



Pr.074.2025.MM.57

Sopot, 02.09.2025 r.

Prezydent Miasta Sopotu

w/m

*Konwergencja Berpićowitwa
i Dialogu z Hienkalicom*
A. J. J.

OPINIA PRAWNA

do projektu uchwały w sprawie przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących planów budowy kilkudziesięciu budynków na terenie ostatniej łąki Dolnego Sopotu, zlokalizowanej między Halą Ergo Arena a ulicą Bitwy pod Płowcami (obszar planu R-3/04b)

Wnioskiem z dnia 01.09.2025 r. Prezydent Miasta Sopotu wystąpił do Wydziału Prawnego o opinię prawną o projekcie uchwały w sprawie przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących planów budowy kilkudziesięciu budynków na terenie ostatniej łąki Dolnego Sopotu, zlokalizowanej między Halą Ergo Arena a ulicą Bitwy pod Płowcami (obszar planu R-3/04b).

Projekt uchwały w przedmiocie przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących planów budowy kilkudziesięciu budynków na terenie ostatniej łąki Dolnego Sopotu, zlokalizowanej między Halą Ergo Arena a ulicą Bitwy pod Płowcami (obszar planu R-3/04b) jest niezgodny z przepisami prawa.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że z przekazanych przez Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Sopotu informacji wynika, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy granicy z miastem Gdańsk, w mieście Sopocie jest w trakcie opracowania i znajduje się na etapie uzgodnień zewnętrznych.

Projekt planu, opracowywany jest w oparciu o Uchwałę Nr XXIX/505/2021 Rady Miasta Sopotu z dnia 16 grudnia 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy granicy z miastem Gdańsk, w mieście Sopocie, w rejonie ulicy Bitwy pod Płowcami, (symbol planu R3/04b).

Tym samym, procedura planistyczna została już wszczęta i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest w trakcie procedowania.

Planowanie przestrzenne jest przedmiotem regulacji ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotowy akt pełni zasadniczą funkcję normując konstrukcję systemu planowania przestrzennego, wyznaczając organy planistyczne i wyposażając je w kompetencje, a także określając tryby realizacji tych kompetencji – proces planistyczny.

Podmiotem sporządzającym projekt planu miejscowego jest wójt, burmistrz lub prezydent miasta. Oznacza to, że organ ten jest odpowiedzialny za sporządzenie projektu oraz za sposób jego przygotowania. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez sporządzanie projektu należy rozumieć podejmowanie czynności niezbędnych do przygotowania treści uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wójt, burmistrz, prezydent miasta przygotowuje projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, w którym należy przedstawić prawne, merytoryczne i faktyczne przesłanki przyjęcia rozstrzygnięć planistycznych.

Z uwagi, na fakt, iż przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego miało miejsce w dniu 16 grudnia 2021 r. tym samym w procedurze planistycznej uwzględnia się zasadniczo przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu sprzed nowelizacji mającej miejsce w dniu 24.09.2023 r, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2, 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023

1. poz. 1688 zmiany. Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, Dz. U. z 2025 r. poz. 527). Przepisy ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określają jednoznacznie zakres i problematykę planów miejscowych oraz zakres i sposób przeprowadzenia partycypacji społecznej. Ustawa zapewnia udział czynnika społecznego w procesie sporządzania i uchwalania planu miejscowego.

W procesie planistycznym zostaje zapewniony czynny udział społeczny w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) poprzez m.in. stosowne obwieszczenia Prezydenta Miasta Sopotu zamieszczone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Sopotu, ogłoszenie w lokalnej prasie, na stronie internetowej miasta Sopotu, w Biuletynie Informacji Publicznej

M.in. zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw przepisy niewymienione w pkt 1-3 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym - w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończony przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stąd dotyczy to również m.in. art. 8d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu sprzed 24.09.2023 r., czy art. 17 tej ustawy w brzmieniu sprzed 24.09.2023 r.

