



Piaseczno

ZANIM KUPISZ NIERUCHOMOŚĆ PORADNIK DLA PRZYSZŁYCH MIESZKAŃCÓW

Czyli jak spełnić marzenia o domu z ogrodem
lub przytulnym mieszkaniu na przedmieściach
i uniknąć przykrych niespodzianek

SPIS TREŚCI:

Wstęp.....	3
Kupuj świadomie	5
Rozdział 1. Oceniamy nieruchomość	6
Rozdział 2. Sprawdzamy stan prawny nieruchomości	8
Rozdział 3. Gdzie załatwiać formalności i szukać potrzebnych informacji	9
Rozdział 4. Analizujemy dokumenty.....	12
Rozdział 5. Sytuacja szczególna: zakup nieruchomości od dewelopera	13
Rozdział 6. Czego szukać w wypisie i wyrysie z rejestru gruntów.....	14
Rozdział 7. Nieuregulowany stan granic	15
Rozdział 8. Możliwość przekształcenia działki rolnej lub leśnej na budowlaną.....	16
Rozdział 9. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP).....	18
Rozdział 10. Dostęp do mediów	22
Rozdział 11. Dostęp do drogi publicznej	24
Rozdział 12. Ukształtowanie terenu i wody gruntowe	26
Rozglądamy się po okolicy	28
Rozdział 13. Sąsiedztwo	29
Rozdział 14. Infrastruktura drogowa.....	32
Rozdział 15. Transport publiczny	35
Podsumowanie.....	38
Słowniczek	39
Ważne adresy i telefony	41
Notatki	43

WSTĘP

PIASECZNO – WYGODNE I BLISKIE MIEJSCE DO ŻYCIA, NAKRĘCONE ENERGIA MIESZKAŃCÓW

Nasza Gmina od lat cieszy się dużym zainteresowaniem jako miejsce do zamieszkania. Ta bardzo atrakcyjna podwarszawska lokalizacja pozwala połączyć spokojne życie z dala od zgiełku miasta z łatwym dostępem do Warszawy. Co roku przybywa nam nowych mieszkańców, dzięki czemu gmina rozwija się bardzo dynamicznie. Jest to jednocześnie duży impuls do podejmowania działań zmierzających do tego, by w gminie żyło się coraz wygodniej i bezpieczniej.

CO WARTO WIEDZIEĆ O PIASECZNIE

Piaseczno to gmina oraz miasto powiatowe położone w sąsiedztwie warszawskiej dzielnicy Ursynów, w odległości 17 km na południe od centrum Warszawy.

Gmina Piaseczno pod względem liczby ludności jest największą po Warszawie gminą w Metropolii Warszawskiej. Pod koniec 2020 r. liczba mieszkańców Gminy Piaseczno wynosiła ponad 80 tysięcy, a gęstość zaludnienia 626 os/km². Gmina Piaseczno zajmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 13 km², a w jej skład wchodzi miasto Piaseczno (1 622 ha) oraz 40 mniejszych miejscowości (11 204 ha).

Szacuje się, że ok. 44% terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (52% powierzchni całej gminy) nie zostało jeszcze zabudowanych i stanowi potencjalne tereny pod inwestycje mieszkaniowe.

Piaseczno jest gminą o zróżnicowanym charakterze: część północna z bardziej intensywną zabudową wielo- i jednorodziną – to miasto Piaseczno oraz nowoczesny Józefosław i Julianów, część południowa natomiast charakteryzuje się ekstensywną zabudową jednorodziną oraz rozległymi terenami zielonymi. Na uwagę zasługują historyczne miasta-ogrody z zabudową willową w Zalesiu Dolnym i Górnym. Transport publiczny umożliwia sprawne dotarcie z miasta Piaseczna do Warszawy – pociągiem można dojechać do śródmieścia Warszawy w ok. 35 min., natomiast przejazd autobusem do Metra Wilanowska zajmuje ok. 30-35 min.





Nasza gmina jest jedną z najbardziej zalesionych gmin aglomeracji warszawskiej - 28% terenu stanowią Lasy Chojnowskie. Atrakcją gminy są tereny, które stanowią unikatowy, cenny przyrodniczo i krajobrazowo obszar - urządzone tereny rekreacyjne „Górek Szymona”, dolina rzeki Jeziorki wraz ze stawami w Żabieńcu i ośrodek „Wisła”.

Intensywny rozwój Piaseczna wymaga od władz gminnych sprawnego zarządzania miastem, rozbudowy infrastruktury technicznej i usług publicznych. Sukcesywnie budowane są drogi i ścieżki rowerowe. W roku 2020 na terenie gminy Piaseczno, przybyło łącznie ok. 36,5 km dróg gminnych, a łączna długość wyznaczonych tras rowerowych na koniec 2020 roku wynosiła ok. 46 km.

Nowe obiekty użyteczności publicznej i inwestycje w atrakcyjną przestrzeń publiczną sprawiają, że Piaseczno przekształca się w nowoczesne i wygodne miejsce do życia. Dumą Piaseczna jest oddane w 2019 r. Centrum Edukacyjno-Multimedialne – nowoczesny obiekt składający się z trzech części funkcjonalnych: szkoły podstawowej z halą sportowo-widowiskową, przedszkola oraz nowoczesnego centrum multimedialnego, gdzie znajduje się główna siedziba Biblioteki Publicznej.

Kapitałem Piaseczna są jego mieszkańcy - ich energia i chęć działania. Do nich skierowana jest bogata oferta Centrum Kultury - jednej z większych gminnych instytucji kultury na Mazowszu, Gminnego Ośrodka Sportu i Rekreacji oraz klubów sportowych. Decyzje dotyczące kluczowych dla mieszkańców obszarów zarządzania gminą, podejmowane są we współpracy z organami doradczymi i opiniotwórczymi tj. Młodzieżową Radą Gminy, Radą Oświatową, Radą Działalności Pożytku Publicznego, Radą Seniorów, Radą Sportu oraz Radą Kobiet.

Piaseczno nie zwalnia! W planach jest wiele nowych inwestycji, które systematycznie będą poprawiać jakość codziennego życia. Nakreślamy się energią mieszkańców, którzy znaleźli tu swoje miejsce do życia.

Broszura ma charakter informacyjny i została przygotowana zgodnie z przepisami obowiązującymi w czasie jej opracowywania, tj. w 2021 roku.

KUPUJ ŚWIADOME

Z myślą o przyszłych mieszkańcach przygotowaliśmy ten przewodnik. Oddając go w Twoje ręce chcemy ułatwić Ci podjęcie decyzji o zakupie nieruchomości oraz wyposażać w informacje, które pozwolą podjąć decyzję w sposób świadomy.



Zakup nieruchomości to jedna z ważniejszych życiowych decyzji, przesądzająca o codziennym komforcie życia. Na nasz wybór ma wpływ wiele czynników: cena, lokalizacja, estetyka miejsca, oferta sprzedawcy. Często w grę wchodzi również emocje - miejsce podoba nam się tak bardzo, że kupujemy nieruchomość sercem. Nic dziwnego - kupujemy przecież swoje marzenia i czasem trudno jest nam zachować obiektywizm i rozsądnie rozważyć wszystkie „za” i „przeciw”.

Tą publikacją chcemy pomóc Ci racjonalnie ocenić czy nieruchomość będzie spełniała Twoje oczekiwania również w przyszłości. Mamy nadzieję, że dzięki niej unikniesz wielu niespodziewanych pułapek, w które można wpaść kupując nieruchomość.

1. Czy po zakupie działki będę faktycznie mógł zbudować na niej dom?
2. Czy nie zaskoczą mnie ograniczenia, które przekreślą moje plany?
3. Czy mieszkanie z widokiem na zielone łąki, za kilka lat nie stanie się mieszkaniem przy intensywnie zabudowanym osiedlu?
4. Czy za kilka lat moje dzieci będą miały blisko do szkoły? Jak zmieni się okolica, w której chcę zamieszkać?

Publikacja ta powstała na bazie naszych doświadczeń i najczęstszych dylematów i pytań, z jakimi zwracają się do nas mieszkańcy. **Stanowi zbiór praktycznych odpowiedzi co sprawdzić, gdzie sprawdzić i o co zadbać jako świadomy nabywca nieruchomości.** Zgromadziliśmy w niej również szersze informacje dotyczące procesów planistycznych i administracyjnych, tak, abyś lepiej rozumiał jak działa Gmina i jak podejmowane są decyzje, które dotyczą każdego posiadacza nieruchomości.



ROZDZIAŁ 1

OCENIAMY NIERUCHOMOŚĆ

Znaleźliśmy mieszkanie, dom lub działkę. Podoba nam się wizualnie, cena wydaje się odpowiednia, już w myślach snujemy plany jak się urządzimy...

STOP! CZAS NA DOKONANIE RZETELNEJ OCENY

Nasza analiza powinna być tym bardziej szczegółowa, im mniej zagospodarowana jest rozpatrywana przez nas nieruchomość. Kupno mieszkania na gotowym już osiedlu będzie dużo prostsze niż zakup działki pod budowę domu na terenach niezagospodarowanych.

Co warto sprawdzić zanim podpiszemy akt notarialny? Przeanalizuj tabelkę, która znajduje się na sąsiedniej stronie. Znając odpowiedź na te pytania na etapie poszukiwania nieruchomości, unikniemy wielu późniejszych dylematów i problemów jako inwestorzy. Przewodnik ma za zadanie krok po kroku przeprowadzić Cię przez wszystkie wymienione punkty.

PAMIĘTAJ!

Warto korzystać z pomocy i wiedzy specjalistów, takich jak: architekt, geodeta, notariusz, branżyści, którzy na co dzień mają do czynienia z przepisami związanymi z procesem budowlanym.



**Gotowa
nieruchomość
np. mieszkanie,
segment, dom**



**Działka lub działka
z zabudowaniami
do adaptacji
lub rozbiórki**

Czy nieruchomość ma uregulowaną własność i stan prawny?	✓	✓
Czy dla nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP) i co przewiduje?	✓	✓
Czy budynek /lokal mieszkalny ma pozwolenie na użytkowanie?	✓	✓
Czy nieruchomość posiada prawo zabudowy i na jakich warunkach?		✓
Jakie są możliwości zmiany przeznaczenia działki?		✓
Czy nieruchomość posiada dostęp do mediów (prąd, wodociąg, kanalizacja, gaz)?		✓
Czy nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej?	✓	✓
Jakie jest ukształtowanie terenu i sytuacja wodna?	✓	✓
Jak wygląda sąsiedztwo nieruchomości?	✓	✓
Jak wygląda infrastruktura drogowa?	✓	✓
Jakie gmina ma plany w zakresie poprawy infrastruktury drogowej, technicznej oraz budowy obiektów publicznych służących społeczności lokalnej?	✓	✓
Jak zorganizowany jest transport publiczny?	✓	✓
Jak wygląda sieć potrzebnych nam usług w pobliżu nieruchomości (szkoła, przedszkole, sklep, apteka etc.)?	✓	✓



ROZDZIAŁ 2

SPRAWDZAMY STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Bez względu na to, czy kupujemy działkę, dom lub mieszkanie, pierwszą i najważniejszą czynnością jest sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości.

Nie będziemy zadowoleni z zakupu nawet najpiękniejszego mieszkania, jeśli w księdze wieczystej znajdziemy zapis o zadłużeniu. Nie będzie nas cieszyć zakup atrakcyjnej działki, jeśli okaże się, że nie można na niej postawić domu lub doprowadzić mediów.

Kwestie prawne dotyczące nieruchomości, zawarte są w następujących dokumentach:

- odpis z księgi wieczystej,
- wypis i wyrys z rejestru gruntów,
- wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) lub zaświadczenie o przeznaczeniu działki w MPZP,
- w przypadku, gdy dla danego terenu nie ma MPZP - decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT),

gdy działka jest zabudowana:

- decyzja pozwolenia na budowę,
- zgłoszenie budynku do użytkowania lub zawiadomienie o zakończeniu budowy.

Dokumenty te będą również niezbędne do załatwienia wielu spraw tj. podpisania aktu notarialnego czy otrzymania kredytu w banku. **Jeśli kupujesz mieszkanie lub gotowy segment/dom na zagospodarowanym osiedlu** - wystarczy, jeśli sprawdzisz księgę wieczystą nieruchomości. Jednak analiza miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może pomóc Ci w ocenie tego jak zmieniać się będzie przestrzeń wokół Twojej nieruchomości. **Jeśli kupujesz dom do adaptacji lub rozbudowy lub niezabudowaną działkę** - konieczna będzie dokładna analiza wszystkich dokumentów. **Jeśli kupujesz nieruchomość od dewelopera**, zachęcamy, aby dodatkowo przeanalizować dokumenty potwierdzające wiarygodność firmy.



ROZDZIAŁ 3

GDZIE ZAŁATWIAĆ FORMALNOŚCI I SZUKAĆ POTRZEBNYCH INFORMACJI

Wiele informacji o nieruchomości, którą jesteśmy zainteresowani sprawdzimy samodzielnie na portalach internetowych właściwych instytucji. Równie ważna jest wiedza o tym gdzie udać się, aby uzyskać niezbędne dokumenty czy decyzje administracyjne.

ODPIS Z KSIĘGI WIECZYTEJ

Obecnie **wszystkie księgi wieczyste** są prowadzone i zakładane w systemie teleinformatycznym, dzięki czemu **są dostępne online na stronach Ministerstwa Sprawiedliwości**, w dziale *Elektroniczne Księgi Wieczyste*, pod linkiem <http://www.ekw.ms.gov.pl>

Uprawnionym do uzyskania wypisu/wyrysu z ewidencji jest właściciel, ale także osoba, która ma prawo zarządzać nieruchomością lub osoba albo przedsiębiorstwo, które ma prawne powody uzyskania takiego dokumentu.

WYPIS I WYRYS Z REJESTRU GRUNTÓW

Wypis i wyrys z rejestru gruntów można uzyskać w Wydziale Geodezji i Katastru Starostwa Powiatowego w Piasecznie. Wnioski są dostępne pod linkiem <https://geodezja.piaseczno.pl/formularze-dla-interesantow>. Na portalu mapowym e-mapa powiatu piaseczyńskiego pod linkiem <http://piaseczynski.e-mapa.net>, udostępniona jest baza danych Powiatu Piaseczyńskiego, gdzie można samodzielnie sprawdzić: lokalizacje adresów, przebieg ulic, podstawowe informacje z ewidencji gruntów i budynków (działki, budynki), rodzaj użytków, informacje o podziemnym uzbrojeniu terenu itp.



Zeskanuj kod i przejdź na stronę gdzie pobierzesz wniosek o wydanie wypisu lub wyrysu z rejestru gruntów



**Wydział Geodezji i Katastru
Starostwa Powiatowego
w Piasecznie**

ul. Czajewicza 20, Piaseczno
tel.: 22 735 58 43/44/45
mail: kancelaria@piaseczno.pl

WYPIS I WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (MPZP) LUB ZAŚWIADCZENIE O PRZEZNACZENIU DZIAŁKI W MPZP

Każdy ma prawo wystąpić o informacje z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.



Zeskanuj kod i przejdź na stronę gdzie pobierzesz wniosek o Wypis i Wyrys lub Zaświadczenie o przeznaczeniu działki

Wypisy i wyrisy czy zaświadczenia o przeznaczeniu działki można uzyskać w Urzędzie Miasta i Gminy Piaseczno. Wnioski dostępne są pod linkiem <http://www.piaseczno.eu> w *Biuletynie Informacji Publicznej (BIP)* w zakładce *Przewodnik Interesanta > sprawy wg kategorii > warunki zabudowy, podział działek, plany zagospodarowania przestrzennego > Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub ze studium / Zaświadczenia Uia/01/01/W Uia/05/01/*.

Informacje o tym jak załatwić sprawę w urzędzie znajdziesz na stronie gminy <http://www.piaseczno.eu> w *Biuletynie Informacji Publicznej (BIP)* w zakładce *Przewodnik Interesanta*. Kontakty do Wydziałów

i komórek Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno dostępne są na stronach 41-42 naszego poradnika oraz w *Biuletynie Informacji Publicznej (BIP)* w zakładce *Wydziały Urzędu*.

W kompetencji gminy jest również sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które są dostępne na gminnym portalu systemu informacji przestrzennej pod linkiem <http://mapy.piaseczno.eu> w sekcji *Planowanie przestrzenne*. Znajdują się tam również informacje z mapy zasadniczej prowadzonej przez Starostę Powiatowego. Portal umożliwia wykonanie prostych pomiarów odległości i powierzchni, skomponowaną mapę można zapisać do pliku pdf lub wydrukować. Na gminnym portalu znajduje się również szereg innych informacji, przydatnych w analizie miejsca, którym jesteśmy zainteresowani (np. plany inwestycyjne gminy, informator z usługami czy informacje o drogach, ścieżkach rowerowych i transporcie publicznym).

W Urzędzie Miasta i Gminy Piaseczno działa infolinia Wydz. Urbanistyki i Architektury Urząd Miasta i Gminy Piaseczno, tel. 22 70 17 551, gdzie udzielane są informacje o przeznaczeniu działki i możliwości jej zagospodarowania.



Wydział Urbanistyki
i Architektury Urząd
Miasta i Gminy Piaseczno

05-500 Piaseczno, ul Kościuszki 5
infolinia: 22 70 17 551
kancelaria tel.: 22 70 17 554

POZWOLENIE NA BUDOWĘ

Pozwolenia na budowę wydaje Starosta Powiatowy w formie decyzji administracyjnej, a sam wniosek musi być złożony na formularzu urzędowym, który jest dostępny pod linkiem <https://piaseczno.pl> w biuletynie informacji publicznej *Poradnik interesanta (jak to załatwić?)*. Merytorycznie wnioski rozpatruje Wydział Architektoniczno-Budowlany Starostwa Powiatowego. Tu załatwisz też pozostałe formalności związane m.in. z: rozbiórką budynku, zgłoszeniem budowy niektórych obiektów, zmianą sposobu użytkowania obiektu budowlanego itp.

W przypadku, gdy właściciel nieruchomości zagubił decyzję pozwolenia na budowę, powinien się zwrócić o wydanie duplikatu do **Wydziału Architektoniczno-Budowlanego Starostwa Powiatowego** - dla decyzji wydanych po 2003 r. lub do **Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno** - gdy decyzja była wydana przed 2003 r.

Na portalu mapowym e-mapa powiatu piaseczyńskiego pod linkiem <http://piaseczynski.e-mapa.net>, gdzie udostępniona jest baza danych Powiatu Piaseczyńskiego, można samodzielnie sprawdzić pozwolenia na budowę wydane od 2016 r.



Zeskanuj kod
i przejdź na stronę
gdzie pobierzesz
wniosek
o pozwolenie
na budowę
lub zgłoszenie



**Wydział Architektoniczno-
Budowlany Starostwo
Powiatowe**

05-500 Piaseczno, ul. Chyliczkowska 14
tel.: 22 756 62 73
e-mail: architektura@piaseczno.pl

POZWOLENIE NA UŻYTKOWANIE BUDYNKU

Zanim rozpoczniesz użytkowanie obiektu budowlanego **należy uzyskać pozwolenie na użytkowanie albo złożyć zawiadomienie o zakończeniu budowy u Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (PINB)**. Informację czy Twoja inwestycja wymaga zawiadomienia o zakończeniu budowy czy pozwolenia na użytkowanie, znajdziesz w decyzji o pozwoleniu na budowę. Zawiadomienie o zakończeniu budowy, które najczęściej dotyczy budynków mieszkalnych, należy złożyć odpowiednio wcześniej, gdyż nadzór budowlany ma 14 dni na wyrażenie sprzeciwu na rozpoczęcie użytkowania przez Ciebie obiektu w drodze decyzji.



Zeskanuj kod
i przejdź na stronę
gdzie pobierzesz
wniosek
zawiadomienia
o zakończeniu
budowy



**Powiatowy Inspektorat
Nadzoru Budowlanego
w Piasecznie**

05-500 Piaseczno, ul. Czajewicza 2/4
tel.: 22 777 40 07
e-mail: sekretariat@pinbpiaseczno.pl



ROZDZIAŁ 4

ANALIZUJEMY DOKUMENTY

Czas uważnie i ze zrozumieniem przeczytać informacje zawarte w dokumentach.

CO SPRAWDZIĆ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Księgi wieczyste (KW) prowadzi się dla ustalenia stanu prawnego nieruchomości - zawierają zbiór praw i ograniczeń dla danej nieruchomości. Numer księgi wieczystej powinien uzyskać od sprzedającego, wraz z dokumentem potwierdzającym tytuł prawny do nieruchomości (np. akt notarialny).

