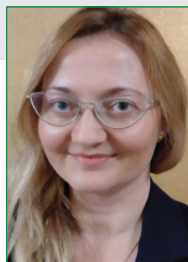




**Andrzej
ŻYLIS**

Główny
Geodeta Kraju



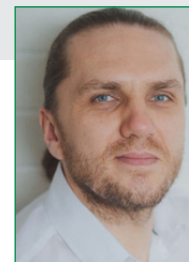
**Anna
BOBER**

Zastępca
GGK



**Marcin
GRUDZIĘN**

Dyrektor
Departamentu
Informacji
o Nieruchomościach



**Szymon
SZCZERBA**

Z-ca Dyrektora
Departamentu
Informacji
o Nieruchomościach



Wiem, wiem. Miało być o art. 39 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne. Miało być, i obiecuję, że jeszcze będzie, bo wznowienie znaków granicznych i wyznaczenie punktów granicznych to sól pracy geodetów i codzienność tych, którzy wykonują prace geodezyjne – nazwę to – blisko ziemi. Uznałem jednak, że w marcowym wydaniu Przeglądu Geodezyjnego bardziej przyda się Państwu garść informacji o Rejestrze Cen Nieruchomości, za dane którego administracja nie musi pobierać już opłaty. Duży szum informacyjny jaki wokół RCN się wytworzył po 13 lutego 2026 r. przyniósł za sobą rzeczowe i pozytywne informacje, ale i wiele półprawd i nieprawd, które jak to w szumie informacyjnym – rzucone – nigdy nie będą zdementowane. W tym krótkim artykule chcielibyśmy Państwu przedstawić podstawowe informacje w zakresie tego jak z danych tych można korzystać za pomocą przygotowanych przez GUGiK rozwiązań.

Rejestr Cen Nieruchomości – podany na talerzu.



Od 13 lutego 2026 roku, w związku z nowelizacją art. 40a ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.) – dalej ustawa PGiK, dane z Rejestru Cen Nieruchomości (RCN) stały się bezpłatnie dostępne dla wszystkich zainteresowanych. Wcześniej dostęp do RCN wymagał złożenia wniosku w odpowiednim starostwie i dokonania opłaty według cennika określonego w przepisach. Jak wskazują eksperci wprowadzona zmiana zwiększa transparentność rynku, umożliwiając obywatelom analizę realnych cen transakcyjnych.

Czym jest RCN?

RCN jest to rejestr publiczny zawierający dane o transakcjach w obrocie nieruchomościami określone na podstawie aktów notarialnych. Zgodnie z art. 7d pkt 1 lit. b ustawy PGiK organem odpowiedzialnym za prowadzenie RCN jest starosta. W RCN można znaleźć informacje dotyczące ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych, budynkowych i lokalowych, daty transakcji, rodzaju transakcji, prawa własności do nieruchomości, sprzedającego, kupującego oraz inne parametry takie jak powierzchnia, lokalizacja czy przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania

przestrzennego – MPZP. Warto również podkreślić, że RCN nie zawiera danych osobowych. Szczegółowy zakres informacji zgromadzonych w RCN zdefiniowany jest w rozdziale 5 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków¹, a specyfikacja pojęciowego modelu danych RCN w załączniku nr 9 do tego rozporządzenia.

W jaki sposób udostępniany jest RCN?

Zgodnie z obowiązującym obecnie rozporządzeniem w sprawie ewidencji gruntów i budynków dane z RCN starosta udostępnia w formacie GML zgodnym z ww. modelem pojęciowym i schematem aplikacyjnym dostępnym w repozytorium interoperacyjności. Ponadto, obecne przepisy rozporządzenia wskazują, że udostępnianie informacji z RCN odbywa się z wykorzystaniem usług sieciowych i portali internetowych lub wyciągów w postaci papierowej.

