

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem nieruchomości oznaczonej nr działki 235/84 o powierzchni 0,1109 ha, położonej w obrębie P-47, jednostka ewidencyjna Podgórze, zabudowanej budynkami mieszkalnym nr 4A i gospodarczym, położonej w Krakowie przy ul. Fredry.

Opisana wyżej nieruchomość powstała z części parcel katastralnych nr l. kat 149, l. kat. 343/1, l. kat. 345/1 b.gm.kat. Łagiewniki obj. lwh 264 Łagiewniki, których właścicielem były Zakłady Ceramiczne „Bonarka” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Skarb Państwa nabył nieruchomość objętą lwh 264 Łagiewniki na podstawie orzeczenia Ministra Przemysłu Lekkiego z dnia 10 marca 1951 r. w sprawie przejęcia na podstawie §75a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 stycznia 1947 r. w sprawie trybu postępowania przy przejmowaniu przedsiębiorstw na własność Państwa (Dz. U. R.P. nr 16 poz. 62) zmienionego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 16 kwietnia 1948 r. (Dz. U. R.P. nr 25 poz. 170) i z dnia 12 maja 1949 r. (Dz. U. R.P. nr 29 poz. 212). Decyzją Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie nr GG.VI.7224/55/94/95/HD z dnia 29 stycznia 1995 r. na podstawie art. 2 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464 ze zm.) oraz art. 236 kodeksu cywilnego – Krakowskie Przedsiębiorstwo Ceramiki Budowlanej w Krakowie nabyło z dniem 5 grudnia 1990 r. prawo użytkowania wieczystego działki nr 235/16 obręb 47 jednostka ewidencyjna Podgórze. Gmina Miejska Kraków nabyła działkę nr 235/16 obręb 47 jednostka ewidencyjna Podgórze od Krakowskiego Przedsiębiorstwa Ceramiki Budowlanej w Krakowie na podstawie umowy przekazania praw użytkowania wieczystego i własności budynków aktem notarialnym Rep. A Nr 636/97 z dnia 15 września 1997 r.

Działka nr 235/84 obręb P-47 jednostka ewidencyjna Podgórze powstała w wyniku podziału działki nr 235/16, zatwierdzonego decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID) nr 18/6740.4/2023 z dnia 19 kwietnia 2023 r. dla realizacji inwestycji pn. *Budowa odcinka drogi gminnej klasy D (łączącej ul. Fredry z ul. Przyjaźni Polsko-Węgierskiej) oraz przebudowa i rozbudowa ul Fredry (droga powiatowa klasy L) w Krakowie*. Zgodnie z opracowaną dokumentacją projektową działka nr 235/84 obr. P-47 jedn. ewid. Podgórze nie wchodzi w zakres ww. inwestycji drogowej.

Powyższa nieruchomość nie była przedmiotem przejęcia na rzecz Skarbu Państwa na podstawie przepisów art. 216 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399) wobec powyższego nie mają do niej zastosowania przepisy cytowanej ustawy dotyczące zwrotu nieruchomości na rzecz byłego właściciela.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 249,86 m² (w tym łączna powierzchnia niewydzielonych hipotecznie lokali mieszkalnych 224,61 m² oraz powierzchnia części wspólnych 25,25 m²), wybudowanym w 1938 r., oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni użytkowej 139 m². Budynek mieszkalny jest parterowy, niepodpiwniczony, murowany z cegły, otynkowany (tynki cementowo wapienne), 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 niewydzielonych lokali mieszkalnych oraz strychu. Budynek był wyposażony w instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną oraz instalacje grzewcze, indywidualne dla każdego lokalu (piece ogrzewcze, C.O.). Obecnie instalacje znajdują się w stanie szacunkowym, w całości do odtworzenia. 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.

Przedmiotowa nieruchomość związana jest z dawnym zespołem zabudowy Cegielni „Bonarka”, wzniesionym około 1920 r. jako *Fabryka wyrobów glinianych Maurycego Barucha w Łagiewnikach pod Podgórzem*. Budynek jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków i położony poza obszarami układów urbanistycznych podlegających ochronie konserwatorskiej.

Miejski Konserwator Zabytków przedstawił wytyczne konserwatorskie, z których wynika, że z uwagi na walory historyczne i architektoniczne budynek został ujęty w gminnej ewidencji zabytków. W związku z powyższym wykluczona jest możliwość wyburzenia obiektu, nowe funkcje oraz standardy użytkowe powinny być podporządkowane priorytetowi ochrony zabytkowej struktury obiektu, zakres prac oraz rozwiązania projektowe nie powinny w znaczący sposób naruszać zabytkowej substancji i prowadzić do zatarcia autentyzmu zabytku o skromnych cechach stylowych, natomiast stosowane materiały i technologie powinny być dostosowane do zabytkowego charakteru budynku. W dokumentacji projektowej należy określić zakres historycznej struktury obiektu oraz niezbędnych prac remontowych, w tym zakres ewentualnej wymiany substancji. Należy opracować dokumentację konserwatorską zawierającą zestawienie elementów zabytkowych i wskazującą zakres wtórnych przekształceń oraz określającą sposób postępowania konserwatorskiego z substancją budynku, w tym z więźbą dachową. Należy także zawrzeć rozpoznanie dotyczące historycznej kolorystyki i struktury tynków. W ocenie Miejskiego Konserwatora Zabytków prace projektowe powinny być poprzedzone opracowaniem opinii konstrukcyjnej. Nie dopuszcza się nadbudowy budynku, ochronie podlega bryła obiektu wraz z formą i geometrią dachu dwuspadowego, w tym formą podrzeźbionych końcówek krokwi pod okapem i rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna zakładkowa w kolorze czerwonym) oraz artykulacja (podziały) elewacji. Istnieje możliwość adaptacji poddasza z wprowadzeniem doświetlenia w postaci lukarn na osiach okien elewacji, których forma i wielkość musi być dostosowana do wyrazu architektonicznego zabytku. Dopuszcza się przekształcenie lub ujednoczenie wielkości wtórnych otworów okiennych, należy przywrócić lub wprowadzić parapety zewnętrzne w wątku ceglanym, które były prawdopodobnie tynkowane. Docieplenie budynku jest dopuszczalne, jednak nie może zacierać cech stylowych oraz negatywnie wpływać na pierwotną estetykę i odbiór formy architektonicznej. Sposób wykończenia lub opracowania elewacji, jej kolorystyka oraz kolorystyka stolarki i dekoracyjnych fragmentów więźby winny nawiązywać do stanu historycznego. Dopuszczalne jest wprowadzenie nowych drzwi lub wrót z izolacją termiczną oraz okien z „ciepłym pakietem szybowym”, przy czym ich profile powinny zostać zaprojektowane na podstawie pochodzącego z budynku „świadka” lub historycznej ikonografii i analogii stylowych, nawiązujących podziałami, profilami, proporcjami i konstrukcją do rozwiązań z czasu budowy obiektu. Rozwiązania projektowe związane z zagospodarowaniem terenu powinny zapewnić właściwą ekspozycję zabytku, na nawierzchniach nie należy stosować kostek brukowych o współczesnych formach. Wykluczony jest montaż paneli fotowoltaicznych i innych urządzeń technicznych na połaciach dachowych i elewacjach zabytku, infrastruktura techniczna (wentylacyjna lub klimatyzacyjna) powinna zostać zlokalizowana w obrębie poddasza, w uzasadnionym przypadku w otoczeniu zabytku w sposób zapewniający jej możliwie najmniejszą ekspozycję w widokach z przestrzeni publicznej. Obowiązuje zakaz umieszczania rolet antywłamaniowych w oknach i drzwiach. Dopuszczalne jest montowanie krat zarówno od wewnątrz jak i od zewnątrz, przy czym kraty zewnętrzne powinny mieć ujednoliczoną formę w obrębie elewacji, korespondującą z charakterem obiektu. Dopuszczalne jest wprowadzenie nowych elementów architektonicznych uzasadnionych historycznie, opartych o wyniki rozpoznania w źródłach archiwalnych lub przekazach historycznych. W obrębie elewacji wyklucza się stosowanie materiałów ahistorycznych i zmieniających estetykę budynku, do których należą m.in. tynki żywiczne mozaikowe, siding i materiały refleksyjne. 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.