Co warto sprawdzić:

- **W dziale I i II KW** - Czy położenie oraz powierzchnia zgadzają się z tym, co mówi sprzedający, a także z zapisami z rejestru gruntów.
- **W dziale II KW** - Czy nieruchomość nie jest zadłużona lub czy ktoś inny nie ma do niej choć części prawa – dowiesz się ilu jest właścicieli albo czy istnieje służebność osobista.
- **W dziale III KW** - Czy istnieją zapisy o prawie najmu, dzierżawy, odkupu lub pierwokupu, dożywocia, a także roszczenia z umowy przedwstępnej o przeniesienie własności (zawartej z innym potencjalnym kupcem) albo ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego (na przykład służebności gruntowej).
- **W dziale IV KW** - Czy istnieją zapisy o wszczęciu egzekucji z nieruchomości, informacje o wierzytelności banku zabezpieczonej hipoteką lub wzmianka o złożonym wniosku (jeszcze nierozpatrzonym), którego treść konieczne należy wyjaśnić ze sprzedającym.

Zapewnienia właściciela, że nieruchomość ma uregulowany stan prawny, kupujący powinien zweryfikować z zapisami w księdze wieczystej. Zdarza się, nawet bez złej woli, że sprzedający nie ma świadomości jaki jest faktyczny stan nieruchomości np. zapomniał zgłosić rozbudowę domu czy fakt udzielenia służebności przejazdu/przechodu sąsiadowi.

Przepisy: Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (DZ. U. z dnia 8 marca 2016 r. poz. 292).

PAMIĘTAJ!

Kupując nieruchomość zawsze zaczynaj od sprawdzenia księgi wieczystej. Jeśli w księdze wieczystej widnieją niepokojące Cię zapisy, wyjaśnij ich konsekwencje z notariuszem zanim podpiszesz umowę kupna-sprzedaży.



ROZDZIAŁ 5

SYTUACJA SZCZEGÓLNA: ZAKUP NIERUCHOMOŚCI OD DEWELOPERA

Podobnie jak w przypadku zakupu innych nieruchomości, wiele informacji o stanie nieruchomości kupowanej od dewelopera znajdziemy w księdze wieczystej, np. kto jest aktualnym właścicielem i czy są w stosunku do niego podjęto jakieś egzekucje.

Wiarygodność firmy deweloperskiej możemy sprawdzić w Krajowym Rejestrze Sądowym czy w Polskim Związku Firm Deweloperskich. Sprawdź też, czy deweloper posiada rzetelny prospekt informacyjny, pozwolenie na budowę oraz projekt budowlany i wykonawczy.

Jeśli kupujemy dom, warto zapytać o odpowiednie pozwolenia i dokumentację projektową, tj. decyzję pozwolenia na budowę, projekt architektoniczno-budowlany domu oraz ewentualne informacje o zmianach dokonanych w projekcie, projekt przyłączy: gazowego, elektrycznego, wodociągowego, dziennik budowy, protokół odbioru domu i przyłączy, protokół kominiarski, zgłoszenie budynku do użytkowania. Dotyczy to również wszelkiego rodzaju dobudówek oraz elementów nieruchomości, które zmieniły swoje przeznaczenie.

Kupując dom/mieszkanie od dewelopera, należy dopilnować, aby w umowie deweloperskiej przeniesienie własności nieruchomości na kupującego obejmowało własność domu/ mieszkania, działki, drogi czy dostępu do części wspólnych.

Przepisy: Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (DZ. U. z dnia 8 marca 2016 r. poz. 292).



ROZDZIAŁ 6

CZEGO SZUKAĆ W WYPISIE I WYRYSIE Z REJESTRU GRUNTÓW

Będzie on dla Ciebie szczególnie ważny, jeśli kupujesz działkę. Najłatwiej poprosić o ten dokument sprzedającego.

PAMIĘTAJ!

Wypis i wyrys z rejestru gruntów zawiera informacje o aktualnym użytkowaniu /przeznaczeniu gruntu, podczas gdy wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) informuje o możliwym przyszłym przeznaczeniu działki.

Ewidencja gruntów jest podstawowym źródłem informacji o nieruchomościach. Wypis z rejestru gruntów zawiera szereg danych dotyczących działki. Są to m.in. dane właściciela (albo dzierżawcy czy władającego), identyfikator działki, klasa gleboznawcza gruntu, nazwa województwa, powiatu, jednostki ewidencyjnej, numer jednostki rejestrowej, powierzchnia i numer księgi wieczystej. Wyrys z mapy ewidencyjnej jest przedstawieniem informacji gromadzonych w ewidencji gruntów i budynków w postaci mapy.

Czytając wypis i wyrys z rejestru gruntów zwróć uwagę czy są różnice pomiędzy tym, co zapisane jest dla Twojej działki w tzw. ewidencji gruntów, a tym co zapisane jest w treści księgi wieczystej oraz tym, jaki jest stan faktyczny. Dotyczy to danych właściciela działki, powierzchni działki, użytków, budynków, etc. Ważne, aby takich różnic

nie było. W wypisie z rejestru gruntów sprawdzisz też kluczową dla Ciebie informację dotyczącą tego jak działka jest użytkowana.

Najczęściej spotykane rodzaje użytków gruntowych: grunty rolne (R), sady (S), łąki (Ł), lasy (Ls), tereny budowlane (B), drogi (Dr). Działka może mieć jeden użytek np. tereny budowlane (B) lub może być różnie użytkowana np. w części może być użytek rolny (R), budowlany (B) czy las (Ls). Więcej informacji o rodzajach użytków gruntowych znajdziesz w przywołanym rozporządzeniu w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Sposób użytkowania działki ulegnie zmianie np. kiedy na działce o przeznaczeniu rolnym wybudujesz dom. Zgodnie z planem miejscowym lub decyzją o warunkach zabudowy wówczas zmieni się jej użytek – pojawi się budynek mieszkalny i oznaczenie działki zmieni się z (R) na (B). Wpłynie to na wzrost wysokości podatku gruntowego.

Przepisy:

Rozporządzenie
Ministra Rozwoju,
Pracy i Technologii
z dnia 27 lipca 2021 r.
w sprawie ewidencji
gruntów i budynków
(Dz.U.2021.1390).



ROZDZIAŁ 7

NIEUREGULOWANY STAN GRANIC

Zdarza się, że działki (najczęściej na terenach wiejskich) nie mają uregulowanych granic.

Procedura ustalenia granic nie jest prosta i komplikuje się, gdy pojawi się konflikt z właścicielem sąsiedniej działki, co może zakończyć się sprawą w sądzie. Przeprowadzeniem procedury, którą ureguje i prawnie zatwierdzi granice działki zajmuje się uprawniony geodeta.

CO MOGĘ ZROBIĆ?

Dobłą opcją jest więc skorzystanie z usług geodety, który zweryfikuje, czy działka, którą chcemy zakupić ma ustalone granice oraz wskaże je nam w terenie. Trzeba też pamiętać, że nie zawsze ogrodzenie działki pokrywa się z faktyczną granicą nieruchomości. Do zadań geodety właśnie będzie należało wyznaczenie granic naszej przyszłej nieruchomości lub ich ustalenie, jeśli to konieczne.

Przepisy: Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U.2021.1390).



ROZDZIAŁ 8

MOŻLIWOŚĆ PRZEKSZTAŁCENIA DZIAŁKI ROLNEJ LUB LEŚNEJ NA BUDOWLANĄ

Jeśli jesteś zainteresowany działką, która nie jest obecnie budowlaną, musisz mieć na uwadze, że nie w każdym przypadku będzie możliwe jej przekształcenie lub będzie się to wiązało z długotrwałymi i skomplikowanymi procedurami.

Najczęściej mamy do czynienia z takimi sytuacjami:

1. Działka nie jest przeznaczona pod tereny mieszkaniowe w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (w skrócie „studium”);

Studium jest dokumentem, który informuje o potencjalnym przeznaczeniu gruntów w przyszłości (tekst i rysunek określający **kierunki rozwoju**). Jest to wskazanie przeznaczenia terenów w skali obszaru gminy, które następnie będzie doprecyzowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP), sporządzanym już dla konkretnych miejscowości lub ich części. Jeśli więc w studium działka określona jest np. jako rolna lub leśna to takie samo przeznaczenie będzie miała w MPZP i jej zabudowa nie będzie możliwa. Przeznaczenie działki w studium możesz sprawdzić samodzielnie na gminnym portalu systemu informacji przestrzennej pod linkiem <http://mapy.piaseczno.eu> w sekcji *Planowanie przestrzenne* lub w Wydz. UiA – dzwoniąc na infolinię.

2. Działka jest działką leśną

Najwięcej problemów z uwagi na restrykcyjne przepisy w zakresie ochrony gruntów leśnych mają działki z użytkowaniem leśnym (Ls) zwane działkami leśnymi lub częściowo leśnymi. Użytki leśne wymienione będą w wypisie z rejestru gruntów, co będzie oznaczało, że działka jest leśna lub częściowo leśna. Brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, uzyskanej w trakcie sporządzania MPZP, bez względu na przeznaczenie w planie miejscowym pod zabudowę, może być przeszkodą aby rozpocząć jakąkolwiek inwestycję. Właściciel działki leśnej nie jest uprawniony do wszczęcia tej procedury, może to zrobić tylko gmina, najpierw przystępując do sporządzenia

planu miejscowego, a następnie rozpoczynając działania mające na celu uregulowanie stanu prawnego gruntów leśnych. Niestety przeprowadzenie takiej procedury, która zależy od woli Rady Miejskiej, może trwać min. od 1,5 do 2 lat i w tym czasie nie wolno rozpocząć budowy.

3. Działka jest działką rolną o wysokiej klasie gruntów I, II, III i znajduje się poza granicami miasta

Grunty rolne klasy I, II, III to grunty chronione. Aby zmienić ich przeznaczenie należy uzyskać zgodę Ministra Rolnictwa. Podobnie jak w przypadku gruntów leśnych może to zrobić tylko gmina, najpierw przystępując do sporządzenia planu miejscowego, a następnie występując z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa wydaje decyzję, w której wyraża zgodę lub odmawia i wówczas działka pozostaje rolną. Klasę użytków rolnych znajdziesz w wypisie z rejestru gruntów.

PAMIĘTAJ!