Nowelizacja przepisów wykonawczych

W związku ze wspomnianą nowelizacją ustawy PGiK Główny Geodeta Kraju przekazał do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa propozycję zmiany rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków, które precyzują sposób udostępniania danych RCN. Proponowane zmiany przewidują:

1. dodanie obowiązku publikacji danych poprzez Portal Otwartych Danych;
2. kompleksową zmianę załącznika 10 w zakresie:
 - zmiany publikowanych warstw (obiektów) na działki, budynki i lokale,
 - zmiany symbolizacji obiektów,

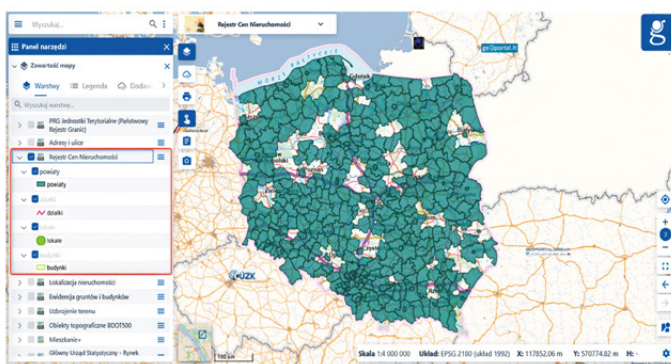
¹Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 219 z późn. zm.).

- zmiany przedziałów skalowych, w których prezentowane są dane,
- rozszerzenia zakresu atrybutów publikowanych w usługach sieciowych.

Publikacja i udostępnianie RCN dzisiaj

Jednocześnie, na podstawie obowiązującej ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o otwartych danych i ponownym wykorzystywaniu informacji sektora publicznego² oraz w związku z planowanymi zmianami w przepisach wykonawczych starostowie zostali zobligowani do cyklicznego udostępnienia danych RCN w Portalu Otwartych Danych www.otwartedane.gov.pl. GUGiK mając na celu wsparcie pracowników starostw w publikacji RCN w tym portalu udostępnił instrukcję, która jest dostępna na stronie internetowej GUGiK www.gugik.gov.pl w sekcji „Sprawozdania i zestawienia”.

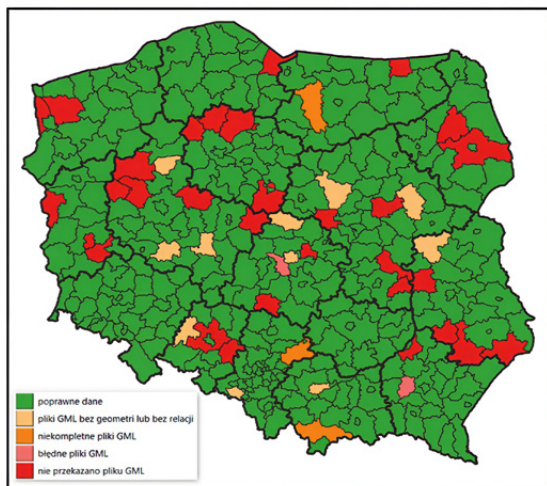
Dodatkowo, w związku z uwolnieniem RCN z opłat oraz mając na uwadze zapewnienie dostępu do tych danych na poziomie krajowym i fakt, że dane RCN w postaci plików GML nie są czytelne dla przeciętnego użytkownika, GUGiK w serwisie www.geoportal.gov.pl w modułach „Geoportal krajowy”, „Geodezja i Kartografia” oraz „Rejestr Cen Nieruchomości” opublikował dane RCN pozyskane od starostów.



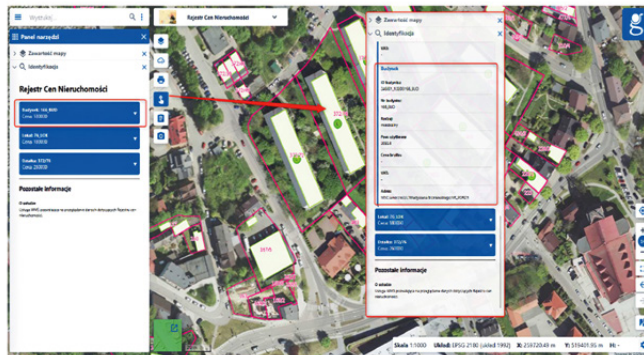
Wg stanu na 20 lutego 2026 r. 348 powiatów przekazało dane RCN, z czego:

- 11 powiatów przekazało dane bez geometrii lub bez odpowiednich relacji pomiędzy obiektami, co uniemożliwiło załadowanie geometrii przedmiotów transakcji;
- 3 powiaty przekazały niekompletne/błędne dane, np. występuje brak domknięcia obiektu GML FeatureCollection;
- 2 powiaty przekazały dane z błędami uniemożliwiającymi zasilenie usług.

32 powiaty, mimo skierowanych pism nie przekazały dotychczas danych do GUGiK.



Aby przeglądać dane RCN w serwisie www.geoportal.gov.pl wystarczy wejść w wybrany moduł. W przypadku modułu „Rejestr Cen Nieruchomości” warstwa jest włączona automatycznie – od razu po otwarciu można sprawdzać ceny transakcji. Na mapie wystarczy zbliżyć się do wybranej lokalizacji – tam, gdzie powiat udostępnił dane. Następnie należy kliknąć w wybrane miejsce na mapie, aby zobaczyć informacje o cenach sprzedaży działek, budynków i lokali. Można sprawdzić nie tylko cenę, ale także pozostałe udostępniane przez starostów szczegóły transakcji – na przykład rodzaj rynku czy podstawowe parametry nieruchomości.



Należy jednak podkreślić, że w serwisie www.geoportal.gov.pl można znaleźć tylko dane z powiatów, które udostępniają dane z pełną informacją o lokalizacji działki. Dane niektórych z nich wymagają uzupełnienia o geometrię, bez której niemożliwa jest ich pełna publikacja. Dane, które nie posiadają geometrii, a jedynie wartości opisowe (atrybutowe) można przeglądać wczytując przygotowaną przez GUGiK usługę WFS, o której mowa poniżej, w oprogramowaniu typu GIS, np. darmowym QGIS.

Wyżej wymienione warstwy dostępne są w serwisie www.geoportal.gov.pl za pomocą usługi WMS/WFS, dostępnej pod adresem <https://mapy.geoportal.gov.pl/wss/service/rcn>, która należy podkreślić nie zastępuje realizowanego przez starostów zadania tworzenia i publikacji usług sieciowych WMS oraz WFS, wynikającego z § 40 ust. 11 i 12 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Usługi dostarczane przez starostów w oparciu o dotychczasowe przepisy są nadal dostępne w serwisie www.geoportal.gov.pl w warstwie „Lokalizacja transakcji”.

Wskazana usługa WMS/WFS publikuje dane z RCN w podziale na warstwy i obiekty, prezentując lokalizację przestrzenną przedmiotów transakcji, przy czym obiekty transakcji widoczne są w skalach 1:5000 i większych:

Nazwa warstwy	Symbol
działki	120/1
budynki	[Symbol budynku]
lokale	L

Po kliknięciu w obiekt transakcji przyciskiem „Identyfikacja” można również odczytać dane opisowe tych obiektów zwracane przez funkcję GetFeatureInfo (GFI). Dla każdej nieruchomości dostępne są informacje:

- adres URL serwisu, z którego pochodzi obiekt,
- kod TERYT powiatu,
- przestrzeń nazw identyfikatora IIP,
- lokalnyId identyfikatora IIP,
- wersjaId identyfikatora IIP,
- oznaczenie transakcji,
- rodzaj transakcji,
- rodzaj rynku,
- strona sprzedająca,
- strona kupująca,
- cena transakcji brutto,

² Ustawa z dnia 11 sierpnia 2021 r. o otwartych danych i ponownym wykorzystywaniu informacji sektora publicznego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1524).

- kwota podatku VAT,
- oznaczenie dokumentu,
- data sporządzenia dokumentu,
- twórca dokumentu,
- rodzaj nieruchomości,
- rodzaj prawa do nieruchomości,
- udział w prawie do nieruchomości,
- pole powierzchni nieruchomości gruntowej,
- cena nieruchomości brutto (opcjonalnie),
- kwota podatku VAT dla nieruchomości,

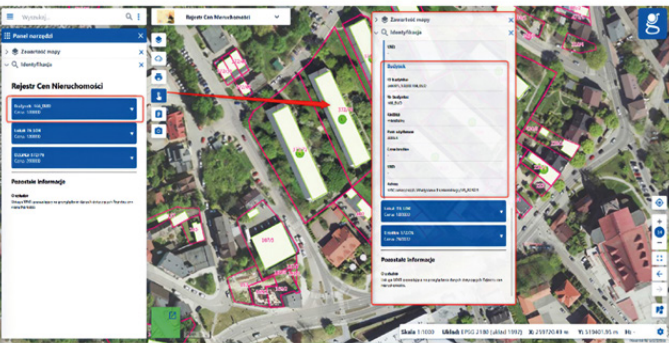
przy czym dostępne są również informacje:
dla działki:

- identyfikator działki,
- numer działki,
- przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- pole powierzchni ewidencyjnej,
- sposób użytkowania,
- cena działki brutto,
- kwota podatku VAT dla działki,



dla budynku:

