminy. Odpowiedzi w zakresie uwzględnionych okoliczności udzielono powyżej (patrz m.in. Ad 73-93). Obydwie nieruchomości oszacował jeden rzeczoznawca w celu zachowania jednolitych kryteriów i metody wyceny oraz doboru nieruchomości reprezentatywnych. Niewątpliwie główny wpływ na wartości miały ceny nieruchomości reprezentatywnych. Poniżej przedstawiam porównanie zamiany dokonanej w 2023 r. z hipotetyczną

zamianą dla wariantu cenowego przyjętego w wycenie z 2026 r. - przy zachowaniu pozostałych kryteriów.

I. Zamiana nieruchomości przy ul. Bankowej i ul. Wysokiej dokonana w 2023 r.

Wartość nieruchomości o powierzchni 2 069 m² przy ul. Wysokiej określono na kwotę – 2 550 000 zł (wartość jednostkowa gruntu 1 232,48 zł/m²). Wartość nieruchomości o powierzchni 2 989 m² przy ul. Bankowej określono na kwotę – 3 275 000 zł, w tym:

- zabudowa – 305 000 zł,

- grunt – 2 970 000 zł (wartość jednostkowa gruntu 993,64 zł/m²)

Różnica wartości nieruchomości otrzymana w wyniku zamiany przez Gminę Miejską Chojnice to 725 000 zł.

II. Hipotetyczna zamiana wg poziomu wartości gruntu z 2026 r.

Wartość jednostkowa gruntu przy ul. Wysokiej zgodnie z operatem z 2026 r. wynosi – 1 305 412 / 1 903 = 685,98 zł/m², co stanowi 55,66% wartości określonej w 2023 r., więc wartość nieruchomości o powierzchni 2 069 m² przy ul. Wysokiej wyniosłaby kwotę – 1 419 292,62 zł.

Wartość jednostkowa gruntu przy ul. Bankowej oszacowana w oparciu o podobne kryteria, tj. przy uwzględnieniu proporcjonalnie niższej wartości jednostkowej wyniosłaby 993,64 * 55,66% = 553,06 zł/m². Wartość nieruchomości o powierzchni 2 989 m² przy ul. Bankowej wyniosłaby kwotę – 1 958 096,34 zł, w tym:

- zabudowa – 305 000 zł (wg oszacowania z 2023 r.),

- grunt – 553,06 zł/m² * 2989m² = 1 653 096,34 zł.

Różnica wartości nieruchomości byłaby równa 538 803,72 zł.

W przypadku dokonania hipotetycznej zamiany wg poziomu cen z wyceny z 2026 r., należność Gminy Miejskiej Chojnice przekazana w pieniądzu byłaby o 186 196 zł mniejsza.

Załącz. kopie 2 postanowień PWKZ dotyczące projektu planu miejscowego

Otrzymują.

1) Adresat

2) a/a

Do wiadomości:

3) Przewodniczący Rady Miejskiej w Chojnicach

JM