



Oferta inwestycyjna

*Zabudowa mieszkaniowa
wielorodzinna*

0,1200 ha

ul. Fredry 4b
Kraków – Podgórze



Własność	Gmina Miejska Kraków
Powierzchnia	0,1200 ha
Orientacyjna cena nieruchomości	919 000,00 zł (sprzedaż zwolniona z podatku VAT) Operat szacunkowy wykonano w dniu 19 września 2025 r.
Informacje o przetargu	Projekt uchwały zostanie skierowany pod obrady Rady Miasta Krakowa do wydania zgody na sprzedaż.
Lokalizacja	Działka nr 235/82, obręb 47 Podgórze, ul. Fredry 4b
Stan istniejący	Nieruchomość wchodziła w skład dawnego zespołu Cegielni „Bonarka” wzniesionego ok. 1920 r. jako „Fabryka wyrobów glinianych Maurycego Barucha w Łagiewnikach pod Podgórzem”. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 199,92 m², wybudowanym w 1938 r. Na terenie działki znajduje się także ruina po budynku gospodarczym. Budynek mieszkalny jest piętrowy, niepodpiwniczony. Murowany z cegły pełnej, częściowo otynkowany, na rzucie prostokąta, fundamentach ceglanych, stropach drewnianych belkowych, posiada zewnętrzne schody żelbetowe oraz dach asymetryczny dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, kryty papą, krótsza połać dachu w formie okapu nad elewacją południową. Pierwotnie budynek miał kształt litery L, jednak wschodnie skrzydło zostało wyburzone. Budynek składa się z czterech niewyodrębnionych hipotecznie lokali mieszkalnych oraz strychu. Od 2017 r. budynek stanowi pustostan. Pozostała część działki porośnięta jest trawą, krzewami i pojedynczymi drzewami.
Bezpośrednie otoczenie	Budynek usytuowany jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy przemysłowo-usługowej w odległości ok. 350 m od centrum handlowego „BONARKA”
Dostępność komunikacyjna	Z uwagi na swoją lokalizację pomiędzy ul. Aleksandra Fredry i ul. Jerzego Turowicza posiada łatwy dostęp do całego miasta zarówno komunikacją miejską jak i transportem prywatnym.
Uzbrojenie techniczne	Nieruchomość położona jest w zasięgu sieci uzbrojenia technicznego. Budynek wyposażony był w instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną oraz instalacje grzewcze, indywidualne dla każdego lokalu (piece ogrzewcze, C.O.). Obecnie instalacje znajdują się w stanie szczątkowym, w całości do odtworzenia.
Proponowany program zagospodarowania	Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa położona jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW). Na obszarze tym nie jest w chwili obecnej procedowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu Studium ustala: wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w rejonie ul. Aleksandra Fredry i w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego minimum 50%; wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 20 m; udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 30%.
Więcej szczegółów o nieruchomości	Budynek jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków i położony poza obszarami układów urbanistycznych podlegających ochronie konserwatorskiej. Budynek jest w złym stanie zachowania ze śladami pożaru, pilnie wymaga podjęcia kompleksowych prac remontowo-budowlanych i konserwatorskich. W przypadku stwierdzenia stanu technicznego, który jednoznacznie nie kwalifikuje obiektu do remontu, dopuszcza się jego rozbiorę pod warunkiem jego odtworzenia z cegły o wymiarach historycznych w oparciu o szczegółową inwentaryzację rysunkową i fotograficzną, wyprzedzająco uzgodnioną z Miejskim Konserwatorem Zabytków . Wszelkie prace przy zabytkach, w tym niezbędne prace zabezpieczające służące powstrzymaniu degradacji zabytkowej substancji, należy wyprzedzająco uzgodnić z Miejskim Konserwatorem Zabytków w oparciu o stosowne opracowania projektowe.