

ZASADY PRZYGOTOWANIA I REALIZACJA INWESTYCJI ORAZ UTRZYMANIA OBIEKTU

akty prawa lokalnego, dokumenty i decyzje planistyczne oraz zgody budowlane niezbędne na każdym etapie realizacji i użytkowania zrealizowanej inwestycji: od pomysłu do śmierci technicznej obiektu oraz ich wpływ na obowiązki rzeczoznawcy majątkowego

Nowelizacja przyjęta przez Sejm 7 lipca 2023 r. wprowadziła gruntowną reformę systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego. Obecnie trwa wdrażanie nowych zasad, a okres działania przepisów przejściowych potrwa do 30 czerwca 2026 r. Celem nowych uregulowań ma być zahamowanie chaosu urbanistycznego oraz nieuzasadnionej presji inwestycyjnej na tereny wolne od zabudowy. Nowelizacja uzupełniła istniejący już system planistycznych aktów prawnych i wprowadziła nowe narzędzia takie, jak: plan ogólny gminy oraz zintegrowany plan inwestycyjny (szczególną formę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

Równolegle wprowadzane są wciąż nowelizacje do Prawa budowlanego, kolejnej ustawy regulującej proces przygotowania i realizacji, a także użytkowania zrealizowanych inwestycji. Zmiany te jednak mają raczej charakter deregulacyjny oraz modyfikujący dotychczasowe zasady.

Wykład ma na celu omówienie wszelkich dokumentów oraz decyzji administracyjnych, które mogą mieć wpływ na kształtowanie praw właścicielskich względem nieruchomości, a wynikających z przepisów prawa regulujących wszystkie etapy inwestowania: od pomysłu do śmierci technicznej zrealizowanego obiektu.

Zakres tematyczny wykładu:

1. Akty planowania przestrzennego (*1 - plan ogólny gminy, 2 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, 3 - uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, 4 - audyt krajobrazowy, 5 - plan zagospodarowania przestrzennego województwa*), oraz indywidualne decyzje administracyjne (*1 - o warunkach zabudowy, 2 - o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego*) i ich znaczenie w określaniu sposobów wykorzystania nieruchomości.
2. Proces przygotowania i realizacji inwestycji – projekt budowlany, zgłoszenia i pozwolenia na budowę, wykonanie robót budowlanych i dziennik budowy/robót budowlanych, legalne zakończenie inwestycji.
3. Szczególne inwestycje – dotyczące obiektów i obszarów chronionych konserwatorsko, objętych formami ochrony przyrody, wymagających oceny oddziaływania na środowisko, realizowanych na podstawie przepisów specjalnych.
4. Samowola budowlana i jej skutki – legalizacja, legalizacja uproszczona, nakaz rozbiórki.
5. Utrzymanie obiektu budowlanego – książka obiektu, obowiązkowe okresowe kontrole.
6. Rejestry i wykazy publiczne, jako źródło informacji przestrzennych.
7. Cyfryzacja w inwestycjach.