Opisana wyżej nieruchomość nie podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa działka położona jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW). Dla przedmiotowego obszaru nie jest w chwili obecnej sporządzany 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%.

Zgodnie z opracowaniem *Wielowariantowy program inwestycyjny wraz z opracowaniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla cieków Aglomeracji Krakowskiej z wyłączeniem rzeki Wisły* - MGGP 2015 r., dostępnym w Internetowym Serwerze Danych Przestrzennych, przedmiotowa działka znajduje się poza zasięgiem wód powodziowych.

Nieruchomość znajduje się poza granicami jakiegokolwiek obszaru i terenu górniczego, nie znajduje się w obrębie żadnego osuwiska ani terenu zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych ujętych w *Rejestrze terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których ruchy te występują* prowadzonym przez Prezydenta Miasta Krakowa na podstawie art. 110 a ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.), opartym m.in. o *Mapę osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi dla Miasta Krakowa*. Przedmiotowa działka nie figuruje w *Wykazie potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi*, sporządzonym przez Prezydenta Miasta Krakowa w roku 2018 i jego późniejszych aktualizacjach, na podstawie art. 101d wyżej powołanej ustawy.

Nieruchomość położona jest w zasięgu sieci infrastruktury technicznej. W pobliżu działki przebiega magistrała sieci ciepłowniczej, przewód elektroenergetyczny średniego napięcia oraz przewód kanalizacyjny ogólnospławny. Przyłączenie do istniejących sieci możliwe będzie na warunkach ustalonych przez ich dysponentów.

Obsługa komunikacyjna do istniejącego zagospodarowania możliwa jest od ul. Fredry, stanowiącej drogę publiczną, poprzez nieurządzoną drogę wewnętrzną, przebiegającą wzdłuż północnej granicy nieruchomości, objętą decyzją nr 18/6740.4/2023 o Zezwoleniu na Realizację Inwestycji Drogowej (ZRID) dla inwestycji pn. *Budowa odcinka drogi gminnej klasy D (łączącej ul. Fredry z ul. Przyjaźni Polsko-Węgierskiej) oraz przebudowa i rozbudowa ul. Fredry (droga powiatowa klasy L) w Krakowie* w ramach zadania Zarządu Dróg Miasta Krakowa nr ZDMK/T1.254/19 pn. *Budowa drogi równoległej do ul. Turowicza na odcinku od ul. gen. Bolesława Roi do wiaduktu w kierunku Centrum Handlowego*. Szczegółowe warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej dla zmiany zagospodarowania terenu możliwe będą do określenia na etapie uzyskiwania stosownych decyzji administracyjnych umożliwiających realizację zamierzenia budowlanego.

W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi. Nieruchomość wolna jest od obciążeń.

Zespół Zadaniowy ds. wskazania sposobu zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa, zabudowanych budowlami, obiektami oraz infrastrukturą, niezdatnymi do eksploatacji, wymagającymi przeprowadzenia prac remontowych, naprawczych, zabezpieczających bądź rozbiórkowych, a także do spraw oceny zasadności rozpoczęcia sprzedaży lokali usytuowanych w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Miejskiej Kraków, w przypadku nieruchomości o niskiej intensywności zabudowy na posiedzeniu w dniu 20 marca 2015 r. zarekomendował zbycie nieruchomości

zabudowanej budynkiem przy ul. Fredry 4A po uprzednim uzyskaniu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz wykwaterowaniu najemców. Na wniosek Gminy Miejskiej Kraków została wydana decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nr AU-2/6730.2/1147/2016 z dnia 30 czerwca 2016 r. dla zamierzenia inwestycyjnego pn. *Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemnym garażem na działce nr 235/16 obr. 47 jedn. ewid. Podgórze wraz z rozbudową drogi wewnętrznej na działkach nr 243/3, 243/5, 243/6, 243/7, 244/1, 244/2, 9/13, 9/28, 9/29 obr. 47 jedn. ew. Podgórze wraz z budową zjazdu z działki nr 243/7 na działkę nr 235/16 obr. 47 jedn. ew. Podgórze i przebudową zjazdu z działki nr 431/3 obr. 46 jedn. ew. Podgórze przy ul. Fredry w Krakowie*, natomiast najemcy zostali wykwaterowani w 2017 r. Czynności zmierzające do sprzedaży nieruchomości wstrzymano ze względu na procedowanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej obejmującej zakresem działkę zabudowaną budynkiem przy ul. Fredry 4A.

Przeprowadzona została analiza możliwości wykorzystania nieruchomości na zadania własne Gminy Miejskiej Kraków. Uzyskano opinie merytorycznych Wydziałów Urzędu Miasta Krakowa i jednostek miejskich:

- **Wydziału Mieszkalnictwa** z dnia 23 czerwca 2025 r., z której wynika, że powierzchnia nieruchomości jest niewystarczająca dla spełnienia wszystkich aktualnych wymogów i norm związanych z realizacją wielorodzinnej inwestycji mieszkaniowej, w tym również w zakresie niezbędnej infrastruktury; ograniczenia wynikające z wytycznych konserwatorskich wykluczających rozbiórkę, nadbudowę i ocieplenie zewnętrznych ścian obiektu, duże nakłady finansowe związane z modernizacją budynku, długi proces inwestycyjny oraz koszty utrzymania po adaptacji zostały uznane za ekonomicznie nieuzasadnione i niewspółmierne przy jednoczesnym uzyskaniu jedynie pięciu lub sześciu lokali mieszkalnych; w związku z powyższym Wydział Mieszkalnictwa aktualnie nie widzi możliwości zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości na potrzeby świadczonej pomocy mieszkaniowej, w tym realizacji gminnego budownictwa mieszkaniowego;
- **Wydziału Edukacji i Projektów Edukacyjnych** oraz **Miejskiego Centrum Obsługi Oświaty** w Krakowie z dnia 27 maja 2025 r., z których wynika, że ze względu na niewielką powierzchnię oraz zły stan techniczny nie jest możliwe zagospodarowanie nieruchomości na cele oświatowe;
- **Wydziału Polityki Społecznej, Równości i Zdrowia** z dnia 13 maja 2025 r., który nie planuje wykorzystania tej nieruchomości pod budowę żłobka lub Centrum Senior +;
- **Wydziału Kultury** z dnia 13 maja 2025 r., z której wynika, że brak jest instytucji kultury w kwartale ulic: Zakopiańskiej, Łagiewnickiej, Jerzego Turowicza i Księdza Józefa Tischnera. Wydział Kultury poddał pod rozagę zachowanie nieruchomości na potrzeby działalności kulturalnej i przeznaczenie pod infrastrukturę kultury ze względu na tendencję rozwoju tkanki zabudowy wielorodzinnej w tym obszarze pomimo braku planów i środków na realizację powyższej inwestycji.
- **Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie** z dnia 16 kwietnia 2025 r., z której wynika, że nieruchomość nie została wskazana do zagospodarowania pod kątem zieleni o funkcji rekreacyjnej – wypoczynkowej, nie jest objęta opracowaniem pn. *Kierunki rozwoju i zarządzania terenami zieleni w Krakowie na lata 2017-2030* i *Powiatowym programem zwiększania lesistości miasta Krakowa na lata 2018 – 2040*; nieruchomość nie pozostaje w utrzymaniu i nie jest objęta planami inwestycyjnymi w zakresie zadań statutowych Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie;
- **Zarządu Inwestycji Miejskich w Krakowie** z dnia 20 marca 2025 r., **Wydziału Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury** z dnia 18 marca 2025 r. oraz **Wydziału Strategii i Funduszy Europejskich** z dnia 4 marca 2025 r., z których wynika, że na nieruchomości nie jest planowana żadna inwestycja;

Zgodnie ze stanowiskiem **Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie** budynek jest w złym stanie technicznym, wymaga kapitalnego remontu, nie przynosi pożytku generując wysokie koszty związane z jego utrzymaniem.

