

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

Powierzchnia i funkcje

Miesiąc temu w artykule „Ewidencyjne rafy” przedstawiliśmy m.in. wątpliwości związane z konturem budynku. Tym razem zajmiemy się powierzchnią zabudowy w kontekście budynków podziemnych oraz atrybutami funkcji użytkowych budynku.

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

Już poprzednio podkreślaliśmy potrzebę standaryzacji i definicyjności danych, bo przecież chcemy przedstawiać otaczającą nas rzeczywistość w sposób jednoznaczny i zrozumiały. Pisaliśmy także o ograniczeniu, jakie dla wiarygodnego przedstawienia elementów otoczenia w bazach PZGiK stanowią obowiązujące przepisy będące niejednokrotnie źródłem nieporozumień lub różnych interpretacji. Taką pierwszą przeszkodą są prawne definicje zarówno konturu budynku (o czym już była mowa), jak i powierzchni zabudowy oraz kondygnacji podziemnej.

• Powierzchnia zabudowy

Niezależnie od zmian samej definicji konturu budynku, jaka miała miejsce w kolejnych nowelizacjach rozporządzenia *ws. ewidencji gruntów i budynków* (EGiB), logika obliczania pola powierzchni zabudowy jest niezmienna i ściśle związana z polem powierzchni figury geometrycznej określonej przez kontur budynku (§ 63 ust. 2). Uszczegółowienie definicji konturu budynku zawarte w § 63 ust. 1a, 1b oraz 1c w odniesieniu do definicji pola powierzchni zabudowy w ust. 2 rodzi wątpliwość, czy w przypadku budynków podziemnych atrybut PEZ (pole powierzchni zabudowy) powinien być wyliczony i uzupełniony. Może zasadne byłoby skorzystanie w takim przypadku z atrybutu specjalnego wynikającego ze stereotypu *Voidable* i uzupełnienie go wartością „*inapplicable*” (nie stosuje się, tj. nie ma zastosowania/wartości w danym kontekście).

Ustawodawca wskazał bowiem enumeratywnie, że chodzi tu o pole figury geometrycznej określonej przez kontur budynku, o którym mowa w ust. 1a oraz 1b. Tymczasem kontur budynku podziemnego został zdefiniowany w § 63 ust. 1c. W przypadku budynków podziemnych zlokalizowanych w całości pod powierzchnią terenu logika taka wydaje się uzasadniona, ponieważ teren na powierzchni gruntu *de facto* nie jest zabudowany, czyli może być dodatkowo zagospodarowany. Nie różni się więc od pozostałych terenów przyległych, na których nie zlokalizowano budynku podziemnego lub podziemnej kondygnacji.

Bardzo często, zwłaszcza w dużych aglomeracjach, spotykamy się z inwestycjami, na których kondygnacje podziemne obejmują obszar całej działki (kondygnacje niezawierające się w obrębie części nadziemnej stanowiące np. parkingi podziemne budynków mieszkalnych, biurowych lub handlowo-usługowych). W takim przypadku lokalizacja budynku podziemnego lub kondygnacji podziemnej nie stanowi problemu z punktu widzenia dodatkowego wykorzystania terenu, np. poprzez budowę placów zabaw, alejek, zieleńców, naziemnych miejsc parkingowych czy układu drogowego zapewniającego komunikację wewnątrz danej inwestycji. W praktyce mamy jednak do czynienia również z podziemnymi kondygnacjami lub budynkami, które nie znajdują się w całości poniżej poziomu terenu, lecz zagłębiona jest tylko pewna ich część.

Zasadniczą zmianę, która dodatkowo komplikuje sytuację z punktu widzenia aktualizacji danych EGiB, przyniosła korekta definicji kondygnacji podziemnej wprowadzona nowelizacją rozporządzenia *ws. warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* z 14 listopada