Na wstępie prac nad projektem planu miejscowego społeczeństwo zostaje powiadomione o podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości zgłaszania wniosków do planu. Kolejną możliwość wpływania na treść planu miejscowego lokalne społeczeństwo uzyskuje w toku dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, w czasie trwania wyłożenia projektu do publicznego wglądu. Do publicznego wglądu wykładany jest projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Dyskusja publiczna stanowi element partycypacji społecznej w planowaniu przestrzennym. Dyskusja publiczna jest postacią rodzajową konsultacji społecznych charakteryzującą się tym, że: (1) to przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przesądziły o jej umiejscowieniu w określonej fazie procesu sporządzania i uchwalania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (2) ma obligatoryjny charakter.

Kolejną formą udziału czynnika społecznego jest również możliwość wnoszenia uwag dotyczących projektu planu miejscowego, w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Z uwagi, na fakt, iż procedura planistyczna jest w toku, stąd przeprowadzenie konsultacji na podstawie art. 5a ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym w zw. § 3 ust. 3 uchwały Nr VIII/76/2024 Rady Miasta Sopotu z dnia 21 listopada 2024 r. w sprawie zasad i trybu przeprowadzania konsultacji społecznych z mieszkańcami Sopotu (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2024 r. poz. 5191) zaburzyłoby strukturę i sekwencję czynności planistycznych szczegółowo uregulowanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w tym wskazanych w art. 17 tej ustawy.

Projekt uchwały w sprawie przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących planów budowy kilkudziesięciu budynków na terenie ostatniej łąki Dolnego Sopotu, zlokalizowanej między Halą Ergo Arena a ulicą Bitwy pod Płowcami (obszar planu R-3/04b) narusza regulacje z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która jak już wskazano powyżej szczegółowo reguluje proces planistyczny.

Zaznaczyć należy, że zgodnie z art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym Uchwała lub zarządzenie organu gminy sprzeczne z prawem są nieważne. O nieważności uchwały lub zarządzenia w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia uchwały lub zarządzenia, w trybie określonym w art. 90

Użyte w art. 91 ust. 1 pojęcie sprzeczności jest nieostre. Nie budzi wątpliwości teza, że pojęcie sprzeczności z prawem w rozumieniu art. 91 ust. 1 obejmuje sprzeczność postanowień uchwały z jakimkolwiek aktem prawa powszechnie obowiązującego. Przez sprzeczność taką należy rozumieć niezgodność z aktami prawa powszechnie obowiązującego, a więc Konstytucją RP, ustawami, aktami wykonawczymi oraz powszechnie obowiązującymi aktami prawa miejscowego.

Jednocześnie z uwagi, na załączenie do projektu uchwały wizualizacji, zachodzi również ryzyko naruszenia przepisów ustawy z 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych.

Ochrona prawa autorskiego, na gruncie prawa polskiego zawiera się w głównej mierze w ustawie z 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Regulacja ta określa m.in. przedmiot i podmiot prawa autorskiego, wyjątki i ograniczenia praw autorskich oraz zawiera przepisy z zakresu ochrony praw autorskich.

Zgodnie z art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym *Każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem, podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może zaskarżyć uchwałę lub zarządzenie do sądu administracyjnego.*

Ponadto, z uwagi na trwający proces planistyczny, podejmowanie innych czynności, które nie są przewidziane w procedurze planistycznej, jak również takich, które ingerowałyby w sekwencję czynności przewidzianych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mogłyby skutkować wadliwością trwającego już procesu planistycznego, co mogłoby być uznane przez organ nadzoru za naruszenie trybu sporządzenia planu miejscowego. Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *1. Istotne naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.*

Mając na uwadze powyższe opiniuję negatywnie projekt uchwały w sprawie przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących planów budowy kilkudziesięciu budynków na terenie ostatniej łąki Dolnego Sopotu, zlokalizowanej między Halą Ergo Arena a ulicą Bitwy pod Płowcami (obszar planu R-3/04b), o którym mowa na wstępie.

RADCA PRAWNY
Marta Kuczyńska
Ustawa o samorządzie gminnym