







BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY DWULOKALOWY

ul. MIESZKA I 4 / 1 ŁOMŻA

ul. MIESZKA I 4 / 2 ŁOMŻA

PHU KURPIEWSKI

PHU KURPIEWSKI

BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY DWULOKALOWY

Mamy przyjemność zaprezentować Państwu budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Budynek posiada dwa lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 143,91 m^2 (lokal 4/1) i 118,29 m^2 (lokal 4/2). Lokale posiadają wydzielone pomieszczenie na kotłownię oraz garaż indywidualny. Budynek umieszczony jest na działce o powierzchni 800 m2.

BUDYNEK W STANIE DEWELOPERSKIM W SKŁAD KTÓREGO WCHODZI:

- Tynki wewnętrzne cem.-wap,
- Ocieplenie w technologii BSO,
- Dach pokryty blacho dachówką i blachą na rąbek,
- Okna PCV marki OKNAL,
- Drzwi wejściowe marki Wiśniowski,
- Brama garażowa marki Wiśniowski,
- Ogrzewanie podłogowe,
- Posadzki (bez wykończenia),
- Podstawowe instalacje elektryczne,
- Instalacja wod.-kan.,
- Ocieplone poddasze wraz z wykończeniem (płyta g-k)
- Podjazd i chodnik - kostka betonowa SEMMELROCK SENSO BELLO,
- Ogrodzenie SEMMELROCK LORDIO oraz Wiśniowski

LOKALIZACJA:

Inwestycja zlokalizowana jest w Łomży przy ul. Mieszka I 4/1 i 4/2, na Osiedlu „Wschód”. Jest to spokojna i kameralna część miasta, która jednocześnie dynamicznie się rozwija i zyskuje na atrakcyjności. Otoczenie inwestycji stanowi przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa, zapewniająca spokojny charakter miejsca, przy jednoczesnym dogodnym dostępie do infrastruktury miejskiej. Położenie inwestycji łączy kameralny charakter osiedla z dostępem do najważniejszych usług

i infrastruktury potrzebnej w codziennym życiu, co czyni lokalizację dogodną zarówno dla rodzin, jak i osób poszukujących spokojnego miejsca do zamieszkania.

W promieniu około 1 km od inwestycji znajdują się liczne obiekty infrastruktury społecznej i usługowej, w tym szkoły podstawowe, przedszkola, apteki, placówki ochrony zdrowia, punkty handlowo-usługowe oraz przystanki komunikacji miejskiej. W niedalekiej odległości znajdują się m.in. Szpital Wojewódzki im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Szkoła Podstawowa nr 9, Przedszkole Publiczne nr 10 oraz Park im. Jana Pawła II.

CZĘŚĆ OGÓLNA PROSPEKTU DO SPORZĄDZENIA AKTU NOTARIALNEGO

I. Dane identyfikacyjne i kontaktowe dotyczące dewelopera

Deweloper	Jan Kurpiewski Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „Kurpiewski”
Forma działalności	Jednoosobowa działalność gospodarcza
Siedziba / stałe miejsce wykonywania działalności	ul. Strusia 9, 18-400 Łomża
Adres do doręczeń	ul. Strusia 9, 18-400 Łomża
NIP	7180050829
REGON	450018891
Telefon	86 218 44 56
E-mail	kontakt@phukurpiewski.pl
Strona internetowa	https://phukurpiewski.pl/
Data rozpoczęcia działalności	21.02.1983 r.

II. Doświadczenie dewelopera

Postępowania egzekucyjne > 100 000 zł	NIE

III. Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia

1. Grunt i zagospodarowanie przestrzenne

Adres inwestycji	Łomża, ul. Mieszka I 4/1 i ul. Mieszka I 4/2
Obręb ewidencyjny	Łomża 1
Działka	11934/2 – 552 m²
Działka	11935/2 – 248 m²
Łączna powierzchnia działek	800 m² (0,08 ha)
KW dla działki 11934/2	LM1L/00006903/2
KW dla działki 11935/2	LM1L/00015925/8
Istniejące obciążenia hipoteczne / wnioski w Dziale IV	Brak obciążeń hipotecznych w obu księgach wieczystych.
Sąsiedztwo	Inwestycja zlokalizowana jest w Łomży przy ul. Mieszka I 4/1 i 4/2, na Osiedlu „Wschód”. Jest to spokojna i kameralna część miasta, która jednocześnie dynamicznie się rozwija i zyskuje na atrakcyjności. Otoczenie inwestycji stanowi przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa, zapewniająca spokojny charakter miejsca, przy jednoczesnym dogodnym dostępie do infrastruktury miejskiej.

	W promieniu około 1 km od inwestycji znajdują się liczne obiekty infrastruktury społecznej i usługowej, w tym szkoły podstawowe, przedszkola, apteki, placówki ochrony zdrowia, punkty handlowo-usługowe oraz przystanki komunikacji miejskiej. W niedalekiej odległości znajdują się m.in. Szpital Wojewódzki im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Szkoła Podstawowa nr 9, Przedszkole Publiczne nr 10 oraz Park im. Jana Pawła II. Położenie inwestycji łączy kameralny charakter osiedla z dostępem do najważniejszych usług i infrastruktury potrzebnej w codziennym życiu, co czyni lokalizację dogodną zarówno dla rodzin, jak i osób poszukujących spokojnego miejsca do zamieszkania.

2. Akty planowania przestrzennego

MPZP	Uchwała Nr 353/XLIX/09 Rady Miejskiej Łomży – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łomża dla terenów Osiedla „Wschód", w rejonie ul. Wąskiej – obszar P11.
Przeznaczenie	Teren związany z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
Pozostałe parametry MPZP	Działki nr **11934/2 i 11935/2**, na których zlokalizowany jest przedmiotowy budynek, znajdują się na terenie oznaczonym na rysunku miejscowego planu symbolem **1MN-3**. Zgodnie z § 40 uchwały: **1. Przeznaczenie terenu** Teren 1MN-3 przeznaczony jest pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie zabudowy wolnostojącej**. Dopuszcza się: • sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, • dojścia piesze, dojazdy i parkingi, • zieleń urządzoną, w tym nawierzchnie trawiaste oraz nasadzenia krzewów i drzew, z wyjątkiem topoli, • obiekty małej architektury towarzyszące zabudowie. **2. Zakazy** Na terenach MN i 1MN zakazuje się lokalizowania: • przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć wywołujących lub mogących pogorszyć stan środowiska i powodujących uciążliwości dla środowiska, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg dojazdowych, • budynków gospodarczych, • wolnostojących garaży,

	• obiektów tymczasowych, prowizorycznych i o konstrukcji nietrwałej, niezwiązanych z realizacją inwestycji docelowych, • pełnych, prowizorycznych i nietrwałych ogrodzeń niezwiązanych z realizacją inwestycji docelowych. **3. Zasady zagospodarowania** • minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – **50%**, • minimalna powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej – **800 m²**, • minimalna szerokość frontu działki powstałej w wyniku wtórnego podziału – **22,0 m**, • lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu. **4. Garaże** Garaż powinien być wbudowany w budynek mieszkalny lub dobudowany do niego w linii frontowej zabudowy. Dopuszcza się do **2 miejsc garażowych**, o łącznej powierzchni maksymalnie **40,0 m²**. Garaż powinien stanowić jednolitą całość z budynkiem mieszkalnym. Zakazuje się zmiany sposobu użytkowania obiektów garażowych. **5. Ogrodzenia** Od strony ulic ogrodzenia powinny być ażurowe w minimum **50%**, o wysokości **1,6 m**, na cokole o wysokości **0,4 m**, z zachowaniem jednolitej formy i detalu nawiązujących do architektury i materiałów wykończeniowych zabudowy. Zakazuje się stosowania prefabrykowanych płotów betonowych, z tworzyw sztucznych oraz siatki. Szczególne odstępstwo dotyczące ogrodzeń od strony Szosy Zambrowskiej dotyczy terenów **MN-1, 1MN-1, 1MN-5 i 1MN-6**. Teren **1MN-3 nie został wymieniony w tym wyjątku**. **6. Obsługa komunikacyjna** Dostępność komunikacyjna terenów MN i 1MN odbywa się od ulic publicznych i wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu, z zastosowaniem odpowiednich ustaleń rozdziału 9. **7. Parametry zabudowy** • maksymalna powierzchnia zabudowy – **200 m²**,

	• maksymalnie **2 kondygnacje naziemne**, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, • wysokość do okapu – maks. **3,5 m**, • wysokość do najwyższej kalenicy – maks. **10,0 m**, • w przypadku położenia budynku na stoku: maks. **10,0 m od strony przystokowej** i **12,0 m od strony odstokowej**, • dopuszczalna szerokość elewacji frontowej – **15,0 m**. **8. Dachy i elewacje** Dachy należy kształtować jako **dwu- lub wielospadkowe**, z jednakowym kątem nachylenia głównych połaci w granicach **35°–45°**, z główną kalenicą równoległą do linii zabudowy od dróg publicznych wskazanych na rysunku planu. Elewacje powinny być proste, gładkie, tynkowane w kolorach bieli, beżu lub pastelowych żółci i/lub posiadać elementy klinkieru, kamienia lub drewna w różnych odcieniach brązu. Szkło otworów okiennych i drzwiowych – naturalne. **9. Posadowienie i podpiwniczenie** Dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru wynosi **0,5 m** ponad poziom przyległego terenu. W przypadku położenia budynku na stoku lub pochyłości zasady określono w § 40 ust. 5 pkt 7. **Dopuszcza się podpiwniczenie budynku.** **10. Infrastruktura techniczna** Plan przewiduje: • docelowe zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej oraz obowiązek podłączenia zabudowy do miejskiego systemu wodociągowego po jego realizacji, • docelowe odprowadzenie ścieków do miejskiej oczyszczalni poprzez sieć kanalizacyjną, • odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, • zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej, • zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, • stosowanie indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących energię elektryczną, gaz, niskosiarkowy olej opałowy lub ekologiczne źródła energii, • rozwój sieci telekomunikacyjnych z obowiązkiem stosowania sieci podziemnych.

	11. Odpady Plan ustala zorganizowany system usuwania odpadów komunalnych oraz obowiązek wyposażenia nieruchomości w urządzenia do selektywnej zbiórki odpadów.

3. Informacje dotyczące budynku

Pozwolenie na budowę	Decyzja nr 274/21 wydana przez Prezydenta Miasta Łomża Data wydania: 15.12.2021 r.
Ostateczność pozwolenia	03.01.2022 r.
Zaskarżenie	BRAK
Oddanie do użytkowania	05.08.2026 r.
Rodzaj budynku	Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy.
Liczba lokali mieszkalnych	2
Liczba lokali usługowych	0
Kondygnacje	2, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe
Kondygnacje podziemne	0
Powierzchnia zabudowy	198 m²
Liczba klatek schodowych	2
Technologia	Tradycyjna udoskonalona
Garaże	Każdy lokal posiada garaż

4. Finansowanie i środki ochrony nabywcy

Źródło finansowania	Środki własne dewelopera.
Kredyt / instytucja finansowa	Inwestycja finansowana ze środków własnych.
Mieszkaniowy rachunek powierniczy	Nie dotyczy
Deweloperski Fundusz Gwarancyjny / pozostałe zabezpieczenia	Nie dotyczy

5. Harmonogram / stan realizacji

Stan inwestycji	Budynek wybudowany i oddany do użytkowania 05.08.2026 r.
Aktualny etap	Lokale nr 4/1 i 4/2 wyodrębnione jako dwa niezależne lokale mieszkalne;
Zaświadczenie o samodzielności	Wydane dnia 21.10.2026 r. przez Prezydenta Miasta Łomża

6. Waloryzacja ceny

Cena nie podlega waloryzacji.

7. Warunki odstąpienia

Nie dotyczy

8. Inne informacje

Dokumenty dostępne do wglądu	- aktualne wydruki KW, - decyzja o pozwoleniu na budowę, - dokumentacja: projektowa, inwentaryzacja geodezyjna, - inwentaryzacje powierzchni lokali, - dokument wyodrębnienia samodzielnych lokali - aktualny wydruk komputerowy z CEIDG; - sprawozdanie finansowe dewelopera za ostatnie dwa lata,
Zgoda wierzyciela hipotecznego	Nie Dotyczy