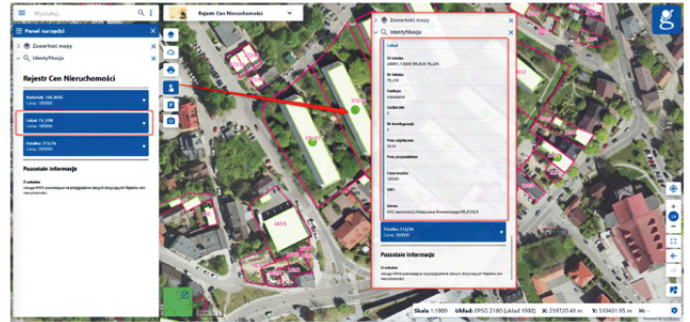
- identyfikator budynku,
- rodzaj budynku,
- powierzchnia użytkowa budynku,
- cena budynku brutto,
- kwota podatku VAT dla budynku,
- adres powiązany z obiektem,



dla lokalu:

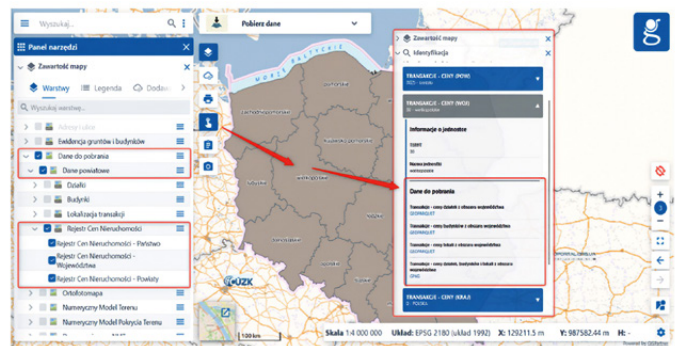
- identyfikator lokalu
- funkcja lokalu
- liczba izb
- numer kondygnacji
- powierzchnia użytkowa lokalu
- powierzchnia pomieszczeń przynależnych
- cena lokalu brutto

- kwota podatku VAT dla lokalu
- adres budynku z lokalem

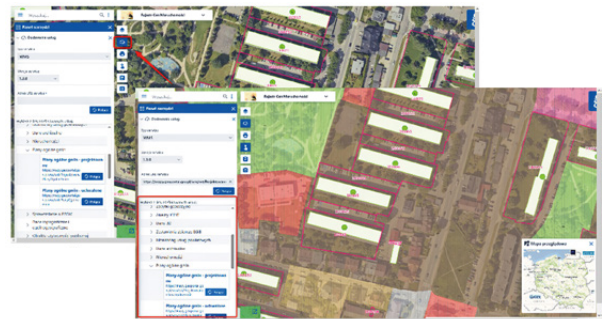


To co wyróżnia przygotowane przez GUGiK usługi to fakt, że w serwisie www.geoportal.gov.pl można zobaczyć nie tylko lokalizację nieruchomości, które były przedmiotem transakcji, ale również granicę działki czy kształt budynku, będących przedmiotem transakcji.

Ponadto, w kompozycji mapowej „**Dane do pobrania**” w grupie warstw „**Dane powiatowe**”, rozbudowaliśmy usługę „**Transakcje**”, o możliwość pobrania danych z RCN dostępnych w powyższej usłudze WMS/WFS Rejestr Cen Nieruchomości z obszaru kraju, województwa lub powiatu. Pliki do pobrania dostępne są w formatach GeoParquet (dla danych krajowych i wojewódzkich) oraz GeoPackage (dla danych wojewódzkich i powiatowych), co zapewnia elastyczność i łatwość w dalszym przetwarzaniu informacji.



Warto również nadmienić, że w serwisie www.geoportal.gov.pl oprócz wspomnianych usług RCN, można również jednocześnie przeglądać szereg innych usług istotnych dla analizy nieruchomości czy realizacji inwestycji, prezentujących dane państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego jak również dane z innych rejestrów i instytucji publicznych. Dane można przeglądać zarówno w dedykowanych modułach tematycznych, jak również w wybranym module tematycznym poprzez dodanie z listy zdefiniowanych usług:



Zapraszamy Państwa do korzystania z serwisu www.geoportal.gov.pl.
A w kolejnej odsłonie będzie o art. 39 ustawy PGiK – no chyba, że znów coś się ważnego wydarzy.