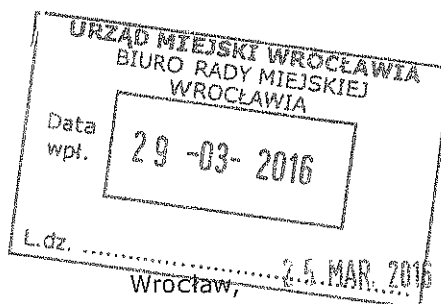
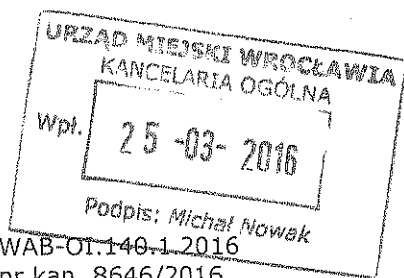




Pan Krzysztof Szczerba
Radny Rady Miejskiej Wrocławia
Sukiennice 9
50-107 Wrocław

W związku z interpelacją w sprawie zabytkowego budynku po Centrum Kultury AGORA przy pl. Piłsudskiego 2-4, przekazaną do Wydziału Architektury i Budownictwa w dniu 18.03.2016 r., w oparciu o prowadzone rejestry i akta archiwalne, przekazuję informacje wynikające z zakresu zadań realizowanych przez Wydział. Wyjaśniam, że wszystkie postępowania administracyjne były prowadzone na wniosek podmiotu zewnętrznego.

- w dniu 09.11.2011 r. została wydana decyzja nr umarzająca postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji obejmującej przebudowę, rozbudowę budynku byłego domu kultury na cele handlowo-usługowo-mieszkalne oraz budowę budynku mieszkalnego 6. rodzinnego,
- w dniu 24.09.2014 r. została wydana decyzja nr odmawiająca zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na przebudowę istniejącego budynku byłego domu kultury „Agora” wraz z remontem elewacji i pokrycia dachu,
- w dniu 22.01.2016 r. została wydana decyzja nr ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz przebudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku dawnego domu kultury na cele usługowo-handlowe, a także realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i drogowej,
- w dniu 30.09.2013 r. wpłynął wniosek w sprawie wydania warunków zabudowy dla inwestycji obejmującej zmianę sposobu użytkowania budynku domu kultury „Agora” na budynek handlowo-usługowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Postanowieniem nr dnia 14.04.2014 r. postępowanie w ww. sprawie zostało zawieszone.
- w dniu 18.08.2015 r. wpłynął wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji obejmującej zmianę sposobu użytkowania byłego domu kultury „Agora” na dom seniora. Obecnie toczy się postępowanie w tej sprawie.

Jednocześnie wyjaśniam, że Wydział Architektury i Budownictwa realizuje zadania określone przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz prawa budowlanego i nie posiada kompetencji do kontroli budynku, który winien być utrzymywany i użytkowany przez jego właściciela zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust 2 prawa budowlanego. Kontrola dewastowanego budynku, mogącego spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, należy do właściwości Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia.

DYREKTOR WYDZIAŁU
ARCHITEKT MIASTA

Piotr Pokrzyński

Wydział Architektury i Budownictwa
pl. Nowy Targ 1-8; 50-141 Wrocław
tel. TCOM +48 71 777 77 77
fax +48 71 777 71 18
wab@um.wroc.pl
bip.um.wroc.pl

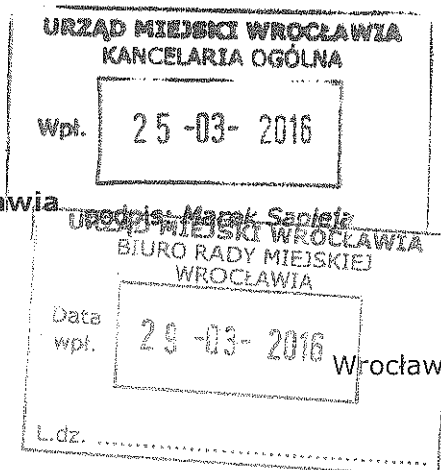
Otrzymują:

1. Pan Krzysztof Szczerba Radny Rady Miejskiej Wrocławia
2. Biuro Rady Miejskiej, Sukiennice 9, 50-107 Wrocław
3. Pan Rafał Dutkiewicz, Prezydent Wrocławia
4. aa OI/EB

41
aa

Radny Rady Miejskiej Wrocławia
 Pan Krzysztof Szczerba

MKZ-IZN.4125.204.2015
 AJ. 00022365/2016/W



Wrocław, 23.03.2016 r.

