

Konfliktowe nazwy terenów dla warunków zabudowy

Nowelizacja Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy zapewne ma na celu uporządkowanie procesu inwestycyjnego w aktach prawnych. Praktyka może być jednak inna, na co wskazuje istniejący konflikt z nazwami terenów, jakie występują w prawie o ochronie środowiska. Jest to bardzo istotne, gdyż decyzje o warunkach zabudowy są ważnym dokumentem dla realizacji każdej inwestycji w konkretnej lokalizacji.

Zgodnie z treścią projektu nowelizacji powyższego rozporządzenia ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy zapisuje się, stosując w szczególności następujące nazewnictwo:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zabudowa usługowa,
- zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- zabudowa produkcyjna,
- cmentarze,
- drogi publiczne,
- drogi wewnętrzne,
- obiekty infrastruktury technicznej;

Jak należy zatem klasyfikować w tym kontekście typową zabudowę miejską, gdzie partery służą celom usługowym, a na piętrach mamy mieszkania? Nie jest to ani zabudowa usługowa, ani mieszkalna.

Istotnym problemem zawodowym dla architektów i projektantów jest utrzymywanie braku korelacji między stosowanym nazewnictwem terenów w przepisach o ochronie środowiska a przepisach budowlanych. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska) i Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z dnia 5 lipca 2007 r.) następująco określają tereny podlegające ochronie akustycznej. Są to tereny przeznaczone:

- pod zabudowę mieszkaniową,
- pod szpitale i domy opieki społecznej,
- pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- na cele uzdrowiskowe,
- na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
- na cele mieszkaniowo-usługowe;

Z kolei w tabelach rozporządzenia Ministra Środowiska dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu mamy następującą klasyfikację terenów, dla których projektant musi spełnić wymagania prawne ochrony środowiska przed nadmiernym hałasem:

- strefa ochronna „uzdrowiska,
- tereny szpitali poza miastem,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

- tereny domów opieki społecznej,
- tereny szpitali w miastach,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- tereny zabudowy zagrodowej,
- tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
- tereny mieszkaniowo-usługowe,
- tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

Już w jednym rozporządzeniu dotyczącym ochrony środowiska funkcjonują różne nazwy terenów i trudno będzie je skorelować z tymi, jakie się pojawiają w przyszłych warunkach zabudowy opracowywanych z nazewnictwem nowelizowanego aktu prawnego. Skąpa ilość nazw w dokumencie opracowywanym przez Ministra Infrastruktury w porównaniu z dalej funkcjonującymi będzie powodować problem z przypisaniem terenu i określeniem dla niego wymagań ochrony przed hałasem środowiska oraz osób w budynku.

Funkcjonujące nazwy, jak podane poniżej, znacznie lepiej opisują możliwości uzyskania odpowiednich warunków akustycznych.

- teren ścisłego centrum,
- teren pod zabudowę usługowo-biurową,
- teren zabudowy biurowej i handlowej,
- tereny poza strefą śródmiejską mieszkalno-usługowe (w obszarze administracyjnym miasta powyżej 100 tys. mieszkańców),
- tereny pod zabudowę usługowo-handlową (usługi motoryzacyjne, hotelarskie, parking, w obszarze administracyjnym miasta powyżej 100 tys. mieszkańców),
- tereny pod zabudowę rekreacyjną oraz dróg publicznych (miasta powyżej 100 tys. mieszkańców poza strefą śródmiejską),
- tereny pod zabudowę rekreacyjną oraz dróg publicznych (miasta powyżej 100 tys. mieszkańców w strefie śródmiejskiej bez zwartej zabudowy mieszkaniowej),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miastach powyżej 100 tys. mieszkańców (w strefie śródmiejskiej).

Problemy z interpretacją terenu i wynikających z tego tytułu wymagań ma coraz więcej inwestorów.