

Nazwa dokumentu:					
Projekt rozporządzenia Ministra Finansów i Gospodarki zmieniającego rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków					
Lp.	Wnoszący uwagi	Jednostka redakcyjna	Treść uwagi i uzasadnienie	Propozycja zmiany	Stanowisko Ministerstwa Rozwoju i Technologii
1	Polska Izba Rzecznawstwa Majątkowego	§ 1 pkt 1 i 3 projektu rozporządzenia oraz § 40	<p>Udostępnianie przez Starostwa formatu GML jest dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego dużym obciążeniem poszukiwania transakcji. Systemy GML nie są odczytywane przez wszystkie komputery. Jeśli ma być wdrożony taki właśnie system niech obejmie oprogramowanie nie tylko pod Windows oprogramowanie, ale również IOS.</p> <p>Dodatkowo proponujemy, aby każde Starostwo w dotychczasowym trybie rejestrowym poszerzyło dane oprogramowanie o zeskanowane Umowy sprzedaży nieruchomości (np. Starostwo powiatowe w Puławach). Dzięki temu Starostwa dalej będą mogły zarabiać na oprogramowaniu, ponieważ w myśl obowiązujących przepisów Prawa Geodezyjnego i Kartograficznego Przeglądanie Aktów Notarialnych ma określoną ustawową cenę za gminę i za czas wglądu 4 godziny.</p> <p>Wnioskujemy o zapis, który narzuci Starostwom udostępnianie zdalne rzeczoznawcom majątkowym zeskanowanych aktów notarialnych umów sprzedaży. Poszerzenie zakresu utworzenia takich narzędzi:</p> <ul style="list-style-type: none"> – przyspieszy przygotowywanie wycen nieruchomości – skrócą się terminy również w Sądach Powszechnych dla których biegle wykonują wyceny; – poprawi się jakość wycen nieruchomości. <p>Proponujemy, aby został narzucony termin Starostwom Powiatowym w zakresie wykonania takiego narzędzia.</p> <p>Wnioskujemy również, aby wszystkie Starostwa powiatowe pracowały na tym samym oprogramowaniu związanym z udostępnianiem danych. 285 starostw powiatowych równa się 285 różnym loginom i hasłom, które należy zmieniać do miesiąc (!!) , aby logowanie do systemów starostw powiatowych.</p> <p>Ubolewamy nad tym, że wszelkie zmiany jakie są wprowadzane do systemów ułatwiają pracę tylko geodetom. Rzecznawca majątkowy – zawód – <u>szacujący majątek Polski</u> jest całkowicie pomijany jeśli chodzi o ułatwienia w pracy i w zdobywaniu informacji na temat nieruchomości w dacie sprzedaży.</p>	<p>Prosimy o zmianę, która sprostą zawartemu opisowi w kolumnie „ treść uwagi i uzasadnienie”</p>	<p>Uwaga nie została uwzględniona.</p> <p>W odniesieniu do wniosku o:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) narzucenie starostom obowiązku udostępniania rzeczoznawcom zeskanowanych aktów notarialnych i utworzenia dla tego narzędzia, 2) wprowadzenia jednolitego oprogramowania do udostępniania danych z Rejestru Cen Nieruchomości (zwanego dalej „RCN”) <p>- niezależnie od zasadności proponowanych zmian, należy wskazać, że nie są one możliwe do wprowadzenia bez uprzedniej zmiany ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1151, z późn. zm.). Delegacja bowiem do wydania rozporządzenia regulującego RCN, zawarta w art. 26 ust. 2 ww. ustawy, nie obejmuje określania sposobu prowadzenia RCN, a jedynie zakres informacji objętych tym rejestrem. Zatem nałożenie wskazanych przez Polską Izbę Rzecznawstwa Majątkowego (zwana dalej „PIRM”) obowiązków, w obecnym porządku prawnym może zostać nałożona jedynie przepisami ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne.</p> <p>Należy również wyjaśnić, że w zakresie przekształcania dokumentów w postaci analogowej do cyfrowej proces ten trwa. Do zakończenia tych prac niezbędne są duże środki finansowe w związku z tym proces ten nie będzie natychmiastowy.</p> <p>Odnosnie natomiast uwagi dotyczącej formatu GML, należy wskazać, że PIRM nie określiła wnioskowanego formatu, w którym chciałyby aby dane były udostępniane. Projekt rozporządzenia nie wprowadza w tym zakresie nowych obowiązków czy nowego formatu wymiany danych - format GML w wymianie danych z RCN obowiązuje bowiem od 31 grudnia 2013 r. Format GML (Geography Markup Language), jest standardem wymiany danych geograficznych opartym na XML (ISO 19136), co zapewnia interoperacyjność danych między różnymi systemami GIS oraz czytelność struktury dla użytkownika końcowego. Wdrożenie formatu GML pozwala na ujednoczenie sposobu wymiany danych przestrzennych. Dzięki oparciu o schematy aplikacyjne, format ten jest przejrzysty, a dzięki dostępnym walidatorom – możliwa jest łatwa weryfikacja poprawności danych udostępnianych za pomocą tego formatu. Systemy do odczytu plików GML są dostępne na różne platformy zarówno Windows jak i macOS, Linux (QGIS) i iOS (GIS Kit, Geodata Map Viewer, Map Plus).</p>
2	Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych	§ 40	<p>Reprezentując środowisko zawodowe rzeczoznawców majątkowych z niepokojem przyjmujemy, że proponowane w projekcie rozporządzenia EGIB zmiany, w powiązaniu z wcześniejszą zmianą PGIK, ograniczą udostępnianie rzeczoznawcom majątkowym danych RCN wyłącznie do formy plików GML. Pragniemy podnieść, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Przygotowane przez powiaty pliki GML są skrajnie różnej jakości i w wielu przypadkach nie zawierają wszystkich danych zgodnie z § 40 rozporządzenia EGIB. - Nagłe odcięcie rzeczoznawców od uporządkowanych, pełnych zbiorów danych w formatach XLS/PDF doprowadzi do paraliżu zawodu, gdyż znaczna część środowiska nie dysponuje narzędziami do sprawnej obróbki „surowego” formatu GML, a dodatkowo wielokrotne „przeformatowywanie” tych danych często skutkuje ich dekompozycją. <p>Biorąc pod uwagę powyższe, wnosimy o uzupełnienie procedowanej nowelizacji rozporządzenia o zapis, który zapewni rzeczoznawcom majątkowym dostęp do usług, z których aktualnie korzystają poprzez przeznaczone do obsługi rzeczoznawców</p>	<p>Wnosimy o uzupełnienie § 40 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków poprzez dodanie ustępu 11a w brzmieniu:</p> <p>§ 40 ust. 11a.</p> <p>„Odpowiedni organ zapewnia rzeczoznawcy majątkowemu usługi wymienione w art. 9 ust. 1 pkt 1-3 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej poprzez system informatyczny, w którym prowadzi rejestr cen nieruchomości.”</p> <p>Uzasadnienie merytoryczne:</p> <p>Proponowana przez nas zmiana</p>	<p>Uwaga nie została uwzględniona.</p> <p>Na wstępie należy wskazać, że projekt rozporządzenia nie wprowadza nowych obowiązków czy nowego formatu wymiany danych - format GML w wymianie danych z RCN obowiązuje bowiem od 31 grudnia 2013 r. Obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa (zarówno ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne jak i rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków) nigdy nie umożliwiały udostępniania danych z RCN w postaci plików XLS/PDF.</p> <p>Mając na względzie powyższe, należy podkreślić, że projekt rozporządzenia nie wyłącza dostępu do danych przez dedykowane portale internetowe, nie zostały one bowiem wykreślone z przepisu §40 ust. 11 rozporządzenia - nadal udostępnianie będzie mogło odbywać się z ich wykorzystaniem.</p> <p>Odnosnie proponowanego brzmienia §40 ust. 11a rozporządzenia – proponowana zmiana jest nieuzasadniona i stanowi zdublowanie przepisów zawartych w art. 9 ust. 1 pkt 1-3 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej. Organ prowadzący RCN ma już obecnie obowiązek ustawowy udostępniania przedmiotowych usług sieciowych wszystkim obywatelom, nie tylko rzeczoznawcom majątkowym.</p> <p>W odniesieniu do sugerowanych braków danych w plikach GML udostępnianych z RCN zwracam uwagę, że zgodnie z § 40 ust. 4-6 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków w RCN wykazuje się dane możliwe do ustalenia na podstawie aktu notarialnego. Jeśli ustalenie (pozyskanie) danych o przedmiocie</p>

