

Aktualizacja danych EGiB w zakresie budynków na przykładzie bazy miasta Krakowa, cz. III

Wiata czy nie?

Poruszona we wszystkich trzech częściach artykułu tematyka aktualizacji danych EGiB w zakresie budynków ma na celu pokazanie skali problemów związanych z prowadzeniem tego rejestru. W dużej aglomeracji wyzwania te są chlebem powszednim zarówno dla organów prowadzących bazy danych PZGiK, jak i geodetów wykonawców.

**Maria Kolińska,
Dorota Michalik,
Mariusz Suwaj**

Wiemy już, że brak jednolitości i konsekwencji w definiowaniu funkcji użytkowych budynków wynikający z różnic w przepisach, na podstawie których następuje kwalifikacja funkcji użytkowej budynku oraz aktualizacja danych ewidencji gruntów i budynków (EGiB), jest źródłem wielu nieporozumień i błędów. W znacznym stopniu komplikuje też wykonanie różnych prac geodezyjnych (takich jak inwentaryzacje powykonawcze, bieżące aktualizacje EGiB, modernizacje EGiB), a w konsekwencji – prowadzenie ewidencji przez starostę.

• Wiata jako szczególny rodzaj budynku

Kontynuując rozważania dotyczące budynków z punktu widzenia aktualizacji EGiB, warto wspomnieć o wiatach. Zgodnie z § 2 ust. 1 pkt. 4 rozporządzenia *ws. ewidencji gruntów i budynków* budynkiem będzie taki obiekt budowlany, który jest budynkiem w rozumieniu przepisów rozporządzenia *ws. Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych* (PKOB). W myśl tego aktu **obiekty budowlane** to konstrukcje połączone z gruntem w sposób trwały, wykonane z materiałów budowlanych i elementów składowych, będące wynikiem prac budowlanych. **Budynki** są to natomiast zadane obiekty budowlane wraz z wbudowanymi instalacjami i urządze-

niami technicznymi, wykorzystywane dla potrzeb stałych. Przystosowane są do przebywania ludzi, zwierząt i ochrony przedmiotów.

Za szczególny rodzaj budynku rozporządzenie *ws. PKOB* uznaje wiatę, definiując, że jest budynkiem stanowiącym pomieszczenie naziemne, nieobudowane ścianami ze wszystkich stron lub nawet w ogóle ścian pozbawione. Podążając za tym przepisem, w znowelizowanym rozporządzeniu *ws. EGiB* wprowadzono w przypadku obiektu *budynek* dodatkowy atrybut typu *Boolean* „czyWiata” wskazujący, czy dany budynek jest wiatą, czy nie. Ponadto w § 78 ust. 4 oraz 5 tego rozporządzenia wskazano, jakich wiat nie należy wykazywać w EGiB. W ustępie 4 podano warunek odnoszący się do powierzchni zabudowy wiaty, a także liczby wiat w powiązaniu z powierzchnią działki oraz rodzajem nieruchomości. Ustęp 5 mówi natomiast o wiatkach przystankowych oraz innych wiatkach o podobnym przeznaczeniu, ponieważ obiekty te są treścią bazy BDOT500, a nie EGiB.

Warunek podany w ust. 4 jest dość kłopotliwy i może być w różny sposób interpretowany przy kwalifikacji, czy dana wiata powinna podlegać ujawnieniu w EGiB. Podobnie użyte w ust. 5 sformułowanie „oraz innych wiat o podobnym przeznaczeniu” może być różnie interpretowane. Jedni ograniczą te obiekty wyłącznie do typowych obiektów związanych z komunikacją (wiaty peronowe i przystankowe), ewentualnie rozszerzając je o niewielkich rozmiarów obiekty stanowiące lekkie konstrukcje z zadaniem (np. wiaty dla wózków sklepowych przy supermarketach). Inni nato-

miast włączą w nie większe zadane parkingi, wiaty magazynowe itp., uzasadniając, że ich przeznaczenie jest bardzo podobne do wiat przystankowych lub peronowych i zasadniczo służy wyłącznie ochronie ludzi lub przedmiotów od słońca i deszczu.

Wśród wykonawców prac geodezyjnych zauważalna jest tendencja do niewykazywania tego typu obiektów w bazie EGiB i niekwalifikowania ich jako budynków. Bardzo często w opracowaniach geodezyjnych, których wyniki przekazywane są do GODGiK w Krakowie, obiekty takie geodeci wykazują jako obiekty bazy BDOT500 – BUIB11 (wiata przystankowa) lub najczęściej BUIB12 (inna budowla). Wpływ na to (zwłaszcza w przypadku niewielkich wiat o powierzchni zabudowy poniżej 50 m kw.) mają zapewne dość skomplikowane zapisy przywołanego wyżej § 78 ust. 4 oraz różnice w interpretacji zapisów ust. 5. Nie bez znaczenia jest też zapewne przyzwyczajenie i podświadoma odmienna kwalifikacja tego typu obiektów (zdecydowanie różniących się przecież od typowych budynków).

Warto zwrócić uwagę na jeszcze jeden czynnik bardzo istotny z punktu widzenia geodetów, dla których mapa była i chyba zawsze będzie podstawowym finalnym efektem większości prac. Z całą pewnością zasadne byłoby wyróżnienie tego typu obiektów na mapach ewidencyjnej i zasadniczej (a w konsekwencji także na sporządzanych przez jednostki wykonawstwa geodezyjnego mapach do celów projektowych) poprzez zastosowanie innej symboliki kartograficznej niż w przypadku standardowego budynku. Odmienna wizualizacja kar-

tograficzna budynków stanowiących wiaty ujawnione w EGiB powinna być realizowana przez system informatyczny PZGiK automatycznie na podstawie wartości atrybutu „czyWiatą” w przypadku uzupełnienia tej informacji w kartotece budynku, analogicznie jak jest to realizowane w przypadku zmian atrybutu „EGB_StatusBudynku”. Z całą pewnością warto taką zmianę uwzględnić przy okazji nowelizacji przepisów.

Nawiązując do poruszonej w drugiej części artykułu problematyki aktualizacji danych EGiB w kontekście dokumentacji architektoniczno-budowlanej oraz jej zasadniczego znaczenia zwłaszcza w przypadku aktualizacji danych o budynkach, warto zwrócić uwagę na kolejną różnicę pomiędzy przepisami geodezyjnymi a *Prawem budowlanym*. Zgodnie z art. 3 ust. 2 *Prawa budowlanego* budynkiem jest obiekt budowlany trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach. Kluczowe jest w tym przypadku sformułowanie „wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych”, ponieważ nie pozwala ono nam zakwalifikować wiat do zbioru budynków. Zgodnie z *Prawem budowlanym* wiaty będą więc obiektami budowlanymi (art 3. ust. 1), ale nie budynkami jak w przypadku przepisów rozporządzenia *ws. PKOB*, co ma swoją kontynuację w przepisach rozporządzenia *ws. EGiB*.

Różnica interpretacyjna w tym zakresie z całą pewnością nie wpływa pozytywnie na rejestr EGiB oraz jednoznaczność w podejściu do jego aktualizacji. Problemy te często stanowią duże wyzwanie przy wykonywaniu prac modernizacyjnych, ponieważ wykonawcy zobowiązani są wykorzystać do modernizacji EGiB nie tylko dane z PZGiK, ale także dokumentację będącą w kompetencji organów architektoniczno-budowlanych. Na rys. 1-5 zamieszczono przykłady budynków typu wiaty z obrębów objętych modernizacją EGiB na obszarze Krakowa.

• Potrzeba zmian, ale bez rewolucji

Poruszona we wszystkich trzech częściach artykułu tematyka związana z aktualizacją danych EGiB w zakresie budynków miała na celu pokazanie skali problemów związanych z prowadzeniem tego rejestru. W dużej aglomeracji wyzwania te stanowią chleb powszedni zarówno dla organów prowadzących bazy danych państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, jak i wykonawców prac geodezyjnych. A można by tu jeszcze wspomnieć o różnego rodzaju



Rys. 1. Wiaty myjni samochodowej zlokalizowanej na terenie stacji paliw



Rys. 2. Wiaty magazynowa zlokalizowana na terenie przemysłowym



Rys. 3. Wiaty garażowa zlokalizowana na terenie zakładu produkcyjnego

przypadkach szczególnych, które w Krakowie nie są rzadkością (np. różnorodna zabudowa segmentowa ze wspólnymi kondygnacjami podziemnymi, modyfikacja kilkusetletnich budynków zlokalizowanych w najstarszej części miasta, specyfika budynków na terenach przemysłowych). Duże miasto stanowi w tym zakresie swoisty poligon doświadczalny z uwagi na szeroki wachlarz realizowanych inwestycji i zróżnicowane zagospodarowanie poszczególnych jego części.

Rozpatrując zagadnienia aktualizacji EGiB w zakresie budynków, warto też wspomnieć o trudnościach związanych z utrzymaniem tego rejestru w aktualności. Stanowi to istotny problem szczególnie w terenach zurbanizowanych, gdzie liczba zmian jest ogromna (modyfikacje danych o budynkach do-

tyczą około 80% wykonywanych prac geodezyjnych na obszarze Krakowa). Mają na to niekorzystny wpływ aktualne uwarunkowania prawne wynikające z art. 24 *Prawa geodezyjnego i kartograficznego (PgiK)* ograniczające aktualizację EGiB wykonywaną w trybie czynności materialno-technicznej na podstawie dokumentacji geodezyjnej przyjętej do PZGiK wyłącznie do przypadku, gdy do organu złożony zostanie wniosek zainteresowanego podmiotu ewidencyjnego, a nieruchomości, której zmiany dotyczą, znajduje się w wyłącznym władaniu wnioskodawcy. Poza przypadkami wymienionymi w art. 24 ust. 2b pkt 1 *PgiK* aktualizacja EGiB powinna następować w drodze decyzji administracyjnej.

Prezentując problematykę dotyczącą budynków w bazie EGiB na tegorocz-



Rys. 4. Wiata nad dystrybutorami stacji paliw. Obok budynek sklepu i obsługi stacji paliw

nych XIV Krakowskich Spotkaniach z INSPIRE [17-18 maja, więcej w GEO-DECIE 6/2018 – red.], podsumowaliśmy to zagadnienie poprzez sformułowanie 7 wniosków i postulatów.

W celu usprawnienia procesu aktualizacji oraz poprawy jakości danych EGiB warto rozważyć:

1. Ujednolicenie definicji oraz pojęć w przepisach *Prawa budowlanego* oraz rozporządzeniach wykonawczych do ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne*.
2. Modyfikację modelu pojęciowego danych EGiB w zakresie prawidłowego i jednoznacznego definiowania budynków, bloków budynków oraz obiektów związanych z budynkami poprzez modyfikację rozporządzeń wykonawczych do *Pgik*.

3. Podniesienie wiarygodności i jakości danych EGiB poprzez ograniczenie do niezbędnego minimum zmian aktualnie obowiązującego modelu oraz charakteru danych zgromadzonych już w bazie (w tym obowiązujących definicji mających wpływ na obiekty i atrybuty).

4. Możliwość prezentacji obiektów przestrzennych w bazach PZGiK w sposób wiarygodny (odzwierciedlający ich stan w terenie) poprzez zwiększenie elastyczności przepisów szczególnie w zakresie warunków topologicznych i logicznych.

5. Zmniejszenie liczby atrybutów gromadzonych w EGiB w kontekście budynków lub szczegółowe określenie źródeł ich pozyskania i warunków ujawnienia w EGiB.

6. Możliwość aktualizacji w trybie czynności materialno-technicznej na podstawie dokumentacji geodezyjnej przyjętej do zasobu zmian w EGiB odnoszących się do danych „technicznych” budynków wynikających z wykonanych pomiarów geodezyjnych i dotyczących:

- korekty powierzchni zabudowy,
- korekty konturu budynku (nowy, dokładniejszy pomiar),
- pomiaru nieujawnionych w bazie danych bloków budynków i obiektów trwale związanych z budynkami,
- zmian w zakresie określenia liczby i rodzaju kondygnacji (nadziemne/podziemne).

7. Rozszerzenie standardu GML do przepisów *Prawa budowlanego*, co umożliwi przekazanie w jednolitym formacie danych o obiektach objętych projektem (kontur projektowanego budynku, geometria projektowanych przewodów uzbrojenia).

Maria Kolińska

geodeta miejski, dyrektor Wydziału Geodezji
Urzędu Miasta Krakowa

Dorota Michalik

zastępca dyrektora WG UMK

Mariusz Suwaj

kierownik Referatu Weryfikacji i Aktualizacji
Baz PZGiK WG UMK



Rys. 5. Widok wiata z rys. 4 na obrazie ortofotomapy. W tym przypadku z uwagi na definicję konturu budynku (zewnętrzna krawędź dachu wspartego na podporach – niebieski obrys) kontur budynku wiata koliduje z konturem budynku stacji paliw (dach wiata częściowo znajduje się nad budynkiem sklepu)