**Temat: Planowanie przestrzenne w warsztacie rzeczoznawcy majątkowego – od Studium (SUiKZP) po chłonność inwestycyjną**

**Proponowany termin: 17 czerwca 2021 r., w trybie on-line**

**Liczba godzin: 8 h**

**Zakres tematyczny warsztatów**

**Blok I: 9:00 – 10:30 - Pojęcie oraz etapy określania chłonności inwestycyjnej nieruchomości (chłonność inwestycyjna gruntu a wskaźnik intensywności zabudowy).**

W tym również omówienie poszczególnych wskaźników i parametrów planistycznych. Objaśnienie pojęcia działki budowlanej w świetle prawa planowania przestrzennego i budowlanego. Ranga omawianej problematyki - dlaczego warto określać wskaźniki intensywności zabudowy w wycenie nieruchomości? Problematyka analizy przeznaczenia nieruchomości na podstawie art. 154 ust. 2 i 3 UoGN a cecha potencjału inwestycyjnego gruntu.

**10:30 - 10:45 - przerwa**

**Blok II: 10:45 – 12:15 - Pierwsze wrażenie, czyli ogólna charakterystyka sytuacji planistycznej i potencjału planistycznego nieruchomości**

* Przeznaczenie nieruchomości w poszczególnych opracowaniach planistycznych. Przeznaczenie dominujące, podstawowe, uzupełniające – etapowanie zabudowy.
* Analiza dostępu do infrastruktury technicznej, w tym: uzbrojenie terenu, możliwości jego dozbrojenia, obsługa komunikacyjna.
* Analiza istniejącego zagospodarowania gruntu i otoczenia.
* Identyfikacja ograniczeń dla projektowania. Studium przypadków dla nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych - w tym wskazanie zbioru niezbędnych uzgodnień, decyzji, opinii w celu uzyskania PnB. Przebieg procesu inwestycyjnego dla poszczególnych sytuacji planistycznych.

**12:15 - 12:30 - przerwa**

**Blok III: 12:30 – 14:00 - Obliczanie chłonności inwestycyjnej gruntu na podstawie:**

* WZiZT, MPZP, SUiKZP.
* Źródła informacji o poszczególnych parametrach i wskaźnikach zabudowy.
* Zasada dobrego sąsiedztwa.
* Przykładowe wskaźniki: liczby miejsc postojowych, średniej wielkości lokalu mieszkalnego, powierzchni użytkowej vs. powierzchni całkowitej.

**14:00 – 14:30 - przerwa**

**Blok IV: 14:30 – 16:00 - Podsumowanie** – omówienie wad i zalet poszczególnych rodzajów opracowań planistycznych w perspektywie potencjału zainwestowania nieruchomości (SUiKZP vs. MPZP vs. WZiZT).

*Z wyrazami szacunku,*

*Anna Nowel-Śmigaj*