majątkowych aplikacje lub ujmując to inaczej, w dedykowanym rzeczoznawcom majątkowym trybie chronionym portali internetowych, utworzonych przez odpowiednie organy prowadzące ewidencję gruntów i budynków. Tym samym absolutnie nie wnosimy o tworzenie dodatkowych, rodzących koszty, „narzędzi”.

Zaproponowane w projekcie z dnia 8 kwietnia 2026 roku zmiany w § 40 w ust. 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków polegające na zastąpieniu wyrazów „lub wyciągów w postaci papierowej” wyrazami „oraz zarchiwizowanych plików GML w formacie ZIP udostępnianych w portalach internetowych w szczególności w portalu, o którym mowa w 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) są z naszego punktu widzenia niejasne w aspekcie podnoszonego przez nas zagadnienia.

Można postawić pytanie czy nowe (projektowane) brzmienie tego przepisu: „Udostępnianie informacji z rejestru cen nieruchomości odbywa się z wykorzystaniem usług sieciowych i portali internetowych ~~lub wyciągów w postaci papierowej~~ oraz zarchiwizowanych plików GML w formacie ZIP udostępnianych w portalach internetowych w szczególności w portalu, o którym mowa w 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)”, **będzie mogło stanowić podstawę prawną dla Starostów do udostępniania rzeczoznawcom majątkowym danych RCN poprzez istniejące portale (aplikacje, interfejsy) w których aktualnie udostępniają zbiory aktów notarialnych oraz orzeczeń sądowych i decyzji administracyjnych będących podstawą wpisów w ewidencji gruntów i budynków?**

Jeżeli tak właśnie należałoby odczytywać proponowany zapis, to wnioskujemy o zawarcie takiej „intencji” w uzasadnieniu do projektowanej zmiany rozporządzenia EGİB.

powiązuje przepisy wykonawcze do Prawa geodezyjnego i kartograficznego z ustawą o infrastrukturze informacji przestrzennej, co nakłada na starostów obowiązek zapewnienia rzeczoznawcom majątkowym pełnej sieci usług, z której korzystają aktualnie:

- Usługi wyszukiwania (art. 9 ust. 1 pkt 1): Umożliwią one rzeczoznawcom sprawne odnajdywanie danych RCN według zadanego zakresu czasowego i przedmiotowego.
- Usługi przeglądania (art. 9 ust. 1 pkt 2): Gwarantują dostęp do narzędzi wyświetlania zbiorów danych. Podkreślamy, że rzeczoznawcy potrzebują dostępu do pełnych danych transakcyjnych, a nie tylko uproszczonych widoków mapowych.
- Usługi pobierania (art. 9 ust. 1 pkt 3): Jest to postulat o znaczeniu krytycznym. Usługi te muszą umożliwiać tak jak dotychczas pobieranie kopii zbiorów lub ich części. Dla środowiska rzeczoznawców niezbędne jest zachowanie możliwości pozyskiwania danych w formatach uporządkowanych i edytowalnych (jak XLS, TXT czy PDF), a nie wyłącznie w formacie GML.

Jednocześnie chcieliśmy podkreślić, że jako środowisko zawodowe mamy jasny pogląd, co do efektu końcowego propozycji o które wnosimy, ale jednocześnie mamy pełną świadomość problemów z precyzyjnym sformułowaniem tych propozycji zgodnie z zasadami legislacji. Biorąc to pod uwagę, kierując się zasadą ostrożności, przedstawiamy również drugą rozważaną przez nas koncepcję propozycji legislacyjnej (propozycja alternatywna), polegającą na uzupełnieniu § 40 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków poprzez dodanie ustępu 11a w brzmieniu:

§ 40 ust. 11a.

„Odpowiedni organ umożliwia rzeczoznawcom majątkowym dostęp do rejestru cen nieruchomości poprzez portal internetowy”.

W dotychczasowym stanie prawnym,

transakcji jest niemożliwe na podstawie aktu to dane te nie będą dostępne w RCN a w konsekwencji także w plikach GML.

				<p>zgodnie z § 40ust. 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U.2024.219.t.j.), „udostępnianie informacji z rejestru cen nieruchomości odbywa się z wykorzystaniem usług sieciowych i portali internetowych lub wyciągów w postaci papierowej”. Z uwagi na fakt, iż zintegrowane usługi geodezyjne (w tym: e-usługi a rzecz rzeczoznawców majątkowych) świadczone są już obecnie niemal na całym terenie kraju, udostępnianie rejestru cen nieruchomości rzeczoznawcom majątkowym odbywa się, wraz z umożliwianiem wglądu do aktów notarialnych, z wykorzystaniem portali internetowych w trybie chronionym dedykowanym rzeczoznawcom majątkowym. Forma ta gwarantuje niezbędny w pracy rzeczoznawcy majątkowego dostęp do pełnych danych transakcyjnych wraz z m.in. opisem szczególnych warunków transakcji, jeśli takie zostały odnotowane w rejestrze cen, sprawne odnajdywanie danych z rejestru według zadanego zakresu czasowego i przedmiotowego, a także zapewnia możliwość pozyskiwania danych w formatach uporządkowanych i edytowalnych (jak XLS, TXT czy PDF), a nie wyłącznie w formacie GML, co z kolei niezbędne jest z uwagi na szczególną specyfikę pracy związaną z przetwarzaniem baz danych na potrzeby analizy rynku.</p>	
3	Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych	§ 40 ust. 11 rozporządzenia EGiB	<p>Proponowane w projekcie brzmienie § 40 ust. 11, zgodnie z którym udostępnianie informacji z rejestru cen nieruchomości ma odbywać się z wykorzystaniem usług sieciowych i portali internetowych lub wyciągów w postaci papierowej oraz zarchiwizowanych plików GML w formacie ZIP udostępnianych w portalach internetowych, nie zapewnia rzeczoznawcom majątkowym rzeczywistego i funkcjonalnego dostępu do danych RCN w takim standardzie, jaki jest niezbędny dla prawidłowego wykonywania czynności zawodowych.</p> <p>Przepis opisuje dopuszczalne techniczne formy udostępniania danych, ale nie gwarantuje utrzymania bezpośredniego dostępu do rejestru cen nieruchomości prowadzonego przez starostę. W konsekwencji może on zostać odczytany w ten sposób, że skoro dane są już publikowane przez usługi sieciowe, portale internetowe albo jako pliki GML/ZIP, to organ nie ma obowiązku utrzymywania dotychczasowego, wiarygodnego, roboczego dostępu do rejestru na poziomie powiatu.</p> <p>Rzeczoznawcy majątkowi wykonują czynności o istotnych skutkach prawnych i finansowych. Bardzo często sporządzają operaty szacunkowe na potrzeby Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, sądów, komorników, banków, inwestorów oraz osób prywatnych. Odpowiadają za rzetelność ustaleń przyjmowanych do wyceny i ponoszą pełną odpowiedzialność zawodową za wynik swojej pracy.</p> <p>Z tego względu potrzebują oni nie tylko formalnie dostępnych</p>	<p>Jako środowisko zawodowe mamy jasny pogląd, co do efektu końcowego propozycji o które wnosimy, ale jednocześnie mamy pełną świadomość problemów z precyzyjnym sformułowaniem z propozycji zgodnie z zasadami legislacji. Biorąc to pod uwagę, kierując się zasadą ostrożności, przedstawiamy kolejne rozważane przez nas koncepcje propozycji legislacyjnej (propozycje alternatywne):</p> <p>§ 40 ust. 11. Udostępnianie informacji z rejestru cen nieruchomości odbywa się z wykorzystaniem usług sieciowych i portali internetowych oraz zarchiwizowanych plików GML w formacie ZIP udostępnianych w portalach internetowych, w szczególności w portalu, o którym mowa w art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o otwartych danych i ponownym wykorzystywaniu informacji sektora publicznego (Dz. U.</p>	<p>Uwaga nie została uwzględniona.</p> <p>Należy wskazać, że projektowany przepis §40 ust. 11 rozporządzenia w projektowanym brzmieniu, cyt. „Udostępnianie informacji z rejestru cen nieruchomości odbywa się z wykorzystaniem <u>usług sieciowych i portali internetowych oraz zarchiwizowanych plików GML</u> w formacie ZIP udostępnianych w portalach internetowych w szczególności w portalu, o którym mowa w 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)” – stanowi jednoznacznie, że udostępnienie danych RCN musi odbywać się jednocześnie poprzez trzy wskazane środki wymiany danych. Projektowany przepis prawa nie daje w tym zakresie starości dowolności w wyborze mediów.</p> <p>W pozostałym zakresie uzasadnienie zawarte zostało w odpowiedzi na uwagę w lp. 2 tabeli.</p> <p>Należy również wskazać, że organy Służby Geodezyjnej i Kartograficznej są wytwórcą i dostarczycielem danych RCN natomiast narzędzia do przeprowadzenia analiz na tych danych leżą w gestii podmiotów, które z tych danych korzystają.</p>

danych, ale przede wszystkim dostępu bezpośredniego, kompletnego, aktualnego i możliwego do zweryfikowania u źródła, tj. w rejestrze prowadzonym przez starostę. Udostępnienie danych wyłącznie w postaci rozproszonych usług, paczek GML/ZIP albo przetworzonych portali prezentacyjnych nie zapewnia właściwego, wymaganego przepisami standardu pracy.

Zwrot „usługi sieciowe i portale internetowe” ma charakter bardzo szeroki i niedookreślony. Nie wynika z niego, czy chodzi o portal starosty, portal centralny, portal publiczny, rozwiązanie prezentacyjne, czy jedynie techniczny kanał publikacji danych, np. kanał otwartych danych zgodnych z ustawą.

Przepis nie ustanawia obowiązku utrzymania przez starostę funkcjonalnego dostępu użytkownika profesjonalnego, jakim jest m.in. rzeczoznawca majątkowy do rejestru cen nieruchomości, w tym wyszukiwania, filtrowania, identyfikacji transakcji i przechodzenia do dokumentów źródłowych.

Przepis nie rozróżnia dostępu „publikacyjnego” od dostępu „roboczego”. Dla rzeczoznawcy majątkowego nie wystarcza sama możliwość pobrania danych. Konieczne jest środowisko pracy umożliwiające szybkie wyszukanie właściwych transakcji, ich selekcję oraz weryfikację na tle dokumentów źródłowych.

Sformułowanie odwołujące się do portali internetowych, w szczególności do portalu danych w rozumieniu ustawy o otwartych danych, może zostać potraktowane jako wystarczające spełnienie obowiązku udostępnienia danych także wtedy, gdy wejście do rejestru cen nieruchomości zostanie u starosty dla rzeczoznawcy majątkowego zamknięte.

Takie brzmienie nie zabezpiecza ciągłości dotychczasowego modelu pracy rzeczoznawców majątkowych, który opiera się na wiarygodnym dostępie do danych powiatowych, a nie wyłącznie na ich wtórnej publikacji w innych kanałach, a następnie ich pobieranie, gdzie może nastąpić dużo zdarzeń ingerencji w te dane z RCN, który jest plikiem w zasadzie „tekstowym”

Bezpłatność albo szeroka dostępność danych RCN nie oznacza jeszcze, że profesjonalny użytkownik otrzymuje narzędzie wystarczające do odpowiedzialnej analizy rynku. Uwolnienie danych nie powinno prowadzić do pogorszenia standardu pracy rzeczoznawców majątkowych. Wręcz przeciwnie – skoro rejestr cen nieruchomości ma służyć także zwiększeniu przejrzystości rynku, to zawodowi uczestnicy obrotu, którzy sporządzają wyceny i biorą odpowiedzialność za ich wynik, powinni zachować dostęp do danych bezpośrednio u organu prowadzącego rejestr. Dostęp pochodzący z usług sieciowych, zewnętrznych portali lub archiwalnych paczek danych może być użyteczny jako kanał publikacyjny, ale nie powinien zastępować dostępu źródłowego. Dane po eksporcie, agregacji albo przetworzeniu nie dają takiej samej pewności, co wgląd do rejestru prowadzonego przez starostę, z którego korzysta się równoległe z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu do ewidencji gruntów i budynków (akty notarialne, postanowienia sądowe itp...

Rzeczoznawca majątkowy i tak ma obowiązek weryfikować podstawy transakcji oraz analizować dokumenty źródłowe, w szczególności akty notarialne, jeżeli są one potrzebne do prawidłowej oceny porównywalności transakcji, cech nieruchomości i warunków obrotu pomiędzy stronami, w tym precyzyjna analiza ceny brutto i ceny netto.

Jeżeli wraz z wejściem w życie nowych rozwiązań akty notarialne staną się materiałami zasobu i będą skanowane oraz udostępniane w środowisku teleinformatycznym organu, to tym bardziej racjonalne i efektywne jest zachowanie jednego spójnego wejścia: najpierw do wyszukania właściwych wpisów w rejestrze cen nieruchomości, a następnie do weryfikacji odpowiadających im

z 2023 r. poz. 1524), przy czym udostępnianie to nie wyłącza obowiązku zapewnienia rzeczoznawcom majątkowym, po uwierzytelnieniu, bezpośredniego dostępu do rejestru cen nieruchomości prowadzonego przez starostę, w zakresie niezbędnym do wyszukiwania, identyfikacji i weryfikacji transakcji oraz powiązanych z nimi dokumentów źródłowych.

lub

§ 40 ust. 11. Udostępnianie informacji z rejestru cen nieruchomości odbywa się z wykorzystaniem usług sieciowych i portali internetowych oraz zarchiwizowanych plików GML w formacie ZIP udostępnianych w portalach internetowych, w szczególności w portalu, o którym mowa w 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). Rzeczoznawcy majątkowemu zapewnia się również, po uwierzytelnieniu, dostęp bezpośredni do rejestru cen nieruchomości prowadzonego przez starostę, w zakresie niezbędnym do wykonywania czynności z zakresu wyceny nieruchomości.

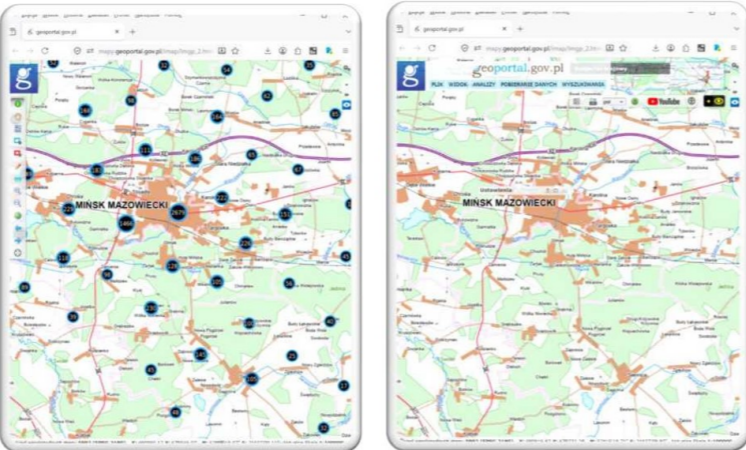
Uzasadnienie do uwagi

Projektowane brzmienie § 40 ust. 11 nie zabezpiecza w sposób dostateczny potrzeb profesjonalnych użytkowników rejestru cen nieruchomości, w szczególności rzeczoznawców majątkowych. Wskazuje ono jedynie dopuszczalne kanały technicznego udostępniania informacji z RCN, nie przesądzając o utrzymaniu bezpośredniego dostępu do rejestru prowadzonego przez starostę. Dla rzeczoznawców majątkowych, którzy sporządzają wyceny nieruchomości na potrzeby Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego oraz uczestników obrotu prywatnego, niezbędny jest dostęp źródłowy, umożliwiający nie tylko pobranie danych, ale również wyszukanie właściwych transakcji, ich selekcję, porównanie i weryfikację z dokumentami źródłowymi. Ma to bezpośredni wpływ na jakość operatów szacunkowych oraz na bezpieczeństwo obrotu

			<p>dokumentów źródłowych.</p> <p>Rozdzielenie tych czynności pomiędzy różne portale, różne interfejsy i różne modele udostępniania utrudni pracę, zwiększy ryzyko błędów, wydłuży sporządzanie operatów szacunkowych i obniży bezpieczeństwo procesu wyceny. Z punktu widzenia interesu publicznego korzystniejsze jest rozwiązanie, w którym profesjonalny użytkownik, po uwierzytelnieniu, korzysta z jednego środowiska dostępowego prowadzonego przez organ.</p> <p>Rzetelne wyceny nieruchomości służą ochronie majątku Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, są wykorzystywane przy sprzedaży, nabywaniu, zamianie, aktualizacji opłat, odszkodowaniach, zabezpieczeniach wierzytelności oraz w licznych postępowaniach administracyjnych i sądowych. Im większa odpowiedzialność za wynik wyceny, tym silniejsza powinna być gwarancja dostępu do danych źródłowych w oficjalnym, wiarygodnym środowisku prowadzonym przez organ.</p> <p>Bezpośredni dostęp u starosty nie jest przywilejem korporacyjnym, lecz instrumentem zapewnienia jakości i bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami</p>	<p>nieruchomościami.</p> <p>Nie można przyjmować, że publikacja danych w usługach sieciowych, portalach internetowych lub w archiwalnych plikach GML/ZIP stanowi pełny ekwiwalent dostępu roboczego do rejestru. Są to kanały przydatne z punktu widzenia udostępniania i interoperacyjności, lecz nie zastępują środowiska pracy zawodowej, w którym użytkownik może w sposób wiarygodny i efektywny odnaleźć transakcje, a następnie przejść do analizy odpowiednich dokumentów źródłowych.</p> <p>W szczególności, jeżeli akty notarialne stanowiące podstawę wpisów do RCN są lub będą udostępniane jako materiały zasobu w postaci skanów, to zasadne jest zapewnienie rzeczoznawcy majątkowemu jednego, spójnego i uwierzytelnionego środowiska dostępowego: od wyszukania właściwej transakcji w rejestrze cen nieruchomości do weryfikacji dokumentu źródłowego. Takie rozwiązanie służy zarówno sprawności postępowania, jak i jakości oraz wiarygodności wyceny.</p> <p>Wobec powyższego postulowane jest jednoznaczne doprecyzowanie przepisu przez dodanie gwarancji, że udostępnianie danych w modelu usługowym, portalowym albo plikowym nie wyłącza bezpośredniego dostępu rzeczoznawców majątkowych do rejestru cen nieruchomości prowadzonego przez starostę.</p>	
4	Miasto Poznań - ZGiKM GEOPOZ	§ 1. 1)	Brak określenia częstotliwości umieszczania „archiwalnych” danych na portalu, będących wynikiem bieżącej aktualizacji bazy.	1) w § 40 w ust. 11 wyrazy „lub wyciągów w postaci papierowej” zastępuje się wyrazami „oraz zarchiwizowanych plików GML w formacie ZIP udostępnianych w portalach internetowych w szczególności w portalu, o którym mowa w 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). Zarchiwizowane pliki GML w formacie ZIP są udostępniane w sposób zapewniający ich ciągłą dostępność w portalu oraz podlegają aktualizacji co najmniej raz w miesiącu. ”	Uwaga nie została uwzględniona. W portalu Otwarte Dane powinny być publikowane jedynie linki do plików GML zawierających dane RCN, opublikowanych na stronach internetowych starostwa powiatowego. Natomiast na stronach starostwa powinny być publikowane aktualne dane. W związku z tym określenie proponowanej przez ZGiKM GEOPOZ niskiej częstotliwości aktualizacji plików w portalu, spowodowałoby brak dostępu dla obywateli do aktualnych danych RCN.
5	Miasto Poznań - ZGiKM GEOPOZ	Załącznik nr 1 pkt 2	Dla obiektu RCN_Lokal brak wytycznych w jaki sposób ustalić atrybut „georeferencja: GM_Point [0..1] – patrz „1. Model pojęciowy danych RCN”.	2. Ograniczenia nałożone na atrybuty. ... Klasa RCN_Lokal	Uwaga nie została uwzględniona. Atrybut georeferencja dla klasy RCN_Lokal powinien być określany w sposób zapewniający lokalizację wewnątrz obrysu budynku.

				<p>Ograniczenie:</p> <p>Nazwa: wymagalnoscGeoreferencja</p> <p>Język naturalny:</p> <p>1) georeferencją dla lokalu jest punkt adresowy budynku, w którym znajduje się lokal,</p> <p>2)</p>	
6	Miasto Poznań - ZGiKM GEOPOZ	Załącznik nr 2 pkt 16	Dla elementu „RCN_PrzeznaczenieWMPZP” brak przeznaczenia tereny rolnicze, które występują w specyfikacji pojęciowej modelu danych w załączniku nr 1.	<p>16.</p> <p>Strukturę odpowiedzi GetFeatureInfo w formacie XML określa poniższy schemat aplikacyjny.</p> <p>...</p> <pre> <xs:simpleType name="RCN_PrzeznaczenieWMPZP"> <xs:restriction base="xs:string"> <xs:enumeration value="BP"/> <xs:enumeration value="MN"/> <xs:enumeration value="MW"/> <xs:enumeration value="U"/> <xs:enumeration value="US"/> <xs:enumeration value="UC"/> <xs:enumeration value="RU"/> <xs:enumeration value="R"/> <xs:enumeration value="RM"/> <xs:enumeration value="P"/> <xs:enumeration value="PG"/> <xs:enumeration value="ZN"/> <xs:enumeration value="ZL"/> <xs:enumeration value="ZP"/> <xs:enumeration value="ZD"/> <xs:enumeration value="ZC"/> <xs:enumeration value="WM"/> <xs:enumeration value="WS"/> <xs:enumeration value="KD"/> <xs:enumeration value="KDW"/> <xs:enumeration value="KW"/> <xs:enumeration value="TIT"/> <xs:enumeration value="INN"/> <xs:enumeration value="WZ"/> </xs:restriction> </xs:simpleType> </pre> <p>...</p>	<p>Uwaga uwzględniona</p> <p>Załącznik do tabeli</p>
7	Waldemar Izdebski	§ 40. ust. 11	<p>Usunięcie obowiązku publikacji danych RCN w postaci zarchiwizowanych plików GML w formacie ZIP.</p> <p>Zwracam uwagę, że w sytuacji, gdy dane RCN będą udostępniane za pomocą usług sieciowych WMS i WFS w pełnym zakresie informacyjnym to tworzenie obowiązek udostępniania tych danych w portalach internetowych (w tym na portalu https://dane.gov.pl/pl) jest działaniem zbędnym i nieracjonalnym. Usługi sieciowe są już od wielu lat ugruntowane w korzystaniu z naszej infrastruktury danych przestrzennych i korzystanie z nich daje dostęp do zawsze aktualnych danych z minimalnym wysiłkiem publikacyjnym. Przy</p>	<p>W związku proponuję następujące brzmienie § 40. ust. 11</p> <p><i>„Udostępnianie informacji z rejestru cen nieruchomości odbywa się z wykorzystaniem usług sieciowych, których specyfikację przedstawiono w rozporządzeniu.”</i></p>	<p>Uwaga nie została uwzględniona.</p> <p>Usługa WFS wykazuje ograniczenia techniczne przy dużych zbiorach danych. Transmisja GML poprzez WFS wymusza stosowanie stronicowania i powoduje długie czasy oczekiwania na odpowiedź serwera. W celu zapewnienia sprawnej realizacji zadania, zasadne jest wdrożenie bezpośredniej obsługi plików GML, co zapewnia znacznie lepsze parametry wydajnościowe.</p> <p>Dodatkowo zgodnie z informacją przekazaną przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii rozwiązanie polegające na przygotowaniu i udostępnieniu plików GML z RCN jest wdrożona w powiatach i w większości obsługiwana przez mechanizmy automatyczne, nie wymagające interwencji użytkownika.</p>

