

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 7d pkt 1 lit. b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą”, starosta jest zobowiązany do tworzenia, prowadzenia i udostępniania dla obszaru powiatu bazy danych rejestru cen nieruchomości, o którym mowa w art. 4 ust. 1a pkt 7 ww. ustawy, zwanego dalej „RCN”. Dodatkowo udostępnianie danych RCN za pośrednictwem usług sieciowych wynika z § 40 ust. 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2024 r. poz. 219, z późn. zm.). Obecnie zakres danych publikowanych w usługach sieciowych RCN jest ograniczony przepisami załącznika nr 10 do ww. rozporządzenia. Zgodnie ze specyfikacją usług sieciowych dotyczących udostępniania danych z RCN zawartą w pkt 9 ww. załącznika – są udostępniane w usłudze sieciowe wybrane atrybuty transakcji:

- *teryt* – teryt powiatu,
- *lokalnyId* – identyfikator „lokalny” transakcji z serwisu powiatowego,
- *dataTransakcji* – data zawarcia transakcji,
- *rodzajTransakcji* – rodzaj zawartej transakcji,
- *rodzajNieruchomosci* – rodzaj sprzedawanej nieruchomości.

Dodatkowo są udostępniane atrybuty zawierające informacje o serwisie (usłudze) udostępniającym informacje o transakcji oraz opcjonalnie bezpośredni link pozwalający na zakup danych dotyczących pojedynczej transakcji.

Na mocy art. 1 pkt 1 ustawy z dnia 26 września 2025 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. poz. 1542), od dnia 13 lutego 2026 r., pełen zakres danych RCN jest udostępniany nieodpłatnie. Zmiana ta powoduje konieczność rozszerzenia struktury danych publikowanych w usługach i zapewnienia odpowiedniej infrastruktury do obsługi zwiększonego wolumenu danych oraz ujednoczenia sposobu wystawiania usług w skali kraju.

Brak zmiany załącznika nr 10 do rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków będzie skutkował udostępnianiem tylko części danych RCN dotyczących transakcji przez usługi sieciowe, niejednorodnym sposobem wdrażania usług przez poszczególne starostwa, wysokimi kosztami lokalnych implementacji oraz ryzykiem braku zapewnienia ciągłości świadczenia usług publicznych od dnia wejścia w życie nowych przepisów.

Jednocześnie należy zauważyć, że znaczna część starostw nie dysponuje zasobami kadrowymi ani technicznymi umożliwiającymi samodzielne zaprojektowanie, wdrożenie i utrzymanie zaawansowanych usług sieciowych obejmujących pełny zakres danych RCN.

### **§ 1 pkt 1 i 3 projektu rozporządzenia**

Planowane jest udostępnianie kompletu danych RCN przez API w formie usług sieciowych w standardach *Web Map Service (WMS)* i *Web Feature Service (WFS)*. Główny Urząd Geodezji i Kartografii planuje wsparcie starostów w procesie publikacji usług sieciowych RCN przez przygotowanie narzędzia pozwalającego na import danych RCN z pliku *GML* a następnie ich publikację za pomocą usług sieciowych. W efekcie dla podmiotów prowadzących RCN zostanie

udostępniony kompletny i gotowy do wdrożenia proces technologiczny wystawiania usług RCN w jednolitym standardzie krajowym.

Dodatkowo pojawi się obowiązek cyklicznego udostępniania kompletu danych w formacie *GML* w portalu danych, o którym mowa w art. 32 ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o otwartych danych i ponownym wykorzystywaniu informacji sektora publicznego (Dz. U. z 2023 r. poz. 1524).

Docelowo wszystkie 385 podmiotów (380 starostw oraz 5 gmin) prowadzących RCN będzie udostępniać nieodpłatnie przedmiotowy rejestr za pomocą powyższych metod.

## **§ 1 pkt 2 projektu rozporządzenia**

W projekcie rozporządzenia zawarto nowe zasady dotyczące zakresu danych przestrzennych gromadzonych w ramach RCN.