2017 r. (DzU z 2017 r., poz. 2285). Zgodnie z jej obecnym brzmieniem „przez kondygnację podziemną należy rozumieć kondygnację **zagłębioną poniżej poziomu przylegającego do niej terenu co najmniej w połowie jej wysokości w świetle**, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację”. W poprzedniej wersji znajdowało się dodatkowo sformułowanie „zagłębioną **ze wszystkich stron budynku**”, co zasadniczo wpływało na kwalifikację, czy daną kondygnację można uznać za podziemną, czy nie. W przypadku budynków posiadających tylko jedną kondygnację kwalifikacja ta będzie miała zasadnicze znaczenie, ponieważ w zależności od tego, czy kondygnację uznamy za nadziemną, czy podziemną, będziemy mieli do czynienia z budynkiem podziemnym lub nie. Budynek taki nie tylko będzie miał inną prezentację na mapach zasadniczej i ewidencyjnej (wizualizacja kartograficzna za pomocą przerywanej linii sugerująca budynek znajdujący się pod ziemią), ale będzie to istotne także w odniesieniu do atrybutu PEZ w kontekście naszych rozważań i definicji powierzchni zabudowy w rozporządzeniu *ws. EGiB*.

Obowiązujące brzmienie definicji kondygnacji podziemnej zdecydowanie wpływa na zwiększenie liczby przypadków, gdy daną kondygnację lub cały budynek (gdy jest to jedyna kondygnacja) będzie należało uznać za podziemne, co nie miałyby miejsca przy zastosowaniu poprzedniej definicji. Będzie to dotyczyło szczególnie terenów górzystych lub o dużych deniwelacjach. Dla budynków posiadających więcej niż jedną kondygnację będzie to miało także wpływ na liczbę kondygnacji nadziemnych (zmiana spowodowana nową kwalifikacją kondygnacji podziemnych) oraz wiarygodność (a raczej jej brak) danych zgromadzonych w EGiB na prze-



Rys. 1. Budynek podziemny zagłębiony poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wyłącznie od strony zachodniej. Od strony wschodniej znajduje się wjazd do budynku (miejsca garażowe) z poziomu terenu do niego przylegającego

łomie ostatnich lat. Dotyczy to więc także wykonanych prac modernizacyjnych, gdzie stosowano uprzednią definicję do określenia rodzaju kondygnacji i uzupełnienia atrybutów LKN (liczba kondygnacji naziemnych) i LKP (liczba kondygnacji podziemnych) w kartotece budynku. W przypadku budynków podziemnych „wystających ponad poziomem terenu” i ich konturów dostępnych do bezpośredniego pomiaru zasadne byłoby wyliczenie i podanie wśród innych licznych atrybutów budynku także tego najistotniejszego z punktu widzenia wykonania pomiaru geodezyjnego, a więc właśnie powierzchni zabudowy (PEZ). Na rys. 1 i 2 przedstawiono przykład tego typu budynków zlokalizowanych między domami mieszkalnymi.

• Atrybuty funkcji użytkowych budynków

Atrybuty określające funkcję użytkową, w tym FSB (główna funkcja budynku), są jednymi z podstawowych i najważniejszych danych dotyczących budynków, jakie są gromadzone w ewidencji gruntów i budynków. Z uwagi na to, że dane rejestrowane w EGiB stanowią podstawę przy określaniu wysokości podatków, poprawna ich klasyfikacja jest niezwykle istotna. Ranga tych danych została także podkreślona w § 63 ust. 1f rozporządzenia ws. EGiB. Atrybuty związane z: określeniem rodzaju budynku według Klasyfikacji Środków Trwałych (FUZ), klasy budynku według Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (KOB) oraz głównej funkcji



Rys. 2. Przypadek z rys. 1 przedstawiony na mapie ewidencyjnej i ortofotomapie. Górna część budynku podziemnego wystaje ponad poziom terenu. Dodatkowo na dachu budynku urządzono „zielone tarasy” dostępne dla mieszkańców najniższej kondygnacji naziemnej przylegających budynków mieszkalnych

budynku (FSB) zostały tu wymienione jako 3 spośród 6 podstawowych atrybutów warunkujących ujawnienie budynków w EGiB w przypadku braku pełnego zbioru danych, o których mowa w ust. 1 powołanego wyżej paragrafu. Ze względu na specyfikację pojęciowego modelu danych EGiB określoną w załączniku nr 1a do rozporządzenia ws. EGiB musimy wziąć pod uwagę, że mimo wymienienia w § 63 ust. 1f wszystkich trzech atrybutów (FSB, KOB oraz FSB) dwa ostatnie posiadają stereotyp *Voidable*. A to oznacza, że kiedy brakuje informacji na temat poprawnej wartości danego

atrybutu, możemy zastosować atrybut specjalny informujący o przyczynach niewypełnienia podstawowych danych, w tym przypadku wynikających ze słownikowych wartości atrybutów KOB oraz FSB. Możemy zatem powiedzieć, że aby ujawnić budynek w bazie EGiB, wystarczą nam 4 podstawowe dane:

- 1) identyfikator budynku (IDB),
- 2) status budynku (STS),
- 3) geometryczny opis konturu budynku lub w przypadku braku takich danych centroid określający położenie środka geometrycznego budynku,
- 4) rodzaj budynku według KŚT (FUZ).

W przypadku braku danych w zakresie geometrycznego opisu konturu budynku (pochodzących z pomiaru konturu) możemy je zastąpić centroidem budynku możliwym do pozyskania nawet na podstawie ortofotomapy o niewielkiej rozdzielczości. Z czterech wyżej wymienionych danych właśnie rodzaj budynku według KŚT jest najistotniejszy i zarazem w wielu przypadkach najtrudniejszy do pozyskania. Określając źródło danych dla tego atrybutu, a także bardziej szczegółowych informacji opisanych przez atrybuty KOB, FSB oraz w uzasadnionych przypadkach IFS (inna funkcja budynku), należy sięgnąć do art. 24 ust. 2b *Prawa geodezyjnego i kartograficznego (Pgik)* oraz § 35 rozporządzenia *ws. EGIB*. Ustawodawca jako źródła dla aktualizacji informacji rejestrowanych w EGIB wymienia m.in.: zgłoszenia budowy budynku, zawiadomienia o zakończeniu budowy, zgłoszenia rozbiórki, zgłoszenia dotyczące zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części, do których właściwy organ nie wniósł sprzeciwu.

Wcześniej w art. 23 ust. 3 *Pgik* ustawodawca zobowiązuje organy administracji publicznej (w tym architektoniczno-budowlanej) do przekazywania właściwemu staroście odpisów ostatecznych decyzji administracyjnych wraz z załącznikami oraz innymi dokumentami stanowiącymi integralną ich część. W gestii organów architektoniczno-budowlanych będą do wymienione w ustawie odpisy decyzji o: pozwoleniu na budowę, pozwoleniu na użytkowanie, rozbiórce, zmianie sposobu użytkowania gruntu, a także odpisy zgłoszeń budowy

budynku, zawiadomień o zakończeniu budowy oraz zgłoszeń rozbiórki i zgłoszeń dotyczących zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części. Dodatkowo w § 35 rozporządzenia *ws. EGIB* wśród podstawowych źródeł danych niezbędnych do założenia ewidencji wymieniono m.in. dane zawarte w dokumentacji architektoniczno-budowlanej gromadzonej i przechowywanej przez organy administracji publicznej.

Przepisy dość jednoznacznie wskazują nam więc źródło pozyskania informacji dotyczącej funkcji użytkowej budynków, ponieważ bez wątplenia jej określenie należy do kompetencji organów administracji architektoniczno-budowlanej, a nie organów prowadzących EGIB lub wykonawców prac geodezyjnych. Wykonawcy ewentualne dane niezbędne do realizacji określonej pracy geodezyjnej powinni także pozyskać z odpowiednich dokumentów, które stanowią źródło danego rodzaju informacji.

Nawiązuje do tego § 78 ust. 3 rozporządzenia *ws. standardów geodezyjnych określających dokumentację niezbędną do wykorzystania przy realizacji jednej z podstawowych prac geodezyjnych, jaką jest sporządzenie mapy do celów projektowych*. Wskazano w nim bowiem zarówno opracowania planistyczne (wykorzystywane choćby do naniesienia linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie zagospodarowania), jak i projekty budowlane oraz inne dokumenty objęte pozwoleniem na budowę, przechowywane przez organy administracji architektoniczno-budowlanej dotyczące terenu planowanej inwestycji lub terenów sąsiednich.

Potwierdzenie powyższych rozważań stanowi także orzecznictwo sądowe: „Organem kompetentnym do określenia kategorii budynku w świetle przepisów prawa budowlanego jest organ administracji budowlanej, który wypowiada się w sprawie funkcji budynku w drodze decyzji o pozwoleniu na budowę i zatwierdzeniu projektu budowlanego lub w drodze decyzji o wyrażeniu zgody na zmianę sposobu użytkowania budynku. (...) Organy ewidencji nie są kompetentne do zmian zapisów ewidencyjnych co do kategorii budynku, bez uprzednich rozstrzygnięć organów administracji budowlanej” [wyrok WSA w Białymstoku z 28 marca 2012, sygn. akt II SA/Bk 52/12].