			obecnym zapisie powstanie niepotrzebny obowiązek cyklicznego przygotowywania i udostępniania plików w formacie GML, z których nikt nie będzie korzystał.																										
8	Waldemar Izdebski	§ 40. ust. 3 pkt 6	<p>Brak regulacji uszczegóławiających prowadzenia rejestru</p> <p>Warto zaznaczyć, że RCN nie jest elementem EGiB, a elementem wiążącym ten rejestr z EGiB jest jedynie wspólne rozporządzenia. W tej chwili jest wiele elementów wprowadzonych do RCN w wyniku nieuzasadnionych interpretacji, które nie są związane z istotą tego rejestru wyrażoną w rozporządzeniu. Występowanie tych danych utrudnia jedynie kontrolę poprawności danych rejestru i ich wykorzystania. Przykładowo sprawa lokalu, dla którego wyodrębniono własność staje się odrębną nieruchomością (nieruchomością lokalową), a właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu (art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 1048 z późniejszymi zmianami). W związku z tym jeżeli lokal jest przedmiotem transakcji, to zgodnie z obecnym zapisem w RCN powinien pojawić się ten lokal jako składnik nieruchomości lokalowej, podczas gdy w analizowanych danych, które zostały obecnie udostępnione z nieruchomości związane są działki ewidencyjne, na których zlokalizowany jest budynek zawierający lokal. Następnie w nieruchomości wpisany jest sam budynek i na koniec lokal. Natomiast powinien być tylko sam lokal, bo to on był przedmiotem transakcji jako samodzielna nieruchomość. Przecież nabywca nabył lokal z prawami związanymi, które nie mogą zostać zmienione można, dopóki trwa odrębna własność lokali.</p>	Dlatego też proponuję w § 40. ust. 3 pkt 6 wprowadzić zapis: „ wykaz działek w nieruchomości gruntowej i w nieruchomości gruntowej zabudowane, wykaz budynków w nieruchomości budynkowej lub wykaz lokali wchodzących w skład nieruchomości lokalowej. ”	<p>Uwaga nie została uwzględniona.</p> <p>Należy wskazać, że przepis §40 ust. 3 pkt 6 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków obowiązuje od 2021 r. i żaden z organów prowadzących RCN nie zgłaszał do Ministerstwa Rozwoju i Technologii uwag odnośnie problemów z funkcjonowaniem przedmiotowej regulacji.</p> <p>Usługa przygotowana wg schematu określonego w załączniku nr 10 do rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków prezentuje dane o obiektach będących przedmiotem transakcji wraz z ich geometrią pobieraną z bazy danych ewidencji gruntów i budynków. W związku z tym w usłudze prezentowane są wszystkie obiekty objęte transakcją, niezależnie czy jest to udział częściowy czy obejmujący całość praw do nieruchomości.</p>																								
9	Waldemar Izdebski	Załącznik nr 1	<p>Użyte zapisy nie są precyzyjne mamy bowiem:</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">Klasa RCN Działka</td> </tr> <tr> <td>Ograniczenie: Nazwa:</td> <td>wymagalnoscGeometria</td> </tr> <tr> <td>Język naturalny:</td> <td>Atrybut wymagany dla wszystkich działek, które:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1) posiadają geometrię w bazie danych ewidencji gruntów i budynków, 2) transakcja obejmująca działkę jest wykazywana w RCN po wejściu w życie niniejszego modelu danych RCN.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Klasa RCN Budynek</td> </tr> <tr> <td>Ograniczenie: Nazwa:</td> <td>wymagalnoscGeometria</td> </tr> <tr> <td>Język naturalny:</td> <td>Atrybut wymagany dla wszystkich budynków, które:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1) posiadają geometrię w bazie danych ewidencji gruntów i budynków, 2) transakcja obejmująca budynek jest wykazywana w RCN po wejściu w życie niniejszego modelu danych RCN.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Klasa RCN Lokal</td> </tr> <tr> <td>Ograniczenie: Nazwa:</td> <td>wymagalnoscGeoreferencja</td> </tr> <tr> <td>Język naturalny:</td> <td>Atrybut wymagany dla wszystkich lokali, które:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1) zlokalizowane są w budynku, który posiada geometrię w bazie danych ewidencji gruntów i budynków, 2) transakcja obejmująca lokal jest wykazywana w RCN po wejściu w życie niniejszego modelu danych RCN.</td> </tr> </table> <p>Więc jeżeli dobrze odczytałem intencje, to chodziło o to, aby po nowelizacji zawsze była geometria obiektów, czyli brzmienie we wszystkich 3 przypadkach powinno być następujące:</p> <p>Atrybut wymagany dla wszystkich działek budynków lokali:</p> <p>1) które posiadają geometrię w bazie danych ewidencji gruntów i budynków,</p> <p>2) jeżeli transakcja obejmująca działkę budynek lokal jest wykazywana w RCN po wejściu w życie niniejszego modelu danych RCN.</p>	Klasa RCN Działka		Ograniczenie: Nazwa:	wymagalnoscGeometria	Język naturalny:	Atrybut wymagany dla wszystkich działek, które:		1) posiadają geometrię w bazie danych ewidencji gruntów i budynków, 2) transakcja obejmująca działkę jest wykazywana w RCN po wejściu w życie niniejszego modelu danych RCN.	Klasa RCN Budynek		Ograniczenie: Nazwa:	wymagalnoscGeometria	Język naturalny:	Atrybut wymagany dla wszystkich budynków, które:		1) posiadają geometrię w bazie danych ewidencji gruntów i budynków, 2) transakcja obejmująca budynek jest wykazywana w RCN po wejściu w życie niniejszego modelu danych RCN.	Klasa RCN Lokal		Ograniczenie: Nazwa:	wymagalnoscGeoreferencja	Język naturalny:	Atrybut wymagany dla wszystkich lokali, które:		1) zlokalizowane są w budynku, który posiada geometrię w bazie danych ewidencji gruntów i budynków, 2) transakcja obejmująca lokal jest wykazywana w RCN po wejściu w życie niniejszego modelu danych RCN.		<p>Uwaga nie została uwzględniona.</p> <p>Rozdzielenie ograniczeń atrybutów (constraints) do osobnych tabel daje możliwość optymalizacji modelu danych. Takie rozwiązanie jest bardziej przejrzyste, ułatwia ewentualną rozbudowę systemu w przyszłości oraz zmniejsza ryzyko wystąpienia błędów przy modyfikacji ograniczeń dla konkretnych atrybutów.</p> <p>Dodatkowo proponowana konstrukcja zapisu nie może zostać zastosowana gdyż konieczne byłoby wyłączenie ograniczeń dla klasy RCN_Lokal, który to obiekt nie posiada geometrii w bazie danych EGiB.</p>
Klasa RCN Działka																													
Ograniczenie: Nazwa:	wymagalnoscGeometria																												
Język naturalny:	Atrybut wymagany dla wszystkich działek, które:																												
	1) posiadają geometrię w bazie danych ewidencji gruntów i budynków, 2) transakcja obejmująca działkę jest wykazywana w RCN po wejściu w życie niniejszego modelu danych RCN.																												
Klasa RCN Budynek																													
Ograniczenie: Nazwa:	wymagalnoscGeometria																												
Język naturalny:	Atrybut wymagany dla wszystkich budynków, które:																												
	1) posiadają geometrię w bazie danych ewidencji gruntów i budynków, 2) transakcja obejmująca budynek jest wykazywana w RCN po wejściu w życie niniejszego modelu danych RCN.																												
Klasa RCN Lokal																													
Ograniczenie: Nazwa:	wymagalnoscGeoreferencja																												
Język naturalny:	Atrybut wymagany dla wszystkich lokali, które:																												
	1) zlokalizowane są w budynku, który posiada geometrię w bazie danych ewidencji gruntów i budynków, 2) transakcja obejmująca lokal jest wykazywana w RCN po wejściu w życie niniejszego modelu danych RCN.																												

10	Waldemar Izdebski	Załącznik nr 2	<p>Rezygnacja z warstwy grupującej w usłudze WMS jest nieuzasadniona z punktu widzenia efektywnej prezentacji danych RCN.</p> <table border="1" data-bbox="602 178 1299 382"> <thead> <tr> <th>Tytuł warstwy</th> <th>Nazwa warstwy</th> <th>Symbol</th> <th>Kolor bazowy (RGB)</th> <th>Parametry prezentacji</th> <th>Uwagi</th> <th>Zakres widoczności min / max</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Grupy transakcji</td> <td>grupowanie</td> <td></td> <td>obrys 32 160 255 wypełnienie 0 0 0 czcionka 255 255 255</td> <td>Wymiar dopasowany do liczby grupowanych transakcji (min 32x32 px) czcionka 12 px, obrys 4px.</td> <td>Liczba w sygnaturze wskazuje liczbę obiektów, które zostały zgrupowane w ramach danego symbolu.</td> <td>25px/m do 0.1px/m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Warstwa ta jest potrzebna do pokazania, że transakcje są na danym terenie, kiedy przeglądamy mapę w małej skali np. 1:100 000. Warstwa jest to obecnie zaimplementowane we wszystkich dostępnych usługach powiatowych (368), więc rezygnacja z tej warstwy byłaby nieuzasadnionym cofnięciem się w rozwoju.</p> <p>Na kolejnym rysunku pokazano obrazy usług WMS z warstwą grupująca (z lewej) i bez warstwy grupującej (z prawej) jakie będą uzyskiwane po podłączeniu powiatowej usługi WMS w serwisie www.geoportal.gov.pl i ustawieniu skali prezentacji na 1:100 000.</p>  <p>Czyli bez warstwy grupującej w tej skali nie widzimy dostownie nic, w związku z powyższym wnioskuję o zachowanie w rozporządzeniu warstwy grupującej w usłudze WMS. Przykład usługi WMS z warstwą grupowania transakcji znajduje się pod adresem internetowym: https://wms.epodgik.pl/cgi-bin/rcn/1412.</p>	Tytuł warstwy	Nazwa warstwy	Symbol	Kolor bazowy (RGB)	Parametry prezentacji	Uwagi	Zakres widoczności min / max	Grupy transakcji	grupowanie		obrys 32 160 255 wypełnienie 0 0 0 czcionka 255 255 255	Wymiar dopasowany do liczby grupowanych transakcji (min 32x32 px) czcionka 12 px, obrys 4px.	Liczba w sygnaturze wskazuje liczbę obiektów, które zostały zgrupowane w ramach danego symbolu.	25px/m do 0.1px/m		<p>Uwaga nie została uwzględniona.</p> <p>Zaproponowany mechanizm grupowania obiektów może negatywnie wpłynąć na złożoność usługi. Grupowanie stanowi przetwarzanie danych, a usługa powinna dostarczać surowy materiał źródłowy, zrezygnowano z agregacji danych i przyjęto udostępnianie ich w postaci pierwotnej.</p>										
Tytuł warstwy	Nazwa warstwy	Symbol	Kolor bazowy (RGB)	Parametry prezentacji	Uwagi	Zakres widoczności min / max																							
Grupy transakcji	grupowanie		obrys 32 160 255 wypełnienie 0 0 0 czcionka 255 255 255	Wymiar dopasowany do liczby grupowanych transakcji (min 32x32 px) czcionka 12 px, obrys 4px.	Liczba w sygnaturze wskazuje liczbę obiektów, które zostały zgrupowane w ramach danego symbolu.	25px/m do 0.1px/m																							
11	Waldemar Izdebski	Załącznik nr 2	<p>Rozporządzenie w § 40. ust. 2 zawiera zapis, że w RCN są cztery rodzaje nieruchomości:</p> <p>2. W wykazie nieruchomości wyróżniane są następujące rodzaje nieruchomości:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) nieruchomości gruntowe niezabudowane; 2) nieruchomości gruntowe zabudowane; 3) nieruchomości budynkowe; 4) nieruchomości lokalowe. <p>W konsekwencji usługi powinny tak jak dotychczas prezentować 4 (cztery) warstwy i najlepiej prezentowanych geometrią typu Punkt (gml:Point) tak jak było to dotychczas tj.:</p> <table