Zabudowa na gruntach leśnych jest możliwa tylko wtedy, gdy działka w procedurze planu miejscowego uzyskała zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (np. w celu zabudowy mieszkaniowej). Informacje te możesz sprawdzić w urzędzie gminy - Wydz. Urbanistyki i Architektury

4. Działka jest położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią

Działki w sąsiedztwie cieków wodnych czy rzek mogą znaleźć się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązuje zakaz zabudowy. Granice te wyznaczone są na podstawie przepisów odrębnych t.j. Prawo Wodne i obowiązkowo muszą być umieszczone w MPZP wraz z zakazem ich zabudowy. Jak przebiegają granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią możesz sprawdzić samodzielnie na gminnym portalu systemu informacji przestrzennej pod linkiem <http://mapy.piaseczno.eu> w sekcji *Planowanie przestrzenne* lub w Wydz. UiA – dzwoniąc na infolinię.

5. Działka występuje w granicach obszarów chronionych np. Chojnowski Park Krajobrazowy, Obszar Natura 2000 itp.

Są to cenne przyrodniczo obszary, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych, tj. Ustawy o ochronie przyrody, w celu ich ochrony, które należy przywołać w MPZP. Zabudowa na takich terenach najczęściej nie jest dopuszczona. Czy działka znajduje się w takim obszarze możesz sprawdzić samodzielnie na gminnym portalu systemu informacji przestrzennej pod linkiem <https://mapy.piaseczno.eu/> lub w Wydz. UiA – dzwoniąc na infolinię.



ROZDZIAŁ 9

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (MPZP)

MPZP jest dokumentem planistycznym tworzonym przez gminę. Stanowi on prawo lokalne porządkujące przestrzeń i określające sposób jej zagospodarowania.

Jego analiza jest ważna zarówno dla osób kupujących ziemię – determinuje on bowiem charakter i przeznaczenie działki, ale również dla osób kupujących gotowe mieszkania czy domy – daje bowiem wgląd w rozwój okolicy i pozwala „przewidywać przyszłość”. **Decydując się na zakup działki, na której chcemy wybudować dom, należy zwrócić uwagę, że nie każda działka ma prawo zabudowy i nie każda inwestycja może być zrealizowana na danym terenie.**

To, czy działka jest przeznaczona pod zabudowę, co można na niej wybudować, jakie obowiązują wskaźniki i zasady zagospodarowania - sprawdzimy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Działka budowana, dla której plan miejscowy ustala przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, jest najbardziej jasną i klarowną sytuacją dla kupującego, który chce wybudować dom jednorodzinny.

PAMIĘTAJ!

Właściciel nieruchomości ma prawo do jej dowolnego zagospodarowania w granicach obowiązujących przepisów i zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W planie miejscowym znajdziesz kluczowe dla Ciebie informacje takie jak:

- rodzaj dopuszczonej zabudowy, np. dom mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, bliźniaczy czy szeregowy - czyli informacje, co możesz na działce zbudować,
- czy dopuszczone są usługi,
- maksymalną dopuszczoną wysokość budynków,
- udział powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (czyli pokrytej roślinnością),

- maksymalną i minimalną intensywność zabudowy,
- linie zabudowy nieprzekraczalne lub obowiązujące wyznaczone od linii rozgraniczających dróg,
- minimalną wielkość działek budowlanych,
- minimalną liczbę miejsc parkingowych przewidzianą na lokal mieszkalny czy na potrzeby usług,
- kąt nachylenia dachu, czy dopuszczone są dachy płaskie,
- jak zaplanowane są drogi do obsługi komunikacyjnej terenu, gdzie znajduje się działka,
- jak przewidziano budowę i rozbudowę infrastruktury technicznej (np. czy jest nakaz podłączenia się do gminnej kanalizacji sanitarnej lub czy dopuszczono budowę zbiorników bezodpływowych (szamb) itp.

Będziesz również miał wiedzę, co planowane jest w sąsiedztwie Twojej nieruchomości, bo **inwestycje** typu droga szybkiego ruchu, usługi czy produkcja itp. będą w planie pokazane i opisane.

PAMIĘTAJ!

Decyzję o kupnie gotowego projektu domu dobrze jest podjąć po wyborze konkretnej działki i zapoznaniu się z ustaleniami planu miejscowego.

CZY MOŻLIWA JEST ZMIANA MPZP?

Tak, ale zmiany MPZP, które z punktu widzenia inwestora wydają się drobne (np. dopuszczenie usług, nieznaczna zmiana przebiegu drogi, dopuszczenie dachów płaskich itp.), również wymagają podjęcia takich samych działań jak przygotowanie nowego planu - a więc mogą trwać ok. 1,5 - 2 lat. Przed zakupem nieruchomości nie zakładajmy, iż zapisy planu miejscowego uda się zmienić - wnioski w sprawie przystąpienia do zmiany MPZP lub nowego MPZP są zbierane i rejestrowane, ale przystąpienie gminy do zmian lub nowych opracowań planistycznych nie jest obligatoryjne. Projekty MPZP lub zmiany MPZP udostępniane są pod linkiem <http://www.piaseczno.eu> w *Biuletynie Informacji Publicznej (BIP)* w zakładce *Obwieszczenia Architektoniczne*.

WAŻNE! Przygotowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to długa i sformalizowana procedura, która często trwa latami. Każda zmiana planu miejscowego podlega takiej samej procedurze jak sporządzenie nowego planu. Decyzję o przystąpieniu do przygotowania planu zagospodarowania przestrzennego podejmuje Rada Miejska w formie uchwały.



Zeskanuj kod i przejdź na stronę gdzie w zakładce **Obwieszczenia Architektoniczne** zapoznasz się z projektami MPZP

PAMIĘTAJ!

Kupienie działki z uchwalonym MPZP daje Ci szybki dostęp do informacji co i na jakich warunkach możesz na działce wybudować. Kupienie działki bez MPZP wiąże się z koniecznością czekania na wydanie decyzji WZiZT i niepewnością jak będzie ona wyglądała. Lepiej, aby o decyzję taką wystąpił sprzedający, przed transakcją sprzedaży. Wiesz wówczas, co kupujesz.



Zeskanuj kod i przejdź na stronę gdzie znajdziesz wniosek o decyzje WZiZT

PAMIĘTAJ!

Gdy nie ma planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy, zakup działki jest obarczony ryzykiem, że nie uda się wybudować wymarzonego domu.

A CO JEŚLI NA DANYM TERENIE NIE JEST UCHWALONY MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO?

Jeśli na danym terenie nie ma uchwalonego MPZP, aby poznać warunki zabudowy, musimy złożyć wniosek o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT) zwaną potocznie „wuzetką”. Wydaje ją Burmistrz, indywidualnie dla konkretnej działki. Decyzja nie jest uznaniowa i wymaga przeprowadzenia analizy urbanistycznej, na podstawie której wydaje się zgodę na wnioskowaną zabudowę lub jej odmawia.

Wnioski są dostępne pod linkiem <http://www.piaseczno.eu> w *Biuletynie Informacji Publicznej (BIP)* w zakładce *Przewodnik Interesanta > sprawy wg kategorii > warunki zabudowy, podział działek, plany zagospodarowania przestrzennego > Decyzja o warunkach zabudowy / Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji UoA/02/01/W.*

Działki **położone na terenach bez MPZP i bez decyzji WZiZT** często kuszą bardziej atrakcyjną ceną czy piękną lokalizacją blisko natury. W pobliżu działki mogą nawet stać budynki, przebiegać droga i mogłoby się wydawać, że nie spotkamy się z administracyjną odmową. W takim przypadku nie mamy jednak gwarancji, że działka, którą zamierzamy kupić, będzie miała prawo zabudowy i kupujemy „kota w worku”.

JAKIE PROBLEMY MOŻESZ NAPOTKAĆ?

Odmowna decyzja WZiZT

Odmowna decyzja WZiZT wydawana jest w przypadku, gdy nie są dostarczone i uzupełniane przez inwestora wszystkie wymagane do wniosku dokumenty. Powodem odmowy może być również brak spełnienia wszystkich

wymaganych przepisami warunków wynikających z sąsiedztwa tj.:

- czy w sąsiedztwie działki występuje zabudowa, która może być kontynuowana na tej działce, dostępna z tej samej drogi publicznej?
- czy działka wnioskowana pod zabudowę ma dostęp do drogi publicznej?
- czy istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla inwestycji?
- czy nie jest wymagana zmiana przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne?
- czy decyzja będzie zgodna z przepisami odrębnymi, np. Ustawą o ochronie środowiska czy Ustawą Prawo Wodne?

PAMIĘTAJ!

W przypadku zakupu działki, dla której została wydana decyzja WZiZT, a właściciel nie wystąpił o pozwolenie na budowę - dobrze jest sprawdzić czy taka decyzja jest aktualna i czy nie straciła ważności z uwagi na plan zagospodarowania, który po jej wydaniu został uchwalony i wszedł w życie.

Zawieszenie postępowania w sprawie wydania decyzji WZiZT

W sytuacji gdy gmina na tym terenie opracowuje MPZP postępowanie w sprawie wydania decyzji WZiZT może zawiesić na 9 miesięcy. Postępowanie zostanie znowu podjęte, jeśli Rada Gminy w ciągu dwóch miesięcy od zawieszenia nie zdążyła przystąpić do sporządzania planu miejscowego albo w okresie zawieszenia procedura uchwalania tego planu nie zostanie zakończona. Istnieje więc ryzyko, że o tym, czy na działce można w ogóle wybudować dom, dowiesz się dopiero po dziewięciu miesiącach albo nawet jeszcze później.

Długi czas oczekiwania na decyzję WZiZT

Regularne postępowanie w sprawie wydania decyzji WZiZT trwa kilka miesięcy – wynika to z konieczności sporządzenia analizy urbanistycznej, powiadomienia stron postępowania i uzgadniania projektu decyzji z niezbędnymi instytucjami.

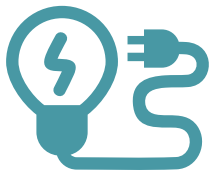
Wygaśnięcie decyzji WZiZT

Decyzje o warunkach zabudowy nie są ograniczone terminem ważności, przewidziane są jednak dwie sytuacje, które powodują jej wygaśnięcie:

- gdy po wydaniu decyzji WZiZT, a przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę, uchwalony został MPZP, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji,
- gdy inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę.

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT) jest niezbędna do uzyskania pozwolenia na budowę jeśli dla działki nie ma ustalonego MPZP.