Rada i Zarząd Dzielnicy IX Łagiewniki – Borek Fałęcki w wiadomości z dnia 26 maja 2025 r. zwróciły się z prośbą o przeanalizowanie możliwości zlokalizowania m.in. na działce nr 235/84 położonej w obrębie P-47 jednostce ewidencyjnej Podgórze przedszkola, żłobka, domu kultury lub ewentualnie ośrodka zdrowia.

Ze względu na zły stan nieruchomości, stwierdzoną powołanymi wyżej stanowiskami merytorycznych Wydziałów i jednostek miejskich zbędność do wykorzystania nieruchomości na zadania własne Gminy Miejskiej Kraków lub brak planów i środków na realizację ewentualnej inwestycji, w dniu 25 sierpnia 2025 r. Prezydent Miasta Krakowa zdecydował o kontynuacji procedury sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Rozważane jest zbycie nieruchomości w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

Zgodnie z art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny. Zgodnie z art. 37 ust. 1 wyżej powołanej ustawy zasadą jest zbywanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego w drodze przetargu. Tryb przetargu jest optymalny w kontekście nałożonego na organy działające za podmioty publiczne w art. 12 wyżej powołanej ustawy, obowiązku przestrzegania zasad prawidłowej gospodarki, rozumianych m.in. jako racjonalne z ekonomicznego punktu widzenia rozporządzanie nieruchomościami, efektywne inwestowanie w celu osiągnięcia maksymalnych korzyści i największej użyteczności społecznej oraz stosowanie narzędzi prawnych zapewniających przejrzystość działań związanych ze zbywaniem majątku komunalnego. Ponadto przetarg jest preferowaną przez ustawodawcę formą prawną zbywania nieruchomości z uwagi na możliwość zapewnienia potencjalnym inwestorom równych szans zainwestowania terenu. Zadaniem statutowych organów Gminy Miejskiej Kraków jest stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości z poszanowaniem zasad uczciwej konkurencji. O zastosowanej formie przetargu decyduje jego organizator.

Rada Miasta Krakowa w uchwale nr XV/99/03 z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków zastrzegła, iż do wyłącznej kompetencji Rady Miasta należy wyrażanie zgody na sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu nieruchomości z wyjątkiem przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, pod budowę garaży o powierzchni nie większej niż 50 m² oraz realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

Cena wywoławcza w przetargu nie będzie niższa niż wartość rynkowa nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym aktualnym na dzień sprzedaży. Obecna wartość nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 19 września 2025 r. wynosi 1 202 000,00 zł.

Niniejsza regulacja zwiększy wpływ do budżetu Miasta w przypadku pozytywnego rozstrzygnięcia przetargu. Regulacja ta jest bez wpływu na wydatki Miasta oraz nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania. Dodatkowo regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie urzędu, nie będzie również powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów, niż ponoszone przed jej wprowadzeniem.

Uchwałą nr XC/2350/17 z dnia 6 grudnia 2017 r. Rada Miasta Krakowa wyraziła zgodę na sprzedaż nieruchomości składającej się z działki oznaczonej nr 235/16 o powierzchni 0,1322 ha, położonej w obrębie 47, jednostka ewidencyjna Podgórze, zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 4A i gospodarczym przy ul. Fredry. Ze względu na planowane przeprowadzenie inwestycji drogowej w pobliżu nieruchomości, mające objąć swoim zakresem również działkę nr 235/16, wstrzymano postępowanie w sprawie zbycia do czasu dokładnego

określenia terenu objętego ww. inwestycją. Decyzja nr 18/6740.4/2023 z dnia 19 kwietnia 2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zatwierdziła podział działki nr 235/16, w wyniku którego powstała działka nr 235/84 o powierzchni 0,1109 ha, obecnie stanowiąca przedmiot postępowania. Ze względu na zmianę oznaczenia i powierzchni nieruchomości uchwała nr XC/2350/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2017 r. podlega uchyleniu.