„Przez główną funkcję budynku, zgodnie z Załącznikiem 1a do rozporządzenia [ws. *EGIB* – red.], rozumie się sposób użytkowania w przeważającej, pod względem powierzchni użytkowej, części budynku. Wskazana w ewidencji budynków główna funkcja przedmiotowego budynku, jako dom letniskowy, stanowi odzwierciedlenie funkcji tego budynku określonej w decyzji Starosty z dnia 31 października 2007 r. o pozwoleniu na budowę, nie zaś jak podnoszą skarżący, aktualny sposób użytkowania budynku. W świetle przytoczonych wyżej przepisów zasadą jest bowiem, że ewidencja budynków stanowi odzwierciedlenie stanu prawnego budynku wynikającego z dostępnej organowi ewidencyjnemu dokumentacji architektoniczno-budowlanej” [wyrok z 7 grudnia 2016 r., sygn. akt III SA/Gd 744/16].

• Prawo geodezyjne a budowlane

Skoro więc źródłem informacji w zakresie funkcji użytkowych budynków powinna być wymieniona wyżej dokumentacja, zasadne wydaje się, że w tym obszarze przepisy *Prawa budowlanego* powinny być tożsame z przepisami wynikającymi z *Pgik*. Organy architektoniczno-budowlane, wydając decyzje o pozwoleniu na budowę, bazują na załączniku do *Prawa budowlanego*, w którym zdefiniowano kategorie obiektów budowlanych. Jeśli chcemy zachować jednoznaczność danych EGIB w tym zakresie, słownik definiujący wartości atrybutów FUZ, KOB oraz FSB powinien być lustrzanym odbiciem poszczególnych kategorii obiektów budowlanych. Spróbujmy więc porównać te dwa zbiory na przykładzie Kategorii IX obejmującej budynki kultury, nauki i oświaty (rys. 3).

Wśród licznych atrybutów określających zgodnie z rozporządzeniem *ws. EGIB* główną funkcję budynków nie

Prawo budowlane (kategoria obiektów)		Rozporządzenie w sprawie EGIB (główna funkcja budynku) Klasa: EGB FunkcjaBudynku	
Kategoria IX – budynki kultury, nauki i oświaty, jak: teatry, opery, kina, muzea, galerie sztuki, biblioteki, archiwa, domy kultury, budynki szkolne i przedszkolne, żłobki, kluby dziecięce, internaty, bursy i domy studenckie, laboratoria i placówki badawcze, stacje meteorologiczne i hydrologiczne, obserwatoria, budynki ogrodów zoologicznych i botanicznych	Atrybut: Nazwa: teatr Nazwa (pełna): teatr - 1261.Tt	Atrybut: Nazwa: bursaSzkolna Nazwa (pełna): bursa szkolna - 1130.Bs	
	Atrybut: Nazwa: opera Nazwa (pełna): opera - 1261.Op	Atrybut: Nazwa: internet Nazwa (pełna): internet - 1130.It	
	Atrybut: Nazwa: muzeum Nazwa (pełna): muzeum - 1262.Mz	Atrybut: Nazwa: domStudencki Nazwa (pełna): dom studencki - 1130.Ds	
	Atrybut: Nazwa: galeriaSztuki Nazwa (pełna): galeria sztuki - 1262.Gs	Atrybut: Nazwa: placowkaBadawcza Nazwa (pełna): placówka badawcza - 1263.Pb	
	Atrybut: Nazwa: biblioteka Nazwa (pełna): biblioteka - 1262.Bi	Atrybut: Nazwa: stacjaMeteorologiczna Nazwa (pełna): stacja meteorologiczna - 1263.Sm	
	Atrybut: Nazwa: archiwum Nazwa (pełna): archiwum - 1262.Ai	Atrybut: Nazwa: stacjaHydrologiczna Nazwa (pełna): stacja hydrologiczna - 1263.Sh	
	Atrybut: Nazwa: domKultury Nazwa (pełna): dom kultury - 1261.Dk	Atrybut: Nazwa: obserwatoriumIbPlanetaum Nazwa (pełna): obserwatorium lub planetaum - 1263.Ob	
	Atrybut: Nazwa: szkolaPodstawowa Nazwa (pełna): szkoła podstawowa - 1263.Sp	Atrybut: Nazwa: obserwatoriumIbPlanetarium Nazwa (pełna): obserwatorium lub planetaum - 1263.Ob	
	Atrybut: Nazwa: szkolaPonadpodstawowa Nazwa (pełna): szkoła ponadpodstawowa - 1263.Sd	Atrybut: Nazwa: zlobek Nazwa (pełna): żłobek - 1264.Zl	
	Atrybut: Nazwa: szkolaWysza Nazwa (pełna): szkoła wyższa - 1263.Sw		
	Atrybut: Nazwa: przedszkole Nazwa (pełna): przedszkole - 1263.Ps		

Rys. 3. Porównanie kategorii obiektów budowlanych z ustawy *Prawo budowlane* (na przykładzie kategorii IX) oraz głównej funkcji budynku (FSB) w rozporządzeniu w sprawie *EGIB*

FUNKCJE BUDYNKU

Prawo budowlane
(kategoria obiektów)

Rozporządzenie w sprawie EGiB
(klasa wg. PKOB)
Klasa: EGB_KlasaWgPKOB

Kategorie IX – budynki kultury, nauki i oświaty, jak: teatry, opery, kina, muzea, galerie sztuki, biblioteki, archiwa, domy kultury, budynki szkolne i przedszkolne, żłobki, kluby dziecięce, internaty, bursy i domy studenckie, laboratoria i placówki badawcze, stacje meteorologiczne i hydrologiczne, obserwatoria, budynki ogrodów zoologicznych i botanicznych	Atrybut:	Nazwa: budynkiZbiorowegoZamieszkania Nazwa (pełna): budynki zbiorowego zamieszkania - 1130
	Atrybut:	Nazwa: ogólnodostępneObiektyKulturalne Nazwa (pełna): ogólnodostępne obiekty kulturalne - 1261
	Atrybut:	Nazwa: budynkiMuzeowIBibliotek Nazwa (pełna): budynki muzeów i bibliotek - 1262
	Atrybut:	Nazwa: budynkiSzkolInstytucjiBadawczych Nazwa (pełna): budynki szkół i instytucji badawczych - 1263
	Atrybut:	Nazwa: budynkiSzpitaliIZakladowOpiekiMedycznej Nazwa (pełna): budynki szpitali i zakładów opieki medycznej - 1264

Rys. 4. Porównanie kategorii obiektów budowlanych ustawy Prawo budowlane (na przykładzie kategorii IX) oraz klasy budynku według PKOB – słownik wartości atrybutu KOB zgodnie z rozporządzeniem w sprawie EGiB

ma klubów dziecięcych, które znajdują się wśród wymienionych przypadków obejmujących kategorię IX obiektów budowlanych. Pozostałe występują zarówno w jednym, jak i w drugim akcie prawnym, choć niektóre zdefiniowane są w rozporządzeniu na wyższym poziomie szczegółowości (1263.Sp – szkoła podstawowa, 1263.Sd – szkoła ponadpodstawowa, 1263.Sw – szkoła wyższa, podczas gdy wśród kategorii IX występują tylko budynki szkolne).

Zauważalna jest też pewna niekonsekwencja przyporządkowania (zaznaczona na rys. 3 innymi kolorami), która wynika z rozbieżności pomiędzy kategoriami obiektów budowlanych w *Prawie budowlanym* i PKOB, na których bazują atrybuty rozporządzenia ws. EGiB. Przyjrzyjmy się więc atrybutowi KOB, który ma swoje źródło wartości właśnie w PKOB (rys. 4).

O ile w przypadku klas 1261 (ogólnodostępne obiekty kulturalne), 1262 (budynki muzeów i bibliotek) oraz 1263 (budynki szkół i instytucji badawczych) możemy mówić o wartościach odpowiadających IX kategorii obiektów budowlanych obejmujących budynki kultury, nauki i oświaty, o tyle klasy 1264 (budynki szpitali i opieki medycznej) oraz 1130 (budynki zbiorowego zamieszkania) nie pasują do tej grupy. Warto zauważyć, że tego rodzaju obiekty zostały zdefiniowane w *Prawie budowlanym* jako odrębne kategorie (kategoria XI – budynki służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, oraz kategoria XIII – pozostałe budynki mieszkalne). Atrybut KOB pokazany na rys. 4 odnoszący się do poszczególnych wartości kategorii IX obiektów budowlanych został wyznaczony automatycznie na podstawie przyporządkowanych im wartości atrybutu FSB (zgodnie z rys. 3).