Przepisy: Ustawa
z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu
i zagospodarowaniu
przestrzennym.



ROZDZIAŁ 10

DOSTĘP DO MEDIÓW

Jeśli wybrałeś działkę i zamierzasz wybudować na niej dom, sprawdź koniecznie, gdzie zlokalizowane są sieci wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne i gazowe, czyli jak wygląda tzw. uzbrojenie terenu.

Zwróć uwagę na sposób doprowadzenia mediów do budynku, którego budowę planujesz. Zanim kupisz działkę sprawdź, jakie warunki musisz spełnić, aby podłączyć swój budynek do odpowiedniej infrastruktury. Informacje dotyczące uzbrojenia terenu można znaleźć na mapie zasadniczej, która jest dostępna na stronie <https://mapy.piaseczno.eu/> w sekcji *Planowanie przestrzenne* lub na stronie Starostwa Powiatowego pod linkiem <http://piaseczynski.e-mapa.net/>. Informacje dotyczące konkretnych przyłączy uzyskasz w odpowiednich instytucjach, ich lista znajduje się na stronach 41-42.



Zeskanuj kod i przejdź na stronę gdzie zapoznasz się z planowanymi inwestycjami sieci Wod-Kan

JAKIE PROBLEMY MOŻESZ NAPOTKAĆ

1. Brak sieci kanalizacyjnej i jednoczesny zakaz budowy szamba

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zakładają rozwój m.in. sieci wodociągowej i kanalizacyjnej do obsługi przyszłej zabudowy. Są jednak przypadki, gdy sieć ta jeszcze nie powstała, a zapisy planu nakazują podłączenie do niej budynków, jednocześnie zakazując budowę zbiorników bezodpływowych tzw. szamb. Plany i terminy budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej są w gestii Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Piasecznie (PWik) i są dostępne pod linkiem <https://www.pwikpiaseczno.pl/inwestycje.html> w zakładce *inwestycje planowane*.



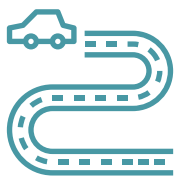
**Przedsiębiorstwo Wodociągów
i Kanalizacji w Piasecznie
Sp. z o.o.**

05-500 Piaseczno, ul. Żeromskiego 39
tel.: 22 701 54 00
e-mail: kontakt@pwikpiaseczno.pl

2. Konieczność ustanowienia służebności

Podłączenie odpowiedniej infrastruktury do planowanego budynku może wymagać ustanowienia służebności na działkach sąsiednich i zgody właścicieli tych działek. Wiąże się to z dodatkowymi kosztami i formalnościami. Również Twoja działka może mieć ustanowioną służebność. Sieci infrastruktury technicznej najczęściej lokalizowane są w pasach drogowych, zdarza się jednak (dla starszych nieruchomości), że są one zlokalizowane na działkach prywatnych. Jeśli na działce, którą jesteś zainteresowany przebiegają media (możesz to sprawdzić na mapie zasadniczej), bądź świadomy, że może to wpłynąć na ograniczenia w sposobie zagospodarowania działki. Warto sprawdzić wpisy w księdze wieczystej dotyczących ewentualnych służebności.

Przepisy: Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane,
Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



ROZDZIAŁ 11

DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

Fakt, że udało Ci się dojechać do działki, wcale nie oznacza, że posiada ona formalnie drogę dojazdową. Niestety zdarza się, że część dróg dojazdowych nie ma uregulowanej sytuacji prawnej, a to uniemożliwia uzyskanie pozwolenia na budowę.

PAMIĘTAJ!

Bez bezpośredniego lub pośredniego, uregulowanego prawnie dostępu do drogi publicznej, nie uzyskasz pozwolenia na budowę.

Najprościej jest wtedy, gdy działka znajduje się bezpośrednio przy drodze publicznej. Jeżeli droga jest urządzona, czyli ma utwardzoną nawierzchnię, świecą się latarnie, widzisz studzienki w jezdni, kable energetyczne czy teletechniczne – to najprawdopodobniej jest to droga publiczna. Status drogi sprawdzisz w gminie,

gdzie dowiesz się także czy jest to droga gminna, powiatowa czy wojewódzka.

Jeżeli dojazd do działki odbywa się drogą gruntową, konieczne jest sprawdzenie jej statusu. Najczęściej nie jest to „droga”, tylko „działka drogowa”, często będąca własnością prywatną.

„Działka drogowa” może być również własnością gminy, co nie oznacza automatycznie statusu drogi publicznej. Jednak w takiej sytuacji łatwiej będzie w gminie załatwić wszelkie formalności z zapewnieniem pośredniego dostępu do drogi publicznej. Wnioskami w tej sprawie merytorycznie zajmuje się Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami i dostępne są pod linkiem <http://www.piaseczno.eu> w *Biu-letynie Informacji Publicznej (BIP)* w zakładce *Przewodnik Interesanta > sprawy wg kategorii > sprawy związane z geodezją i nieruchomościami > Udostępnianie nieruchomości gminnej na potrzeby umieszczania infrastruktury technicznej lub zapewniania dostępu do drogi publicznej GGG/10/*.

To, czy w przyszłości taka działka drogowa stanie się drogą publiczną, zależy od zapisów planu miejscowego i od decyzji Rady Miejskiej o przeznaczeniu środków na budowę tej drogi.



Zeskanuj kod i przejdź na stronę gdzie pobierzesz wniosek o udostępnianie nieruchomości gminnej na potrzeby umieszczania infrastruktury technicznej lub zapewniania dostępu do drogi publicznej

JAKIE PROBLEMY MOŻESZ NAPOTKAĆ

1. Brak możliwości uzyskania pozwolenia na zjazd tam, gdzie chcesz

Aby wykonać zjazd z działki na drogę publiczną należy uzyskać zgodę właściwego zarządcy drogi, którym może być gmina, powiat lub województwo. Uzgodnieniem lokalizacji zjazdu z drogi gminnej zajmuje się Wydział Inwestycji Drogowych i Inżynierii Ruchu. Wnioski dostępne są pod linkiem <http://www.piaseczno.eu> w *Biuletynie Informacji Publicznej (BIP)* w zakładce *Przewodnik Interesanta > sprawy wg kategorii > sprawy dotyczące dróg > Uzgodnienie obsługi komunikacyjnej w zakresie: uzgodnienia lokalizacji zjazdu z dróg urządzonych na teren posesji, skrzyżowania drogi wewnętrznej z drogą publiczną*. W każdym przypadku pozwolenie na zjazd obwarowane jest warunkami technicznymi, które określone są w tzw. decyzji lokalizacyjnej. Z tego względu może się okazać, że nie uda się zlokalizować zjazdu tam, gdzie planujesz.

2. Konieczność utrzymywania drogi

Droga dojazdowa to nie tylko kwestia formalna. To również komfort użytkowania. Działka przy drodze gruntowej będzie zapewne tańsza, ale stan drogi może pozostawiać wiele do życzenia. Należy liczyć się z tym, że taki stan drogi nie poprawi się przez następne lata, tym bardziej że gmina nie ma obowiązku utrzymywania działki drogowej (ten obowiązek dotyczy tylko dróg publicznych). W przypadku gdy dojazd do działki odbywa się drogą prywatną, takie działania jak odśnieżanie, remontowania, budowa oświetlenia leży po stronie właściciela.

3. Konieczność zachowania odległości od drogi publicznej

Lokalizacja działki przy drodze publicznej jest na pewno najwygodniejsza, ma jednak wpływ na sposób zabudowy działki. Przepisy nakazują zachowanie minimalnej odległości obiektów budowlanych – budynków, budowli i obiektów małej architektury – od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej, czyli tej jej części, która jest przeznaczona do ruchu pojazdów (art. 43 ustawy o drogach publicznych). Wymóg ten dotyczy więc nie tylko domów mieszkalnych, ale również garaży i wiat samochodowych.

5. Wielu właścicieli drogi

Gdy droga ma wielu właścicieli, umiejscowienie jakiejkolwiek infrastruktury w takiej drodze (np. światłowodów), wymaga zgody wszystkich właścicieli drogi. Niestety czasami zdarza się, że właściciele są ze sobą skłóceni i uzyskanie zgody każdego z nich jest trudne.

PAMIĘTAJ!

W przypadku, gdy „działka drogowa” jest własnością prywatną poruszanie się po niej jest uzależnione od umowy z właścicielem. Aby taka działka zapewniła dostęp do drogi publicznej, konieczne jest ustanowienie na niej służebności przejazdu i przechodu (tzw. pośredni dostęp do drogi publicznej).



**Zeskanuj kod
i przejdź na stronę
gdzie pobierzesz
wniosek
o uzgodnienie
lokalizacji zjazdu
z dróg urządzonych
na teren posesji**

Przepisy: Ustawa z dnia z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.



ROZDZIAŁ 12

UKSZTAŁTOWANIE TERENU I WODY GRUNTOWE

Ukształtowanie terenu to ważny aspekt związany z budową i użytkowaniem domu.

Ukształtowanie terenu ma wpływ na poziom i stan wód gruntowych. Wszelka ingerencja w ukształtowanie terenu, np. zasypanie rowu, podwyższenie terenu, może mieć wpływ na sytuację wodną na działkach sąsiadujących. Mówiąc wprost – może wpłynąć na to, że zaczniesz zalewać sąsiada lub drogę.

Gdy zachodzi konieczność wyrównania i ukształtowania działki (zwanej niwelacją terenu) poprzez uzupełnienie dodatkową ziemią to należy pamiętać, że ziemia z wykopów budowlanych jest odpadem, jeżeli nie pochodzi z terenu budowy i nie jest wykorzystywana na terenie danej budowy.

Zgodę na zmianę ukształtowania terenu możemy otrzymać w ramach:

- Pozwolenia na budowę - w ramach prac przygotowawczych, czyli wyrównania terenu pod budowę gruntem pochodzącym z naszej działki,
- Procesu rekultywacji – gdy chcemy przywrócić właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, co uwzględnia nawiezenie dodatkowych mas ziemi.

PAMIĘTAJ!

Każdorazowa ingerencja w ukształtowanie terenu wymaga uzyskania odpowiedniej zgody. Jeśli właściciel gruntu podnosi teren odpadami m.in.: ziemi, gruzu, żwiru, torfu itp. na nieruchomości bez odpowiedniego zezwolenia, naraża się na konsekwencje prawne i finansowe.

Zatem gdy składamy wniosek o pozwolenie na budowę w projekcie zagospodarowania terenu inwestycji należy jednoznacznie określić ukształtowanie terenu z oznaczeniem zmian w stosunku do stanu istniejącego. Wszelkie samowolne zmiany, w tym podwyższanie terenu, są istotnym odstępieniem od projektu i wymagają zmiany pozwolenia na budowę oraz zatwierdzenia projektu zamiennego. Niezgłoszone zmiany zagospodarowania terenu będą powodem sprzeciwu nadzoru budowlanego przy odbiorze inwestycji i oddaniu jej do użytkowania.

Niwelacja terenu może skutkować tzw. naruszeniem stosunków wodnych. Zgodnie z przepisami właściciel gruntu nie może:

- zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkoda dla gruntów sąsiednich,
- odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.

Ewentualne uzyskanie pozwolenia na zasypianie rowu czy też zbiornika, jego przeniesienie, odbudowę, rozbudowę, przebudowę, rozbiórkę lub likwidację wymaga pozwolenia wodnoprawnego. Warunkiem uzyskania pozwolenia jest zgodność z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy. Wniosek w tej sprawie kieruje się do Przedsiębiorstwa Państwowego Wody Polskie wraz z przygotowanym operatem wodnoprawnym, którego opracowanie zleca się wyspecjalizowanym firmom.

WAŻNE! Powinnością właściciela jest również zagospodarowanie wody deszczowej na terenie własnej posesji, w taki sposób, aby nie spływała na działkę sąsiednią. To samo dotyczy ulic - woda z posesji nie może spływać na ulicę.

Nielegalne jest również odprowadzanie deszczówki do kanalizacji sanitarnej. Zgodnie z przepisami, woda opadowa powinna być kierowana na teren własny, nieutwardzony (tzw. biologicznie czynny) lub do dołów chłonnych czy zbiorników retencyjnych. W przypadku wykorzystywania wód opadowych, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, do spłukiwania toalet, podlewania zieleni oraz innych potrzeb gospodarczych, należy do tego celu wykonać odrębną instalację, niepołączoną z instalacją wodociągową.

PAMIĘTAJ!

Właściciel nie może samowolnie zasypać rowu czy zbiornika wodnego (zwanym urządzeniami wodnymi) i jest odpowiedzialny za ich utrzymanie oraz dbanie, żeby te urządzenia były drożne.

Przepisy: Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne, Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.



ROZGLĄDAMY SIĘ PO OKOLICY

Po przeanalizowaniu wszelkich aspektów prawnych i infrastrukturalnych związanych bezpośrednio z kupowaną nieruchomością warto zwrócić jeszcze uwagę na okolicę, a w szczególności na:



SĄSIEDZTWO



TRANSPORT PUBLICZNY



INFRASTRUKTURĘ DROGOWĄ I PLANY GMINY W ZAKRESIE JEJ ROZBUDOWY



SIEĆ USŁUG I TERENÓW PUBLICZNYCH

(SZKOŁA, PRZEDSZKOLE, SKLEP,
APTEKA, PLAC ZABAW, PARK ETC.)



ROZDZIAŁ 13

SĄSIEDZTWO

Spoglądasz na swoją działkę lub mieszkanie i widzisz naokoło pola i łąki. Właśnie o takiej okolicy marzyłeś i ważne jest dla Ciebie, aby mieszkać w zielonej okolicy. Co powinieneś zrobić, aby mieć pewność, że widok z Twojego okna za parę lat nie zmieni się na zupełnie inny?

Pewnie się domyślasz! Oczywiście trzeba zajrzeć do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jeśli działki otaczające Twoją nieruchomość są przeznaczone pod funkcje mieszkaniowe (czyli mają charakter budowlany), oraz należą do prywatnych właścicieli, możesz mieć pewność, że prędzej czy później staną na nich nowe osiedla. O tym jaki będzie to charakter zabudowy również przeczytasz w MPZP.

Jeśli miejsce, w którym kupujesz nieruchomość ma uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, to bez problemu sprawdzisz, co może dziać się w Twoim sąsiedztwie w przyszłości. Okolica jest wtedy przewidywalna.

MPZP pokaże ci też planowane w gminie inwestycje, np. budowę szkoły, świetlicy czy parku. Dowiesz się również, gdzie projektowane są drogi.

Jeśli kupujesz nieruchomość w mało zagospodarowanej okolicy, da Ci to pogląd jak bardzo Twoje sąsiedztwo może zmienić się w ciągu najbliższych lat.

Jeśli kupujesz nieruchomość w okolicy już zagospodarowanej – rozejrzyj się dookoła, czy nie są obok zlokalizowane obiekty, które mogą być dla Ciebie uciążliwe. Nawet jeśli plan zostanie zmieniony, obiekty te będą mogły nadal funkcjonować, ponieważ zostały wybudowane wcześniej.

Podobnie jest w przypadku użytkowania terenu niezabudowanego - właściciel może użytkować swój grunt np. rolniczo, mimo że w planie miejscowym ma przeznaczenie np. pod zabudowę mieszkaniową.

MPZP nie działa wstecz. Uchwalony plan miejscowy i jego ustalenia nie zmieniają istniejącej zabudowy, która może być użytkowana w sposób dotychczasowy, nawet jeśli sposób ten nie jest zgodny z zapisami nowego planu.

I w jednej i w drugiej sytuacji dopiero w przypadku, gdy właściciel takiej nieruchomości wystąpi o pozwolenie na budowę, wówczas jego inwestycja musi być zgodna z planem miejscowym.

JAKIE PROBLEMY MOŻESZ NAPOTKAĆ

1. Sąsiedztwo z terenami intensywnej zabudowy mieszkaniowej (MN) - zwróć uwagę na szczegóły zapisów w MPZP. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być zdefiniowana jako nie tylko budynki wolnostojące, ale również bliźniacze lub szeregowe. Wówczas jest możliwe, że obok Twojej działki z budynkiem wolnostojącym, na sąsiedniej działce powstaną segmenty w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej z dwoma lokalami mieszkalnymi.

2. Sąsiedztwo z terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN/U) - zabudowa mieszkaniowa z usługami oznacza, że może powstać zarówno budynek mieszkalny jak i obiekt usługowy lub równocześnie obie te funkcje. Uciążliwość obiektu usługowego i prowadzonej działalności wynika z przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w których określone są przedsięwzięcia znacząco oddziałujące lub mogące znacząco oddziaływać na środowisko (rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko). To oznacza, że uciążliwość w dopuszczalnym sposobie zagospodarowania działki wskazana w tych przepisach, nie może być wykluczona w MPZP. Niestety nie ma potrzeby uzyskiwania zgody sąsiadów na zorganizowanie na własnym terenie jakiegokolwiek działalności gospodarczej – byleby była zgodna z przepisami prawa.

3. Sąsiedztwo z lasem, ciekim czy zbiornikiem wodnym, może w niektórych sytuacjach okazać się kłopotliwe ze względu na konieczność przestrzegania odległości w lokalizacji nowej zabudowy. W przypadku lasu może to być odległość 12 m od granic lasu, ze względu na warunki przeciwpożarowe, w przypadku cieków i zbiorników wodnych – 20 m, jeśli znajdują się w granicach obszarów chronionych tj. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu czy - 100 m, jeśli jest to Chojnowski Park Krajobrazowy.

4. Sąsiedztwo linii energetycznej lub gazociągu to również pewnego rodzaju ostrzeżenie, że będziemy zobligowani do zachowania określonych odległości przy projektowaniu domu. Minimalna odległość od linii energetycznej będzie zależała od wysokości jej napięcia.

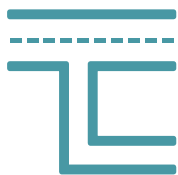
BRAK UCHWALONEGO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Gdy planu zagospodarowania nie ma, a sąsiednia zabudowa jest zróżnicowana, tzn.: mieszkaniowa, rolnicza, usługowa, produkcyjna należy się liczyć z tym, że w pobliżu może powstać zabudowa o podobnych funkcjach, od mieszkaniowej po produkcyjną. Oznacza to ryzyko uciążliwego sąsiedztwa. Plany Gminy związane z określonym obszarem, na którym kupujesz nieruchomość możesz poznać kontaktując się z Wydziałem Urbanistyki i Architektury. Czy Twoja działka jest objęta uchwalonym MPZP czy nie - sprawdzisz samodzielnie na gminnym portalu <http://mapy.piaseczno.eu> w sekcji *Planowanie Przestrzenne*.



**Zeskanuj kod
i przejdź na stronę
gdzie w sekcji
Planowanie
Przestrzenne
sprawdzisz czy Twoja
działka objęta jest
uchwalonym MPZP**

Przepisy: Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.



ROZDZIAŁ 14

INFRASTRUKTURA DROGOWA

Patrząc na rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) oprócz terenów przeznaczonych pod zabudowę widzimy układ drogowy, którego najczęściej w terenach wiejskich w rzeczywistości jeszcze nie ma.

Zwykle nowe drogi publiczne projektowane w MPZP, by zapewnić obsługę komunikacyjną działkom budowlanym, znajdują się na terenach prywatnych i dopiero z czasem przechodzą na własność gminy.

Zdarza się, że narysowana w planie droga, przy której położona jest nasza działka budowlana jest w części wydzielona, a w części nie. Dzieje się tak dlatego, że wydzielenie fragmentu działki pod drogę następuje, gdy właściciel dokonuje podziału działki (np. na mniejsze działki budowlane). Z tego względu powstanie układu dróg publicznych przewidzianych w MPZP może trwać latami i sprawić, że z uwagi na brak dostępu do drogi publicznej nie uzyskamy pozwolenia na budowę domu. Dlatego w niektórych problematycznych obszarach Gmina rozpoczęła z urzędu procedurę podziału, zabezpieczając w ten sposób rezerwy terenu pod projektowany w MPZP układ komunikacyjny. Podkreślić przy tym należy, że w przypadku podziału dokonane go z urzędu, wydzielona działka z przeznaczeniem pod drogę lub jej poszerzenia nie przechodzi na własność gminy tylko nadal przynależy do właściciela dzielonej działki, który może ją użytkować w sposób dotychczasowy. Jednocześnie właściciele dzielonych działek nie ponoszą kosztów wykonania opracowania geodezyjnego czy opłaty adiacenckiej z tytułu podziału. Odwrotna sytuacja jest gdy właściciel działki dokonuje podziału, wówczas gmina automatycznie staje się właścicielem wydzielonej działki drogowej.