Dotyczy: interpelacja w sprawie budynku dawnego Centrum Kultury „Agora” przy pl. Piłsudskiego 2-4 we Wrocławiu - numer rejestru Zabytków: **A/2329/440/Wm**

Odpowiadając na Pana wystąpienie dotyczące budynku dawnego Centrum Kultury „Agora” przy pl. Piłsudskiego 2-4, przekazujemy informacje o działaniach podejmowanych przez Miejskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu.

Budynek przy pl. Piłsudskiego 2-4 jest wpisany do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego pod numerem A/2329/440/Wm decyzją z dnia 22.12.1987 r. i podlega ochronie na podstawie przepisów Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 1446). Wpis do rejestru dotyczy tylko budynku. Teren działki, ogród i ogrodzenie nie są objęte wpisem do rejestru zabytków.

Dnia 05.04.2013 r. działający w imieniu właściciela obiektu, Sp. z o.o., złożył do Miejskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu wniosek o wydanie pozwolenia na wykonanie prac zabezpieczających substancję budowlaną przed skutkami działania warunków atmosferycznych. Miejski Konserwator Zabytków uznał, że zakres robót wskazanych we wniosku wykracza poza czynności zabezpieczające. W piśmie z dn. 23.04.2013 r. określił, że doraźne zabezpieczenie budynku przed wpływem warunków atmosferycznych i prace porządkowe należy ograniczyć do następujących działań: uzupełnienie ubytków w pokryciu dachu, uzupełnienie szklenia w oknach, demontaż uszkodzonych elementów instalacji sanitarnych oraz demontaż i zabezpieczenie parkietu. Jednocześnie sformułowano wytyczne konserwatorskie dla remontu i adaptacji budynku, wskazano zakres niezbędnej dokumentacji projektowej i przypomniano o konieczności uzyskania pozwolenia na wszelkie roboty budowlane, remontowe i konserwatorskie.

Wypełniając wytyczne konserwatorskie, Sp. z o.o. wystąpiła o pozwolenie na przeprowadzenie w obiekcie profesjonalnych badań stratygraficznych. Miejski Konserwator Zabytków wydał dnia 27.06.2013 r. decyzję nr - pozwolenia na badania. Miały być przeprowadzone przez dyplomowanego konserwatora dzieł sztuki.

Dnia 16.07.2013 r. działający z upoważnienia właściciela obiektu Sp. z o.o. wystąpił do Miejskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu o zaopiniowanie wstępnej koncepcji remontu, adaptacji i

przebudowy budynku przy pl. Piłsudskiego 2-4. Koncepcja została zaopiniowana pozytywnie, za wyjątkiem dwóch elementów: negatywnie oceniono planowane zamurowanie okien w elewacji południowo - wschodniej w kondygnacji parteru oraz likwidację zewnętrznego podestu - tarasu ze schodami w elewacji północno - wschodniej. Miejski Konserwator Zabytków uznał, że elementy te, jako części składowe substancji zabytkowej, mające wpływ na wygląd budynku - powinny być zachowane.

W trakcie inspekcji konserwatorskiej przeprowadzonej dnia 17.07.2013 r. przez pracownika Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków stwierdzono prowadzenie w budynku przy pl. Piłsudskiego 2-4 prac budowlanych. W elewacji pd.-wsch. w dużej sali widowiskowej znajdowały się cztery duże okna porte-fenetre zamknięte od góry spłaszczonym łukiem. Stolarstwo okien od poziomu podłogi do śłemia zostało już zdemontowane. Trwało zamurowywanie okien blokami ceramicznymi. W sali widowiskowej zgromadzone były materiały budowlane i zdemontowane okna. Scena wraz ze schodami zostały rozebrane.

Roboty budowlane przy pl. Piłsudskiego 2 prowadzone były bez pozwolenia Miejskiego Konserwatora Zabytków. Artykuł 30 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (oraz przepisy Porozumienia w sprawie powierzenia prowadzenia niektórych zadań z zakresu właściwości wojewódzkiego konserwatora zabytków zawartego w dniu 05 września 2011 r. pomiędzy Wojewodą Dolnośląskim a Prezydentem Wrocławia obligują do uzyskania pozwolenia Miejskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu na prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku, zmianę jego przeznaczenia oraz podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do zmiany jego wyglądu.

Dnia 17.07.2013 r. Miejski Konserwator Zabytków wydał nakaz niezwłocznego wstrzymania robót budowlanych. Decyzja stała się ostateczna dnia 06.08.2013 r.

Dnia 19.08.2013 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wrocławia wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie robót budowlanych prowadzonych w budynku przy pl. Piłsudskiego 2-4 oraz wyznaczył termin oględzin i kontroli robót budowlanych. Kontrola odbyła się dnia 23.09.2013 r. z udziałem przedstawicieli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wrocławia, Miejskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu i inwestora, tj.

Sp. z o.o. W protokole z kontroli zapisano, że w budynku trwają roboty budowlane, których inwestorem jest firma Sp. z o.o. - właściciel obiektu. W trakcie oględzin stwierdzono, że wykonano następujące roboty budowlane: zdemontowano posadzki i podłogi drewniane, zdemontowano stolarkę drzwiową wewnętrzną - częściowo, zdemontowano boazerię, zdemontowano częściowo scenę na parterze budynku, zamurowano 4 otwory okienne wraz z demontażem stolarki okiennej w elewacji południowo - wschodniej w parterze budynku, zdemontowano trasy instalacji c.o. wraz z grzejnikami, kanały wentylacji wewnątrz budynku, uszkodzone elementy instalacji sanitarnej. Przedstawiciel firmy Sp. z o.o. złożył do protokołu oświadczenie, że zdemontowane okna, drzwi z ościeżnicami oraz boazeria są zabezpieczone.

Art. 45 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wskazuje, że w przypadku gdy bez wymaganego pozwolenia wykonano przy zabytku wpisanym do rejestru roboty budowlane, wydaje się decyzję nakazującą przywrócenie zabytku do poprzedniego stanu, albo decyzję zobowiązującą do doprowadzenia zabytku do jak najlepszego stanu we wskazanym sposób i w określonym terminie.

Dnia 26.09.2013 r. Miejski Konserwator Zabytków wydał decyzję w której nakazał Sp. z o.o. doprowadzenie budynku przy pl.

Piłsudskiego 2 do jak najlepszego stanu poprzez: zabezpieczenie zdemontowanych elementów budynku: okien z elewacji południowo - wschodniej, boazerii wewnętrznej oraz wewnętrznych drzwi wraz z ościeżnicami; przedstawienie Miejskiemu Konserwatorowi Zabytków projektu remontu i adaptacji budynku uwzględniający wcześniejsze wytyczne konserwatorskie; wystąpienie z wnioskiem do Miejskiego Konserwatora Zabytków o wydanie pozwolenia na podjęcie robót budowlanych wstrzymanych decyzją nr _____ w terminie 14 dni od daty odbioru decyzji - nakazu. Wskazany w sentencji decyzji zakres czynności, jakie powinny być wykonane, wynikał z konieczności ochrony substancji zabytkowej, z jednoczesnym uwzględnieniem dążeń właściciela obiektu, który nosił się z zamiarem przeprowadzenia remontu i adaptacji budynku do nowej funkcji. Uznano, że działania podjęte przez _____ Sp. z o.o. wykroczały poza zakres uzgodnionych, doraźnych prac zabezpieczających i były przedwczesne, ale nie wiązały się z destrukcją substancji zabytkowej. Wewnętrzna stolarka drzwiowa, okna i boazerie zostały zdemontowane i - według oświadczenia przedstawiciela właściciela budynku - nie zostały zniszczone. Demontaż elementów wystroju wnętrza i tak byłby konieczny w celu przeprowadzenia fachowej konserwacji, na etapie docelowego remontu i adaptacji budynku. Uznano, że zamurowanie okien ma charakter odwracalny. Wzięto również pod uwagę, że właściciel obiektu zlecił specjalistyczne badania w celu ustalenia pierwotnej kolorystyki elewacji i wnętrza budynku, zadbał o uzyskanie niezbędnego pozwolenia konserwatorskiego na te badania.

Dnia 31.01.2014 r. działający z upoważnienia właściciela obiektu _____ Sp. z o.o. złożył wniosek o wydanie pozwolenia konserwatorskiego na remont i przebudowę budynku przy pl. Piłsudskiego 2-4. Do wniosku dołączono projekt budowlany autorstwa _____ i sprawozdanie z badań stratygraficznych wraz z programem prac konserwatorskich dla elementów wystroju elewacji i wnętrza opracowane przez _____. Projekt został przeanalizowany pod kątem zgodności planowanych robót z zasadami ochrony zabytków, a następnie przekazany projektantowi w celu wprowadzenia korekt i uzupełnień. W szczególności chodziło o dołączenie zestawienia oryginalnej, zachowanej stolarki drzwiowej oraz szczegółowych rysunków projektowanej stolarki okiennej, a także bardziej precyzyjnych zapisów dotyczących robót we wnętrzach: na klatce schodowej, przy stropach i drewnianych elementach wystroju. Projekt został uzupełniony.

Dnia 15.05.2014 r. Miejski Konserwator Zabytków wydał decyzję - pozwolenie konserwatorskie na remont, przebudowę i adaptację budynku przy pl. Piłsudskiego 2-4 we Wrocławiu w oparciu o projekt i opracowanie z badań stratygraficznych. Projekt zakładał pozostawienie bryły budynku bez zmian, przywrócenie okien zamurowanych w 2013 r., konserwację części okien i drzwi wejściowych, wymianę stolarki okiennej na okna drewniane o profilach i podziałach odtwarzających okna pierwotne, remont zachowawczy elewacji z przywróceniem pierwotnej kolorystyki ustalonej w badaniach stratygraficznych, konserwację detalu architektonicznego i stosunkowo niewielkie korekty w układzie przestrzennym wewnątrz budynku.

W trakcie inspekcji konserwatorskiej przeprowadzonej dnia 06.10.2014 r. przez pracownika Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków stwierdzono, że budynek przy pl. Piłsudskiego 2-4 znajduje się w stanie zaniedbania. W kilku oknach wybite były szyby, a jedne drzwi od strony ogrodu były otwarte. Stwierdzono też ubytki dachówki od strony północnej. Dnia 08.10.2014 r. Miejski Konserwator Zabytków skierował do _____ Sp. z o.o. pismo dyscyplinujące, przypominając o obowiązkach właściciela obiektu zabytkowego, wzywając do niezwłocznego zabezpieczenia budynku przez skutkami działania warunków atmosferycznych i przez dostępem osób postronnych, a także do wskazania przewidywanego terminu podjęcia robót budowlano - remontowych, na które właściciel otrzymał decyzję - pozwolenie konserwatorskie. Pismo zostało przesłane do wiadomości Straży Miejskiej.

Stan budynku jest monitorowany przez pracowników biura Miejskiego Konserwatora Zabytków. Decyzja - pozwolenie konserwatorskie na remont i adaptację obiektu zachowuje aktualność (jest ważna do 15.02.2018 r.). Inwestor w każdej chwili może przystąpić do realizacji prac budowlano - konserwatorskich.

DYREKTOR BIURA



Katarzyna Hawrylak-Brzezowska
Miejski Konserwator Zabytków

Otrzymują:

1. Adresat
2. Biuro Rady Miejskiej Wrocławia
3. Biuro Prezydenta Wrocławia
4. Dyrektor Departamentu Architektury i Rozwoju UMW
5. MKZ a/a