Popatrzmy teraz na zależności między tymi danymi od drugiej strony. Wśród szczegółowych wartości atrybutu FSB znajdziemy też takie, których próżno szukać w załączniku zawierającym kategorie obiektów w *Prawie budowlanym*. Przykład takich wartości atrybutu FSB zawiera rys. 5.

W tej sytuacji trudno spodziewać się, aby organ wydający decyzję w sprawie pozwolenia na budowę sformułował funkcję użytkową budynku w taki sposób, aby można posłużyć się którąś z wyszczególnionych na rys. 5 wartości atrybutu FSB w celu ujawnienia go w EGiB (np. na etapie ujawnienia budynku projektowanego po otrzymaniu przez organ prowadzący EGiB odpisu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę przekazanego przez organ architektoniczno-budowlany).

Ponadto kolorem czerwonym zaznaczono dwie wartości atrybutu FSB, które rodzą dodatkowe pytania. Czy bowiem inwestor na etapie składania wniosku o pozwolenie na budowę może i powinien na takim poziomie szczegółowości określić główną funkcję budynku, abstrahując od tego, że nie znajduje ona odzwierciedlenia wśród kategorii obiektów w załączniku do *Prawa budowlanego*, które są podstawą określenia funkcji użytkowej budynku przy procedowaniu pozwolenia na budowę? Czy zakupiony przez bank pawilon handlowo-usługowy, w którym następnie została zlokalizowana placówka bankowa związana z obsługą klientów, powinien mieć w konsekwencji zmienioną główną funkcję budynku? I czy inwestor powinien/może wystąpić do organów architektoniczno-budowlanych o zmianę sposobu użytkowania z racji tego, że budynki banków odnoszą się do klasy PKOB 1220 obejmującej budynki biurowe, a nie 1230 – budyn-

ki handlowo-usługowe? A może wystarczyłoby określenie głównej funkcji budynków w EGiB na poziomie szczegółowości wynikającej z PKOB, a ewentualne większe jej uszczegółowienie mogłoby stanowić dodatkową informację analogicznie jak w przypadku atrybutu IFS, który określa także inne niż przeważająca funkcje budynku?

Niezależnie od tego, jakich odpowiedzi udzielimy na powyższe pytania, niewątpliwie należy stwierdzić, 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 EGiB, jest źródłem wielu nieporozumień, błędów oraz w znacznym stopniu komplikuje wykonanie różnych prac geodezyjnych (takich jak inwentaryzacje powykonawcze, bieżące aktualizacje EGiB czy modernizacje EGiB), a w konsekwencji – prowadzenie EGiB przez starostę.

FUNKCJE BUDYNKU

Rodzaj, klasa, główna funkcja budynku oraz inne funkcje budynku

Atrybut:	Nazwa: bank Nazwa (pełna): bank - 1220.Bk
Atrybut:	Nazwa: domekKempingowy Nazwa (pełna): domek kempingowy - 1212.Dk
Atrybut:	Nazwa: hipermarketLubSupermarket Nazwa (pełna): hipermarket lub supermarket - 1230.Hm
Atrybut:	Nazwa: apteka Nazwa (pełna): apteka - 1230.Ap

Rys. 5. Przykładowe wartości atrybutu FSB, których brak wśród kategorii obiektów budowlanych prawa budowlanego

Analiza porównawcza opisów na mapie (nowe oznaczenie wynikające z PKOB oraz stare oznaczenie wynikające z KŚT)

