



## Oferta inwestycyjna

Zabudowa mieszkaniowa  
wielorodzinna

**0,1109 ha**

ul. Fredry 4a  
Kraków – Podgórze



|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Własność                                   | Gmina Miejska Kraków                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Powierzchnia                               | 0,1109 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Orientacyjna<br>cena nieruchomości         | 1 210 000,00 zł netto (sprzedaż zwolniona z podatku VAT)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Informacje<br>o przetargu                  | Planowany termin przetargu IV kwartał 2026 r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Lokalizacja                                | Działka nr 235/84, obręb 47 Podgórze, ul. Fredry 4a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Stan istniejący                            | <p>Nieruchomość wchodziła w skład dawnego zespołu Cegielni „Bonarka” wzniesionego ok. 1920 r. jako „Fabryka wyrobów glinianych Maurycego Barucha w Łagiewnikach pod Podgórzem”.</p> <p>Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 249,86 m<sup>2</sup> (w tym łączna powierzchnia lokali mieszkalnych 224,61 m<sup>2</sup> oraz powierzchnia części wspólnych 25,25 m<sup>2</sup>), wybudowanym w 1938 r., oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni użytkowej 139 m<sup>2</sup>.</p> <p>Budynek mieszkalny jest parterowy, niepodpiwniczony, murowany z cegły, otynkowany, na rzucie prostokąta, fundamentach betonowych, posadzkach betonowych, posiada dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej krokwiowej, kryty dachówką ceramiczną z występującymi ubytkami. Budynek składa się z pięciu niewyodrębnionych hipotecznie lokali mieszkalnych oraz strychu. Budynek jest w złym stanie technicznym, w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. W celu możliwości zasiedlenia budynku konieczne jest wykonanie kapitalnego remontu. Od 2017 r. budynek stanowi pustostan. Budynek gospodarczy posiada konstrukcję tradycyjną, stropodach prefabrykowany niewentylowany oraz pokrycie bitumiczne. Jest nieużytkowany. Pozostała część działki porośnięta jest trawą, krzewami i pojedynczymi drzewami.</p> |
| Bezpośrednie<br>otoczenie                  | Budynek usytuowany jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy przemysłowo-usługowej w odległości ok. 350 m od centrum handlowego „BONARKA”.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Dostępność<br>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<br>techniczne                   | Nieruchomość położona jest w zasięgu sieci uzbrojenia technicznego. Obecnie instalacje pozostają do odtworzenia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Proponowany<br>program<br>zagospodarowania | <p>Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa działka położona jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW). Na obszarze tym nie jest w chwili obecnej procedowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>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%.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Więcej szczegółów<br>o nieruchomości       | <p>Budynek jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków i położony poza obszarami układów urbanistycznych podlegających ochronie konserwatorskiej.</p> <p>Budynek jest w dobrym stanie zachowania, doraźnie zabezpieczony przed dostępem osób niepowołanych. Z uwagi na walory historyczne i architektoniczne budynek został ujęty w gminnej ewidencji zabytków i wykluczona jest możliwość wyburzenia obiektu.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |