

Wrocław, 27 listopada 2018 r.

BPS-WBO.152.53.2018
Nr ewid.: 00103148/2018/W

w odpowiedzi na petycję z dnia 11 października 2018 r. w sprawie wycofania z realizacji projektu budynku Concordia Hub na Wyspie Słodowej uprzejmie informuję:

Zgodnie z wyrażoną w art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz art. 6 k.p.a. zasadą praworządności, obowiązkiem organów administracji publicznej jest działanie na podstawie przepisów prawa. Kompetencja organu administracji do rozstrzygania w określony sposób o prawach i obowiązkach strony musi jednoznacznie wynikać z przepisów prawa materialnego rangi ustawowej. W tym przypadku przepisami wiodącymi jest ustawa Prawo budowlane oraz rozporządzenia wykonawcze.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane właściwy organ przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego sprawdza:

- zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
- wymaganiami ochrony środowiska,
- zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt analizowanego przypadku, należy stwierdzić, że w sytuacji, gdy przedłożony organowi projekt zagospodarowania działki jest zgodny z przepisami prawa, a projekt architektoniczno-budowlany odpowiada wymogom rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. i zawiera wymagane załączniki, **organ nie ma podstaw prawnych**, aby odmówić inwestorowi udzielenia pozwolenia na budowę.

Istotnym jest, iż w obowiązującym stanie prawnym procedura poprzedzająca wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę nie przewiduje trybu konsultacji społecznych. W zakresie przepisów prawa administracyjnego stroną postępowania administracyjnego jest ten, czyjego interesu prawnego ono dotyczy (art. 28. k.p.a.). Artykuł 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane wskazuje, iż stronami w postępowaniu o uzyskanie pozwolenia na budowę są inwestor oraz właściciel, użytkownicy wieczysti bądź zarządcy nieruchomości znajdujący się w obszarze oddziaływania obiektu. W związku z powyższym od usytuowania w obszarze oddziaływania obiektu granic konkretnej nieruchomości ustawodawca uzależnia możliwość bycia stroną w sprawie.

Podkreślenia wymaga także fakt, iż sam proces udzielenia pozwolenia na budowę nie jest procesem konsultacyjnym a wyłącznie kontrolnym - w zakresie obowiązujących przepisów prawa materialnego. Uprawnienia organu administracji budowlanej w zakresie sprawdzenia dokumentacji projektowej jasno wynikają z ustawy Prawo budowlane. Pozwolenie na budowę jest decyzją administracyjną, czyli aktem załatwiającym sprawę administracyjną. Decyzja ta nie ma charakteru uznaniowego. Jest to decyzja związana, którą organ zobligowany jest wydać, o ile spełnione zostały wymogi określone w art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane. W rezultacie **organowi nie wolno formułować innych przesłanek wydania pozytywnego rozstrzygnięcia** w przedmiocie pozwolenia na budowę, niż te określone w przepisach.

W warunkach przedmiotowej sprawy należy zwrócić uwagę na jeszcze jeden jej aspekt związany z jednej strony z faktem, że obiekt realizowany jest w tak eksponowanym miejscu, z drugiej zaś: że właścicielem działki przez pewien czas była Gmina Wrocław. Chodzi tu o procedurę sprzedaży nieruchomości, w której uczestniczył Architekt Miasta. Jest to procedura, która co do zasady w eksponowanych i ważnych lokalizacjach odbywa się w trybie przetargu pisemnego. Udział we wcześniejszym opiniowaniu oferty przetargowej jest bowiem dla Architekta Miasta przyczynkiem do podjęcia rozmów z Inwestorem na temat ewentualnej korekty zaprezentowanego projektu.

Należy tu także wyjaśnić, że wydane pozwolenie na budowę nie przekreśla możliwości wprowadzenia zmian istotnych, w tym zmian w architekturze i formie budynku, które mogą być zatwierdzane przez organ decyzjami zmieniającymi. W chwili obecnej zostały przekazane wytyczne dla opracowania nowego wariantu architektury budynku. Takie opracowanie tworzone w trakcie procesu inwestycyjnego wymaga czasu, dodatkowych analiz w tym techniczno-ekonomicznych, które mogą potrwać co najmniej do końca roku.

Odnosząc się do kwestii udziału społeczeństwa w kwestiach związanych z wyglądem i funkcjonalnością budynku, należy zacząć od procedury uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego rejonu miasta. Jednym z etapów związanej z tym procedury jest wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą

oddziaływania na środowisko, łączone z zorganizowaniem dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz możliwością składania uwag do projektu planu.

Kolejnym ważnym elementem są przeprowadzone konsultacje społeczne, z których szczegółową dokumentacją (w tym z raportem) można zapoznać się na stronie <https://www.wroclaw.pl/rozmawia/ws7/>. Co istotne w warunkach niniejszej sprawy wnioski z raportu wpisane zostały do ogłoszenia przetargowego z dnia 18 sierpnia 2017 r. dotyczącego sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Dodatkowo w umowie notarialnej znalazła się klauzula o treści: *"Nabywca zobowiązuje reprezentowaną Spółkę do realizacji (...) zgodnie ze złożoną ofertą przetargową obiektu wielofunkcyjnego o charakterze umożliwiającym szeroki zakres aktywności ponadlokalnej, w tym:*

- 1) funkcji biurowej - inkubacja przedsiębiorstw dla firm z sektora ICT wraz z usługami konsultingowo-doradczymi oraz przestrzenią co-workingową,*
- 2) funkcji usługowej - gastronomia, usługi drobne, warsztaty,*
- 3) funkcji kongresowo-konferencyjnej i ekspozycyjno-wystawienniczej dostępnej szerokiej publiczności w postaci organizacji wydarzeń, również plenerowych, o charakterze integracyjnym, prospołecznym, kulturalnym, dedykowanych różnym grupom wiekowym i tematycznym."*

Jednocześnie uprzejmie informuję, że petycję w zakresie tiret:

- budynek cechuje się konserwatywną architekturą, brakuje mu lekkości i finezji, przypomina biurowiec stworzony na zasadzie „kopiuj-wklej”, jakich wiele we Wrocławiu. Jest szary i smutny, nie koresponduje z rekreacyjną i kulturotwórczą funkcją Wyspy Słodowej,*
- brak deklaracji co do zastosowania nowoczesnych, ekologicznych technologii w budynku*

z uwagi na fakt, iż zakres zawartych tam żądań nie mieści się w zakresie zadań i kompetencji adresata petycji, na zasadzie art. 2 ust 3 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870) pozostawiam bez rozpatrzenia.

Pozostaję w nadziei, że powyższe informacje i wyjaśnienia pozwolą na lepsze zrozumienie roli Miasta w procesie inwestycyjnym związanym z przedmiotową nieruchomością oraz prawnych możliwości urzeczywistnienia postulatów zawartych w petycji.

Z poważaniem,

Z-ca DYREKTORA BIURA

Sebastian Wolszczak

Do wiadomości:

1. Wydział Architektury i Budownictwa UM Wrocławia.