Wprowadzono w specyfikacji pojęciowego modelu danych RCN wymagalność przekazywania geometrii działek ewidencyjnych oraz budynków, a także georeferencji lokali, w przypadku gdy dane te występują w bazie danych ewidencji gruntów i budynków (zwanej dalej „bazą EGiB”). W takim przypadku informacje te powinny zostać również uwzględnione w danych publikowanych w ramach RCN. Zmiana ta ma na celu zwiększenie dostępności oraz użyteczności danych dla obywateli i przedsiębiorców korzystających z informacji udostępnianych w ramach rejestru.

Oprócz tego wprowadzono również w specyfikacji pojęciowego modelu danych zmianę dotyczącą modelu geometrii budynku. Dotychczas w schemacie danych przewidziano zapis geometrii budynku jako obiektu typu *GM\_Surface*. Rozwiązanie to w praktyce okazało się niewystarczające, ponieważ w bazie EGiB geometria budynku zapisywana jest jako obiekt typu *GM\_MultiSurface*. Dotychczasowe ograniczenie modelu do typu *GM\_Surface* powodowało trudności w bezpośrednim przenoszeniu danych z bazy EGiB do struktur wykorzystywanych w innych rejestrach oraz usługach sieciowych. W szczególności w sytuacji gdy budynek składał się z więcej niż jednej powierzchni geometrycznej, starosta nie miał możliwości zapisania pełnej geometrii budynku bez jej uprzedniego przetworzenia lub uproszczenia. W związku z powyższym w projekcie rozporządzenia zmieniono typ geometrii budynku z *GM\_Surface* na *GM\_MultiSurface*, co pozwala na bezpośrednie odwzorowanie geometrii budynku zgodnie z modelem danych stosowanym w bazie EGiB. Zmiana ta zwiększa interoperacyjność danych przestrzennych, upraszcza proces wymiany danych pomiędzy rejestrami oraz eliminuje konieczność dodatkowych operacji przetwarzania geometrii po stronie systemów informatycznych.

Dodatkowo w specyfikacji pojęciowego modelu danych RCN wprowadzono wymagalność atrybutu *wersjaId* w obiekcie *RCN\_IdentyfikatorIIP*. Atrybut ten pozwala jednoznacznie określić moment wprowadzenia informacji o transakcji do bazy danych RCN. Brak tej informacji uniemożliwia obecnie ustalenie czasu pomiędzy sporządzeniem aktu notarialnego a wprowadzeniem transakcji do rejestru. Wprowadzenie tego elementu umożliwi weryfikację terminowości wprowadzania danych do systemu oraz analizę czasu przetwarzania informacji o transakcjach na rynku nieruchomości.

W specyfikacji pojęciowego modelu danych RCN wprowadzono również wymagalność atrybutu *numerPorzadkowy* w obiekcie *RCN\_Adres*. Zmiana ta wynika z przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 21 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji miejscowości, ulic i adresów (Dz. U. poz. 1368), zgodnie z którymi numer porządkowy stanowi obligatoryjny element adresu, a jego brak uniemożliwia utworzenie pełnego adresu w rozumieniu prawa. Brak numeru porządkowego powoduje, że nie ma możliwości jednoznacznego określenia adresu działki, budynku lub lokalu, co w praktyce uniemożliwia jego poprawne wykorzystanie. Wprowadzenie tej zmiany ma na celu zapewnienie kompletności i jednoznaczności danych adresowych oraz ich zgodności z obowiązującymi przepisami.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2025 r. poz. 677) oraz § 52 ust. 1 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806, z późn. zm.) projekt zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny. Konsultacje publiczne i opiniowanie będą trwały 10 dni.

Projekt rozporządzenia nie zawiera przepisów technicznych i w związku z tym nie podlega procedurze notyfikacji w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039, z późn. zm.).

Projektowane rozporządzenie nie jest sprzeczne z prawem Unii Europejskiej.

Projekt rozporządzenia nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia.