25922, 2026-10-22 16:08:17, IP: 194.181.89.188, licencja osobista - dostep z ZK

Autor



Andrzej ŻYLIS
Główny Geodeta Kraju



Szymon Szczerba
Z-ca Dyrektora
Departamentu Informacji
o Nieruchomościach



Październik to miesiąc, w którym bardzo intensywnie mówi się i pisze o koordynacji usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu. A to za przyczyną cyklicznej, dwudziestej już, konferencji poświęconej temu tematowi, która odbywać się będzie w Legnicy. Konferencja ta od wielu lat cieszy się dużym zainteresowaniem, co oznacza, że w temacie narad koordynacyjnych tematów do dyskusji nie ubywa. Jestem przekonany, że tegoroczna konferencja, tak jak jej poprzednie edycje, przyniesie uczestnikom dużą satysfakcję ze zdobytej wiedzy oraz z możliwości uczestnictwa w ciekawych dyskusjach – tych oficjalnych, ale i tych kuluarowych. Niniejszy artykuł nie będzie jednak poświęcony tematowi narad koordynacyjnych. W tym zakresie oddamy prym organizatorom konferencji w Legnicy. Październikowe wydanie Wieści z Żurawiej będzie o Rejestrze Cen Nieruchomości (RCN), gdyż w ostatnim czasie przeszedł on dwie istotne zmiany. Najpierw zniesiono opłaty za udostępnianie danych z tego rejestru, a następnie doprecyzowano techniczne zasady ich publikacji. Mamy październik – a od 1 października usługi RCN powinny funkcjonować według nowych wymagań. Przyjrzyjmy się więc tym wymaganiom.

RCN po 30 września – nowe zasady udostępniania danych

Zacznijmy od tego, że z punktu widzenia każdego obywatela, w tym również geodety oraz np. projektanta systemów informatycznych najważniejszy nie jest sam fakt zmiany przepisów, lecz praktyczny skutek danej zmiany. Nie inaczej jest w przypadku zmian przepisów wykonawczych określających zasady udostępniania danych z RCN, będących konsekwencją zniesienia opłat za ich udostępnianie. Dane pochodzące z różnych powiatów, mimo że są prowadzone w różnych systemach, powinny być udostępniane według jednej, jednoznacznej specyfikacji. W artykule tym przedstawimy Państwu, co rzeczywiście zmieniło się po 30 września 2026 r. i jakie znaczenie ma to dla organów prowadzących RCN – starostów i prezydentów miast na prawach powiatu - oraz użytkowników tych danych.

30 września 2026 r. upłynął termin na dostosowanie sposobu udostępniania danych Rejestru Cen Nieruchomości do wymagań znowelizowanego rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Od 1 października organy prowadzące RCN powinny udostępniać dane według nowych zasad. Zmiana nie dotyczy właściwości organów prowadzących RCN. Nie jest również odejściem od dotychczasowego modelu usług sieciowych. Jej istotą jest przede wszystkim doprecyzowanie wymagań technicznych i ograniczenie rozbieżności, które w praktyce występowały pomiędzy usługami powiatowymi.

BEZPŁATNY DOSTĘP NA JEDNOLITYCH ZASADACH

Rok 2026 przyniósł dwie istotne zmiany dotyczące RCN. Od 13 lutego pełny zakres danych tego rejestru jest udostępniany nieodpłatnie. Zniesienie opłat usunęło barierę finansową, ale samo w sobie nie rozwiązywało kwestii technicznego dostępu do danych. Kolejnym koniecznym krokiem było więc uporządkowanie zasad ich publikacji.

Dlatego też należało znowelizować rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Nowa wersja tego rozporządzenia weszła w życie 28 sierpnia 2026 r. Prawodawca dał jednak organom prowadzącym RCN czas - do 30 września 2026 r. – na dostosowanie sposobu udostępniania danych z tego rejestru. Przyjęte rozwiązania mają zapewnić większą przewidywalność usług oraz umożliwić ich automatyczne wykorzystanie niezależnie od tego, z którego powiatu pochodzą dane.

JEDEN REJESTR, WIELE SYSTEMÓW

RCN jest prowadzony przez starostów/prezydentów miast na prawach powiatu jako organów administracji geodezyjnej i kartograficznej. Zadanie prowadzenia RCN jest zadaniem zleconym z zakresu administracji rządowej. Taka struktura prowadzenia baz danych państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

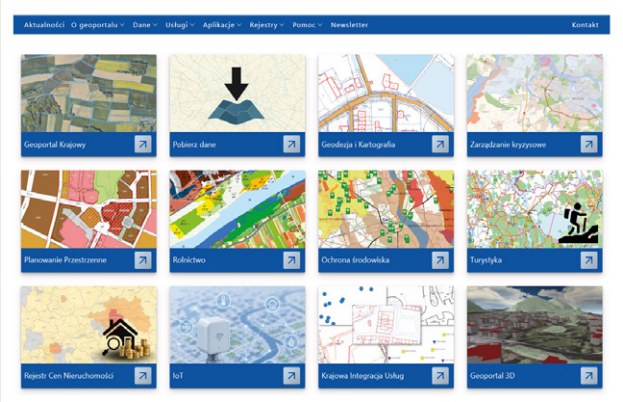
25922, 2026-10-22 16:08:17, IP: 194.181.89.188, licencja osobista - dostep z ZK

(bo jak wiadomo - nie tylko RCN) powoduje, że dane źródłowe zasilające RCN funkcjonują w wielu niezależnych bazach danych, i co niemniej istotne, w wielu systemach teleinformatycznych. Pomimo rozproszenia baz danych RCN do tej pory, użytkownik zainteresowany pozyskaniem danych z większego obszaru nie musiał jednak każdorazowo odwoływać się bezpośrednio do usług poszczególnych powiatów. Główny Urząd Geodezji i Kartografii zapewniał mianowicie usługę integracyjną, która łączyła powiatowe usługi RCN i udostępniała dane z wielu powiatów pod jednym adresem. Równolegle możliwe było korzystanie bezpośrednio z usług prowadzonych przez starostwa.

Taki model powoduje jednak, że jakość rozwiązania integracyjnego zależy bezpośrednio od usług źródłowych. Szczególnie dobrze widać to w usługach WMS, gdzie obraz mapy jest generowany przez podmiot udostępniający usługę. Jeżeli usługi powiatowe różnią się konfiguracją, zakresem skalowym prezentacji czy sposobem realizacji określonych operacji, różnice te mogą być widoczne również na poziomie usługi zbiorczej.

Wymagania dla usług RCN istniały oczywiście wcześniej. Problemem nie był więc brak standardu, lecz jego niejednoznaczność w niektórych obszarach. Poprzedni **Załącznik nr 10** do rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków pozostawiał pole do różnych interpretacji, co prowadziło do odmiennych implementacji tych samych wymagań. W praktyce można więc było spotkać m.in. różne zakresy skalowe widoczności obiektów.

Nowa specyfikacja te kwestie doprecyzowuje. Dokładniej, czyli bez zbytnich dwuznaczności określono więc przedziały skalowe, w których obiekty powinny być wyświetlane. Zmiana ta ogranicza zatem możliwość odmiennej interpretacji wymagań przez organy administracji i dostawców oprogramowania.



WMS I WFS WEDŁUG JEDNEJ SPECYFIKACJI

Dane RCN są udostępniane z wykorzystaniem usług Web Map Service (WMS) i Web Feature Service (WFS). Specyfikacja przewiduje trzy podstawowe warstwy: Działki, Budynki i Lokale. Prezentują one przestrzenną lokalizację przedmiotów transakcji zgodnie z geometrią określoną w modelu danych, a także informacje opisowe dostępne m.in. przez operację GetFeatureInfo.

Założono, że aplikacja kliencka korzystająca z wielu źródeł nie powinna wymagać osobnej konfiguracji dla każdego powiatu. Ten sam zestaw reguł powinien obowiązywać niezależnie od systemu, w którym prowadzony jest rejestr. Jest to szczególnie istotne przy automatycznym pobieraniu i integracji danych. Co ważne, możliwość zastosowania różnych systemów teleinformatycznych nie zmienia podstaw prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w tym bazy danych RCN. Nie zmienia się więc właściwość rzeczowa i miejscowa organu prowadzącego RCN ani też odpowiedzialność za prowadzenie tego rejestru. Wspólny ma być za to rezultat (cel) tzn. usługa powinna zachowywać się w sposób przewidywalny i zgodny ze specyfikacją.

GEOMETRIA I GML – DANE GOTOWE DO DALSZEGO WYKORZYSTANIA

Istotnym elementem modelu RCN jest geometria. Przepisy prawa określają przypadki, w których wymagana jest geometria działki i budynku oraz georeferencja lokalu, w szczególności dla nowych transakcji obejmujących obiekty, dla których odpowiednia geometria znajduje się w bazie danych ewidencji gruntów i budynków (EGiB). Pozwala to powiązać informację o cenie i transakcji z konkretnym obiektem przestrzennym, a nie wyłącznie z opisem jego lokalizacji.

Znowelizowane przepisy przewidują również udostępnianie danych z RCN za pomocą zarchiwizowanych plików GML w formacie kompresji ZIP w portalach internetowych, w szczególności w portalu danych w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o otwartych danych i ponownym wykorzystywaniu informacji sektora publicznego (Dz. U. z 2023 r. poz. 1524). Z tego też powodu 2 września 2026 r. w repozytorium interoperacyjności został opublikowany nowy schemat aplikacyjny GML dla RCN. W nowym schemacie zastosowano przestrzeń nazw https://geoportal.gov.pl/schemas/rcn/1.5 .

Takie rozwiązanie przynosi podwójną korzyść. Mianowicie już na podstawie tylko identyfikatora przestrzeni nazw można jednoznacznie rozpoznać, że dane zapisano zgodnie z modelem RCN w wersji 1.5, a pod tym samym adresem udostępniony jest właściwy schemat aplikacyjny. Ułatwia to zarówno identyfikację wersji danych, jak i dostęp do aktualnego pliku XSD wykorzystywanego przy ich walidacji i przetwarzaniu.

Samo opublikowanie schematu nie usuwa jednak wszystkich problemów. Wymiana maszynowa wymaga nie tylko poprawnego pliku XSD, lecz także jednakowej interpretacji modelu. Doświadczenia z formatem GML pokazują, że nawet niewielkie różnice w rozumieniu reguł mogą prowadzić do problemów przy imporcie, walidacji i dalszym przetwarzaniu danych.

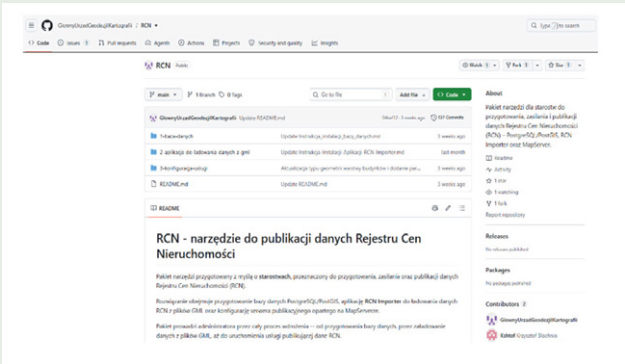
```
<?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?>
<!--GUGiK 28.08.2026-->
<schema xmlns="http://www.w3.org/2001/XMLSchema"
        xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml/3.2"
        xmlns:rcn="https://geoportal.gov.pl/schemas/rcn/1.5"
        targetNamespace="https://geoportal.gov.pl/schemas/rcn/1.5"
        elementFormDefault="qualified"
        attributeFormDefault="unqualified"
        version="1.5">
    <import namespace="http://www.opengis.net/gml/3.2"
            schemaLocation="http://schemas.opengis.net/gml/3.2.1/gml.xsd"/>
    <element name="RCN_Transakcja"
             type="rcn:RCN_TransakcjaType"
             substitutionGroup="gml:AbstractFeature">
        <annotation>
            <documentation>Klasa dotyczy umowy zobowiązującej do przeniesie
        </annotation>
    </element>
    <complexType name="RCN_TransakcjaType">
```

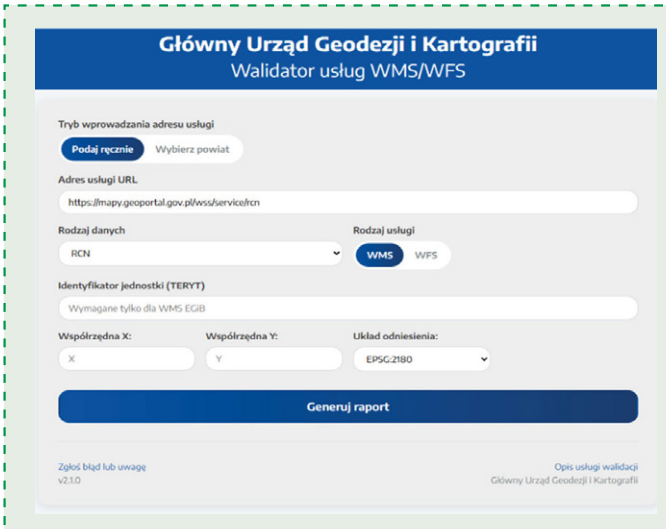
RÓŻNE DROGI DO TEGO SAMEGO CELU

Nowe wymagania nie narzucają starostom jednej architektury technicznej. Organ ma wybór. Może publikować dane we własnym rozwiązaniu, skorzystać z bezpłatnego narzędzia przygotowanego przez GUGiK i uruchomić je w swojej infrastrukturze albo – na podstawie porozumienia – skorzystać z publikacji danych przez Głównego Geodetę Kraju w imieniu starosty. Dlaczego zaproponowano takie właśnie rozwiązanie? Z prostego powodu – co do zasady liczy się przede wszystkim efekt – a nie zastosowana technologia.

25922, 2026-10-22 16:08:17, IP: 194.181.89.188, licencja osobista - dostep z ZK

Jednym z rozwiązań przygotowanych w związku z nowymi wymaganiami jest pakiet opracowany przez pracowników GUGiK – Szymona Szczerbę i Krzysztofa Błachnio – w ramach bieżącej pracy Urzędu. Obejmuje on bazę PostgreSQL/PostGIS, aplikację RCN Importer do automatycznego zasilania bazy plikami GML oraz konfigurację usługi sieciowej publikującej dane RCN. W ramach tych prac wytworzono, a następnie udostępniono również dokumentację i materiały instruktażowe. Całość dostępna jest w publicznym repozytorium GUGiK w serwisie GitHub.





WALIDACJA – MAPA MOŻE SIĘ WYŚWIETLAĆ, A USŁUGA NADAL BYĆ BŁĘDNA

23 września 2026 r. GUGiK udostępnił również zaktualizowany walidator usług WMS i WFS dla RCN. Narzędzie pozwala wykryć niezgodności, których nie widać przy zwykłym otwarciu warstwy w przeglądarce mapowej. Sam fakt, że „mapa się wyświetla", nie przesądza bowiem o poprawności usługi. Znaczenie mają również nazwy warstw, parametry i zwracane odpowiedzi.

Przypominamy także, że usługi zgodne z nową specyfikacją powinny zostać zgłoszone do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych.

30 WRZEŚNIA NIE KOŃCZY PRAC NAD RCN

Upływ terminu dostosowawczego zamyka jeden etap zmian, ale nie kończy prac nad rejestrem. Po zniesieniu opłat i doprecyzowaniu zasad publikacji coraz większego znaczenia nabierają jakość, kompletność i aktualność danych oraz niezawodność mechanizmów ich udostępniania. Wraz ze wzrostem wykorzystania RCN przez rzeczoznawców majątkowych, przedsiębiorców, administrację publiczną i systemy informatyczne rośnie znaczenie przewidywalności tych usług.

O powodzeniu zmian zdecyduje więc to, czy dane RCN będą w całym kraju publikowane w sposób spójny i możliwy do powtarzalnego wykorzystania. Użytkownik nie musi wiedzieć, jaka infrastruktura działa po stronie powiatu. Powinien natomiast wiedzieć, gdzie znaleźć dane i czego może oczekiwać od usługi – niezależnie od źródła.

31. posiedzenie Stałej Polsko-Czeskiej Komisji Granicznej

W dniach 14–18 września 2026 r. w Pilźnie (Republika Czeska) odbyło się 31. posiedzenie Stałej Polsko-Czeskiej Komisji Granicznej. W pracach polskiej delegacji brał udział reprezentant Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii.

Spotkanie poświęcono przede wszystkim podsumowaniu dotychczasowych etapów wspólnej kontroli przebiegu granicy państwowej, realizowanej w oparciu o art. 10 dwustronnej umowy z 17 stycznia 1995 r.

Przedstawiciele obu państw przeanalizowali stan terenowy i formalny, w tym poprawność wyznaczenia linii granicznej, stan zachowania znaków oraz kompletność tworzonej dokumentacji. Uzgodniono również harmonogram i zakres kolejnych wspólnych działań granicznych.



Źródło:www.gov.pl/web/gugik/
Opracował: Piotr Łazarz