Czy dana droga jest drogą gminną? Co to właściwie oznacza?

Z drogą publiczną mamy do czynienia wtedy, gdy przebiega ona po działkach będących własnością gminy, jest ona urządzona (czyli wybudowana) wraz z niezbędnymi sieciami infrastruktury technicznej oraz jest zaliczona do kategorii dróg gminnych poprzez uchwałę Rady Miejskiej.

Informacje o uchwałach zaliczających do kategorii dróg gminnych znajdziemy na portalu gminy <http://mapy.piaseczno.eu>, w sekcji *Mobilność* w kompozycji *Drogi – inwestycje i bezpieczeństwo*, w zakładce *Kategorie dróg*.

Droga gminna jest drogą publiczną, podobnie jak droga powiatowa czy wojewódzka. Poza tym występują drogi prywatne lub wewnętrzne.

Informacje o tym, czy przyszła **droga będzie publiczna czy prywatna**, znajdziemy w MPZP. Drogi publiczne oznaczone są symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD, drogi prywatne/wewnętrzne oznaczone są symbolem KDW. Niestety, ze względu na odmienne interpretacje przepisów prawnych w przeszłości, kategorie drogi gminnej nadawano drogom nie pełniącym dzisiejszych kryteriów. W chwili obecnej Gmina stara się uporządkować te zasłóści historyczne, aby doprowadzić do zgodności z aktualnymi wymogami prawnymi, przygotowując uchwały porządkujące nadawanie kategorii drogom gminnym.

Jak będą budowane/przebudowywane drogi?

Aby droga była przebudowana czy wybudowana, w budżecie gminy powinny być zarezerwowane środki finansowe na ten cel. Wnioski o uwzględnienie w budżecie danego zadania inwestycyjnego, np. budowy drogi, rozpatrywane są przed uchwaleniem budżetu na sesji Rady Miejskiej. Budżet gminy jest dostępny pod linkiem <http://www.piaseczno.eu> w *Biuletynie Informacji Publicznej (BIP)* > *Gmina Piaseczno* w zakładce *Budżet Gminy*.

Następnie przygotowywany jest projekt drogowy, który uzyskuje pozwolenie na budowę. Projekty i koncepcje dróg są dostępne pod linkiem <http://www.piaseczno.eu> w *Biuletynie Informacji Publicznej (BIP)* > *Gmina Piaseczno* w zakładce *Uzgodnienia drogowo – koncepcje*, gdzie można zapoznać się z projektem drogi, którą jesteśmy zainteresowani.

W dalszej kolejności ogłaszany jest przetarg na budowę drogi. Po wyłonieniu wykonawcy rozpoczyna się realizacja tej inwestycji, zgodnie z przygotowanym do umowy harmonogramem.

Informacje dotyczące realizacji inwestycji drogowych samodzielnie możemy sprawdzić na portalu gminy <http://mapy.piaseczno.eu> w sekcji *Mobilność* w kompozycji *Drogi – inwestycje i bezpieczeństwo*, w zakładce *inwestycje drogowe*, znajdziemy na mapie bieżące inwestycje drogowe wraz z graficznym oznaczeniem wskazującym na jakim są etapie. Projektami i koncepcjami drogowymi zajmuje się Referat Polityki Mobilności i Transportu.



Zeskanuj kod
i przejdź na stronę
gdzie możesz
się zapoznać
z koncepcjami
publicznych dróg
gminnych

Kiedy mogę liczyć na remont?

W tym przypadku również remont drogi to koszty, które gmina musi przewidzieć w swoim budżecie. Dlatego warto przed uchwaleniem budżetu wnioskować o podjęcie takich działań. Sprawy te są w kompetencji Wydziału Utrzymania Infrastruktury i Transportu Publicznego, adres e-mail it@piaseczno.eu. Na portalu gminy <https://mapy.piaseczno.eu/mobilnosc/>, znajdziemy na mapie wiele informacji dotyczących remontów i utrzymania dróg.

WAŻNE! Obecnie w budżecie gminy na 2021 r. wydatki na Transport i Drogi plasują się na trzeciej pozycji - to ok. 16% wszystkich wydatków gminy - w sumie 118,5 mln. zł. Gmina dynamicznie podejmuje się kolejnych realizacji drogowych jednak zмага się z historycznymi zaniechaniami w tym zakresie. Dlatego prosimy o wyrozumiałość, jeśli chodzi o możliwości uwzględnienia zgłaszanych potrzeb, których jest jeszcze dużo, z czego zdajemy sobie sprawę i dlatego nie zwalniamy tempa.



ROZDZIAŁ 15

TRANSPORT PUBLICZNY

W Gminie Piaseczno bardzo mocno rozwijamy infrastrukturę transportu publicznego. Inwestujemy w sieć ścieżek rowerowych, poszerzamy sieć połączeń autobusowych, dofinansowujemy bilety, budujemy łatwy dostęp do stacji kolejowych.

Inwestycje te są częścią strategii Gminy, której celem jest budowanie nowoczesnej, bezpiecznej i ekologicznej infrastruktury drogowej i transportowej. Transport publiczny będzie dla Ciebie szczególnie istotny, jeśli pracujesz w Warszawie lub uczą się tam Twoje dzieci. Codzienne dojeżdżanie samochodem do miasta jest najbardziej kosztowną formą transportu. Bywa też bardzo czasochłonne i uciążliwe, jeśli na trasie dojazdu tworzą się korki. Jest to również metoda transportu generująca największe zanieczyszczenie powietrza i wysokie emisje CO₂.

Jeśli możesz wybieraj ekologiczne formy transportu zbiorowego. Wpłynie to pozytywnie na Twoje zdrowie oraz na czyste powietrze w okolicy.

Dlatego na etapie oceny nieruchomości zwróć uwagę:

- jak skomunikowana jest Twoja okolica z miastem,
- jeśli masz dzieci – jak dzieci dotrą do szkoły,
- jak wygląda sieć ścieżek rowerowych i połączeń autobusowych w Twojej okolicy.

POCIĄG

To najszybszy i najwygodniejszy środek komunikacji łączący gminy podmiejskie z centrum Warszawy. Na terenie gminy Piaseczno funkcjonują dwie stacje kolejowe: **Piaseczno** oraz **Zalesie Górne**.

Częstotliwość kursowania pociągów w dni powszednie:

• Piaseczno-Warszawa:

średnio 45 pociągów na dobę, częstotliwość kursowania w godzinach szczytu (6.00-8.00) – co 15 min, poza godzinami szczytu - 2-3 pociągi na godzinę.



Zeskanuj kod i przejdź na stronę gdzie znajdziesz linki do aktualnych rozkładów jazdy pociągów KM i PKP PLK

- **Warszawa-Piaseczno:**

średnio 40 pociągów na dobę, częstotliwość kursowania w godzinach szczytu (17.00-19.00) – co 17 min, poza godzinami szczytu – 2-3 pociągi na godzinę.

- **Zalesie Górne-Warszawa:** średnio 29 pociągów na dobę, częstotliwość kursowania w godzinach szczytu (6.00-8.00) – co 24 min, poza godzinami szczytu – 1-2 pociągi na godzinę.

- **Warszawa-Zalesie Górne:** średnio 27 pociągów na dobę, częstotliwość kursowania w godzinach szczytu (6.00-8.00) – co 24 min, poza godzinami szczytu – 1-2 pociągi na godzinę.

Średni czas przejazdu z Piaseczna do:

- Warszawy Śródmieście ok. 35 min,
- Warszawy Wschodniej ok. 43 min.

Więcej informacji pod linkiem: <https://piaseczno.eu/kolej/>



Zeskanuj kod
i przejdź na stronę
gdzie złożysz
wniosek o wydanie
piaseczyńskiej
karty mieszkańca

AUTOBUS

W gminie Piaseczno kursują autobusy:

- linii strefowych obsługiwanych przez ZTM, zapewniających podstawowe połączenie miasta i gminy Piaseczno z Warszawą,
- linii strefowych uzupełniających (obsługiwanych przez ZTM we współpracy z gminą), zapewniających w szczególności dojazd z obszaru gminy do stacji kolejowych oraz do centrum Piaseczna.

Informacje na temat linii autobusowych w gminie Piaseczno znajdziesz pod linkiem: <https://piaseczno.eu/autobusy-ztm/>. Dodatkowo na portalu gminy <http://mapy.piaseczno.eu> w sekcji *Mobilność* w kompozycji *Transport publiczny*, znajdziemy na mapie linie autobusowe oraz przystanki.

Dofinansowanie biletów dla mieszkańców Gminy Piaseczno

Gmina Piaseczno uruchomiła szeroką ofertę dla mieszkańców pozwalającą na obniżanie kosztów transportu publicznego.

1. Piaseczyńska Karta Mieszkańca

Od 1 lutego 2018 roku Gmina Piaseczno wydaje Piaseczyńską Kartę Mieszkańca. Karta oferuje zniżki przy zakupie biletów długookresowych 30 i 90 - dniowych na komunikację z Warszawą, darmowe przejazdy liniami gminnej komunikacji publicznej „L”. Informacje pod linkiem <https://karta.piaseczno.eu/>

2. Wspólny Bilet

Mieszkańcy dojeżdżający do Warszawy Kolejami Mazowieckimi z Piaseczna i Zalesia Górnego mogą korzystać z tzw. wspólnego biletu w ra-

mach karty miejskiej i biletów okresowych ZTM. Jest to możliwe dzięki porozumieniu Gminy Piaseczno z Miastem Stołecznym Warszawa. Gmina Piaseczno na obsługę komunikacyjną wydaje z budżetu ok. 10 mln zł rocznie. Informacje pod linkami:

<https://www.wtp.waw.pl/integracje/wspolny-bilet-ztm-km-wkd/>

<https://piaseczno.eu/wspolny-bilet/>



**Zeskanuj kod
i przejdź na stronę
gdzie znajdziesz
informacje na temat
wspólnego Biletu
ZTM-KM-WKD**

ROWER

Gmina Piaseczno to gmina rowerowa! Rower to najzdrowsza i najszybsza forma transportu na dystansie do 5 km. W wielu krajach europejskich na terenach zurbanizowanych rower skutecznie zastępuje samochód czy autobus, bo: jest bezkosztowy w użytkowaniu, zapewnia codzienną porcję ruchu i pozwala na szybkie przemieszczanie na niedługich dystansach.

W ramach zielonej strategii rozwoju, Gmina inwestuje w bezpieczną sieć ścieżek rowerowych, zarówno na obszarze gminy, jak i łączących gminę Piaseczno z miastem Warszawa i gminami sąsiadującymi. Każda nowo budowana lub remontowana ulica wyposażona jest w ścieżkę rowerową. Zwiększa to bezpieczeństwo i komfort podróżowania na dwóch kółkach.

Szczególny nacisk kładziemy na zapewnienie bezpiecznej możliwości dojazdu rowerem do szkół, również dla najmłodszych dzieci. Na portalu gminy <http://mapy.piaseczno.eu> w sekcji *Mobilność*, znajduje się kompozycja *Ścieżki rowerowe*, gdzie można znaleźć informacje o dostępnej i planowanej infrastrukturze rowerowej.

ROWER MIEJSKI

W Piasecznie funkcjonuje system rowerów miejskich – Piaseczyński Rower Miejski. System ten jest obsługiwany przez firmę Nextbike Polska S.A. i jest kompatybilny z systemem Warszawskiego Roweru Publicznego. W ramach Piaseczyńskiego Roweru Miejskiego aktualnie działa 6 stacji rowerowych. Informacje pod linkiem <https://piaseczynskirower.pl/> lub <https://piaseczno.eu/piaseczynski-rower-miejski-2/>. Informacje znajdziesz na portalu gminy <http://mapy.piaseczno.eu>, klikając na kafel *Mobilność* w kompozycji *Ścieżki rowerowe*, możesz odśledzić miejsca z Piaseczyńskim Rowerem Miejskim.



**Zeskanuj kod
i przejdź na stronę
gdzie znajdziesz
informacje na temat
Piaseczyńskiego
Roweru Miejskiego**

Przepisy: Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



PODSUMOWANIE

Mamy nadzieję, że publikacja ta pomoże Ci w przygotowaniu się do transakcji zakupu. Świadoma decyzja w sprawie zakupu nieruchomości to szansa na to, aby Twój wybór cieszył Cię przez długie lata i aby nic Cię nieprzyjemnie nie zaskoczyło. Dlatego pamiętaj o 3 złotych zasadach:



1. CZYTAJ

UWAŻNIE WSZYSTKIE DOKUMENTY



2. SPRAWDZAJ

SZCZEGÓŁY I BĄDŹ DOCIEKLIWY



3. PYTAJ

GDY CZEGOŚ NIE WIESZ LUB NIE ROZUMIESZ

Pamiętaj, że w Urzędzie Gminy zawsze chętnie Ci pomożemy, bo zależy nam, abyś na końcu tej drogi był zadowolony z wyboru naszej gminy jako miejsca zamieszkania.



Piaseczno

SŁOWNICZEK



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (SUIKZP) - dokument planistyczny nie będący aktem prawa miejscowego, sporządzany jest dla całego terenu gminy i określa ogólne kierunki rozwoju przestrzennego, na jego podstawie tworzy się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (MPZP) - jest dokumentem planistycznym stanowiącym akt prawa miejscowego. MPZP określa przeznaczenie, warunki zagospodarowania i zabudowy terenu, a także rozmieszczenie inwestycji celu publicznego;

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU (WZIZT) - decyzja ustalająca warunki zmiany sposobu zagospodarowania terenu poprzez budowę obiektu budowlanego lub wykonanie innych robót budowlanych. Jest wydawana tylko dla terenów, na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW (KATASTER) - to jednolity dla kraju, systematycznie aktualizowany zbiór informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz innych osobach fizycznych lub prawnych władających tymi gruntami, budynkami lub lokalami;

ZGODA NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW (POTOCZNIE ODLESIENIE, ODROLNIENIE) - decyzja Marszałka Województwa lub właściwego Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolne lub nieleśne np. pod budownictwo, drogi, infrastrukturę;

DROGA PUBLICZNA - budowla wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiącą całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym. Droga publiczną jest droga zaliczona na podstawie ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w ww. ustawie lub innych przepisach szczególnych;

DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;

DOJŚCIE I DOJAZD DO NIERUCHOMOŚCI - rozumie się, jako dostęp do nieruchomości dla pieszych i pojazdów mechanicznych. Regulacje prawne i techniczne znajdują się w dziale II rozdziału II rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

MIEJSCE POSTOJOWE - przestrzeń wydzielona z nieruchomości lub lokalu przeznaczona dla postoju pojazdów mechanicznych;

POZWOLENIE NA BUDOWĘ - należy przez to rozumieć decyzję administracyjną zezwalającą na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego;

DZIAŁKA BUDOWLANA - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA - ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana;

KSIĘGA WIECZYSTA - jest urzędowym, publicznym rejestrem nieruchomości, prowadzonym dla ustalenia aktualnego stanu prawnego tych nieruchomości, a więc nieruchomości gruntowych, budynkowych oraz lokalowych.

PRZEPISY ODRĘBNE - przepisy powszechnie obowiązującego prawa, które mogą mieć zastosowanie w konkretnym stanie faktycznym, wprowadzające określonego rodzaju ograniczenia czy też utrudnienia w możliwości zagospodarowania terenu, znajdującego się w otoczeniu obiektu budowlanego. Mogą być to przepisy o randze ustawowej (np. ustawa o drogach publicznych, ustawa Prawo ochrony środowiska, ustawa Prawo Wodne, ustawa Prawo lotnicze itp.), przepisy zawarte w rozporządzeniach (np. rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko itp.), jak również przepisy znajdujące się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

WAŻNE ADRESY I TELEFONY

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO

ul. Kościuszki 5
05-500 Piaseczno

e-PUAP: /umigpiaseczno/SkrytkaESP
www.piaseczno.eu

UWAGA! w związku z nowelizacją Kodeksu postępowania administracyjnego wnioski, podania, żądania, wyjaśnienia, odwołania lub zażalenia, należy doręczyć do urzędu Miasta i Gminy Piaseczno na jeden z dwóch sposobów:

1. w formie papierowej, opatrzonej własnoręcznym podpisem, pocztą lub osobiście (Urząd Miasta i Gminy Piaseczno, ul. Kościuszki 5, 05-500 Piaseczno)
2. w formie elektronicznej, opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym, na podany adres do doręczeń elektronicznych: **e-PUAP: /umigpiaseczno/SkrytkaESP**

Z uwagi na powyższe od stycznia 2022 r. wnioski złożone do nas za pośrednictwem poczty elektronicznej (e-mail) nie będą rozpatrywane.

Wydział Urbanistyki i Architektury

ul. Kościuszki 5
e-mail: uia@piaseczno.eu
tel. infolinia: 22 70 17 551
tel. kancelaria: 22 70 17 554

Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami

ul. Kościuszki 5
e-mail: ggg@piaseczno.eu
tel. infolinia: 22 70 17 553
tel. kancelaria: 22 70 17 554



**Wydział Utrzymania Infrastruktury
i Transportu Publicznego**

ul. Kościuszki 5
e-mail: it@piaseczno.eu
<https://bip.piaseczno.eu>
> wydziały urzędu

**Wydział Inwestycji Drogowych
i Inżynierii Ruchu**

ul. Kościuszki 5
<https://bip.piaseczno.eu>
> wydziały urzędu

**Referat Polityki Mobilności
i Transportu**

ul. Kościuszki 5
kontakt telefoniczny
<https://bip.piaseczno.eu>
> wydziały urzędu

**Wydział Ochrony Środowiska
i Gospodarki Rolnej**

ul. Świętojańska 5a
e-mail: osr@piaseczno.eu
tel. infolinia: 22 70 17 541

STAROSTWO POWIATOWE

www.piaseczno.pl
tel.: 22 757 20 51, 757 20 60
fax 22 737 11 58

Wydział Architektoniczno-Budowlany

ul. Chyliczkowska 14
05-500 Piaseczno
e-mail: architektura@piaseczno.pl
tel.: 22 756 61 63

Wydział Geodezji i Katastru

ul. Czajewicza 20, 05-500 Piaseczno
e-mail: kancelaria@piaseczno.pl
tel.: 22 735 58 43/44/45

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

ul. Czajewicza 2/4, 05-500 Piaseczno
e-mail: sekretariat@pinbpiaseczno.pl
tel.: 22 777 40 07

**PRZEDSIĘBIORSTWO
WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI**

ul. Żeromskiego 39, 05-500 Piaseczno
www.pwikpiaseczno.pl
email: kontakt@pwikpiaseczno.pl
tel.: 22 701 54 00, fax: 22 701 54 04

**POLSKA GRUPA
ENERGETYCZNA PGE**

ul. Piaseczyńska 52
05-520 Konstancin – Jeziorna
www.warszawa.pgedystrybucja.pl
PGE Infolinia tel.: 42 222 22 22

**POLSKA SPÓŁKA
GAZOWNICTWA
PIASECZNO PSG**

ul. Stołeczna 4, 05-500 Piaseczno
www.msgaz.pl
tel.: 22 667 31 00

**SĄD REJONOWY
W PIASECZNIE**

ul. Kościuszki 14, 05-500 Piaseczno
tel.: (centrala) 22 70 37 800
e-mail: boi@piaseczno.sr.gov.pl

Informacje i obsługa interesantów
(tylko dla IV Wydziału
Ksiąg Wieczystych)
tel.: 22 70 37 906
fax: 22 70 37 843

MAPY.PIASECZNO.EU

GMINNY PORTAL SYSTEMU INFORMACJI PRZESTRZENNEJ

Zapraszamy do gminnego portalu
systemu informacji przestrzennej gdzie
samodzielnie znajdziesz
wiele informacji dotyczących zagospodarowania i cech terenu,
którym jesteś zainteresowany.



Odwiedź portal **mapy.piaseczno.eu**





Piaseczno

Urząd Miasta i Gminy Piaseczno
ul. Kościuszki 5
05-500 Piaseczno
tel.: 22 70 17 500
fax: 22 756 70 49
urząd@piaseczno.eu

*Publikacja przygotowana przez Wydział Urbanistyki
i Architektury Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno
we współpracy ze studentami Wydziału
Architektury Politechniki Warszawskiej*

*Zdjęcia pochodzą z archiwum Biura Promocji i Kultury.
Zdjęcia, wizualizacje, mapy umieszczane
za zgodą właścicieli praw autorskich.*

Wszelkie prawa zastrzeżone

*Data wydania: grudzień 2021
Nakład: 300 egz.
ISBN 978-83-961597-3-1*



ISBN 978-83-961597-3-1