Obowiązujące oznaczenie	Klasa wg PKOB	Stare oznaczenie	Funkcja budynku wg EGİB (przed nowelizacją w 2013 r.)	Zgodność opisu na mapie
b	budynek biurowy	b	budynek biurowy	TAK
g	budynek gospodarstwa rolnego	g	budynek produkcyjny, usługowy i gospodarczy dla rolnictwa	
h	budynek hotelu	h	budynek handlowo-usługowy	CZĘŚCIOWA ORAZ ROZBIEŻNA
a	budynek zakwaterowania turystycznego, pozostały			
u	budynek handlowo-usługowy			
r	budynek przeznaczony do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych	i	inny budynek niemieszkalny	
i	pozostały budynek niemieszkalny, gdzie indziej nie wymieniony			
o	ogólnodostępny obiekt kulturalny	k	budynek oświaty, nauki i kultury oraz budynek sportowy	
k	budynek muzeum i biblioteki			
e	budynek szkoły i instytucji badawczej			
f	budynek kultury fizycznej			
mj	budynek mieszkalny jednorodzinny	m	budynek mieszkalny	
md	budynek o dwóch mieszkaniach			
mt	budynek o trzech i więcej mieszkaniach			
mz	budynek zbiorowego zamieszkania			
p	budynek przemysłowy	p	budynek przemysłowy	TAK
s	zbiornik, silos i budynek magazynowy	s	zbiornik, silos i budynek magazynowy	
d	budynek łączności, dworca i terminalu	t	budynek transportu i łączności	CZĘŚCIOWA ORAZ ROZBIEŻNA
t	budynek garażu			
z	budynek szpitala i zakładu opieki medycznej	z	budynek szpitala i zakładu opieki medycznej	TAK
x	obiekt budowlany wpisany do rejestru zabytków, objęty indywidualną ochroną konserwatorską oraz nieruchome, archeologiczne dobro kultury	-----	-----	NOWE OZNACZENIE

• Funkcja na mapie

Prezentacja kartograficzna obiektów baz PZGiK została określona w załączniku nr 7 do rozporządzenia *ws. bazy danych obiektów topograficznych oraz mapy zasadniczej* (DzU z 2015 r., poz. 2028). W przypadku obiektu „budynek” oprócz wizualizacji kartograficznej danych geometrycznych (konturu) prezentowane są też pewne informacje opisowe wynikające z uzupełnienia w kartotece budynku określonych atrybutów. W § 9 ust. 1 tego załącznika zdefiniowano elementy opisu, a wśród nich prezentację oznaczenia funkcji budynku na mapach. W obowiązujących przepisach ustawodawca przeniósł prezentację funkcji budynku na mapie na wyższy poziom szczegółowości względem instrukcji technicznej K-1 i obecnie oznaczenie literowe wskazujące funkcje budynku nie odnosi się już do atrybutu FUZ związanego z Klasyfikacją Środków Trwałych, lecz do atrybutu KOB określającego klasę według Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych. Do wszystkich opisów, które odnoszą się do

atrybutów budynku (klasa według PKOB, numer porządkowy, oznaczenie liczby kondygnacji nadziemnej), zastosowanie ma zamieszczona na końcu odpowiednich punktów § 9 ust. 1 wzmianka „jeśli jest określona/określony”. Sugeruje to więc, że w przypadku braku określenia danych atrybutów budynku (np. klasy według PKOB) dane nie powinny być prezentowane na mapie zasadniczej i ewidencyjnej. W przypadku budynków bez uzupełnionych atrybutów KOB na mapie zasadniczej i ewidencyjnej nie byłoby więc żadnego opisu budynku wskazującego jego funkcję użytkową, mimo że atrybut FUZ musi być uzupełniony i nie posiada stereotypu *Voidable* jak w przypadku KOB i FSB.

Z całą pewnością w takiej sytuacji zasadne byłoby prezentowanie opisu wskazującego na wartość uzupełnionego atrybutu FUZ. Wówczas na mapie mielibyśmy, przykładowo, informację wskazującą, że dany budynek jest budynkiem mieszkalnym (rodzaj według KŚT = 110, stosowany uprzednio opis

„m”), lecz nie byłoby informacji uszczegóławiającej (opisy wynikające z uzupełnienia klasy według PKOB – mj, md, mt lub mz odpowiednio dla atrybutów KOB = 1110, 1121, 1122, 1130). Opis literowy zamieszczony na mapie wskazujący na rodzaj według KŚT powinien być wyróżniony względem opisu wskazującego na klasę według PKOB z uwagi na pokrywające się w wielu przypadkach oznaczenia literowe, co może prowadzić do niejednoznaczności pokazanych w tabeli.

A już za miesiąc napiszemy więcej o wiacie jako budynku szczególnego rodzaju. Podsumujemy także niniejszy cykl artykułów oraz zaprezentujemy postulaty zmian, których wprowadzenie powinno ułatwić prowadzenie EGİB.

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