border="1" data-bbox="602 1759 1299 1938"> <tbody> <tr> <td>Działki niezabudowane działki niezabudowane</td> <td>(S)</td> <td>obrys 0 0 0 wypełnienie 32 160 255 czcionka 0 0 0</td> <td>symbol min. 24 px</td> <td>G - nieruchomość gruntowa niezabudowana</td> <td>25px/m do 0.1px/m</td> </tr> <tr> <td>Działki zabudowane działki zabudowane</td> <td>(C)</td> <td>obrys 0 0 0 wypełnienie 32 160 255 czcionka 0 0 0</td> <td>symbol min. 24 px</td> <td>Z - nieruchomość gruntowa zabudowana</td> <td>25px/m do 0.1px/m</td> </tr> <tr> <td>Budynki budynki</td> <td>(C)</td> <td>obrys 0 0 0 wypełnienie 32 160 255 czcionka 0 0 0</td> <td>symbol min. 24 px</td> <td>B - nieruchomość budynkowa</td> <td>25px/m do 0.1px/m</td> </tr> <tr> <td>Lokale lokale</td> <td>(C)</td> <td>obrys 0 0 0 wypełnienie 32 160 255 czcionka 0 0 0</td> <td>symbol min. 24 px</td> <td>L - nieruchomość lokalowa</td> <td>25px/m do 0.1px/m</td> </tr> </tbody> </table>	Działki niezabudowane działki niezabudowane	(S)	obrys 0 0 0 wypełnienie 32 160 255 czcionka 0 0 0	symbol min. 24 px	G - nieruchomość gruntowa niezabudowana	25px/m do 0.1px/m	Działki zabudowane działki zabudowane	(C)	obrys 0 0 0 wypełnienie 32 160 255 czcionka 0 0 0	symbol min. 24 px	Z - nieruchomość gruntowa zabudowana	25px/m do 0.1px/m	Budynki budynki	(C)	obrys 0 0 0 wypełnienie 32 160 255 czcionka 0 0 0	symbol min. 24 px	B - nieruchomość budynkowa	25px/m do 0.1px/m	Lokale lokale	(C)	obrys 0 0 0 wypełnienie 32 160 255 czcionka 0 0 0	symbol min. 24 px	L - nieruchomość lokalowa	25px/m do 0.1px/m		<p>Uwaga nie została uwzględniona.</p> <p>Usługa publikująca dane RCN udostępnia wszystkie dane zgromadzone w bazie danych, w tym informacje czy transakcja obejmowała nieruchomość zabudowaną czy niezabudowaną.</p> <p>Należy mieć na uwadze, że usługi sieciowe są dedykowane wszystkim użytkownikom, w tym obywatelom i przedsiębiorcom, którzy nie posiadają wiedzy specjalistycznej.</p>
Działki niezabudowane działki niezabudowane	(S)	obrys 0 0 0 wypełnienie 32 160 255 czcionka 0 0 0	symbol min. 24 px	G - nieruchomość gruntowa niezabudowana	25px/m do 0.1px/m																								
Działki zabudowane działki zabudowane	(C)	obrys 0 0 0 wypełnienie 32 160 255 czcionka 0 0 0	symbol min. 24 px	Z - nieruchomość gruntowa zabudowana	25px/m do 0.1px/m																								
Budynki budynki	(C)	obrys 0 0 0 wypełnienie 32 160 255 czcionka 0 0 0	symbol min. 24 px	B - nieruchomość budynkowa	25px/m do 0.1px/m																								
Lokale lokale	(C)	obrys 0 0 0 wypełnienie 32 160 255 czcionka 0 0 0	symbol min. 24 px	L - nieruchomość lokalowa	25px/m do 0.1px/m																								

12	Waldemar Izdebski	Załącznik nr 2	<p>W atrybutach wspólnych brak jest identyfikatora nieruchomości, a więc usługa WFS będzie ułomna i na da się znaleźć wszystkich obiektów wchodzących w skład nieruchomości, np. wszystkich działek, z których składa się nieruchomość gruntowa, która była przedmiotem transakcji.</p>		<p>Uwaga nie została uwzględniona.</p> <p>Zgodnie z załącznikiem nr 9 do rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków obiekt RCN_nieruchomosc nie posiada identyfikatora. W związku z tym dane udostępniane w usługach również nie zawierają takich danych, gdyż pochodzą wprost z bazy danych i są udostępniane w postaci nieprzetworzonej.</p>																																																		
13	Waldemar Izdebski	Załącznik nr 2	<p>W projekcie występują 3 rodzaje adresów, co jest nieuzasadnione, bo adres ma zawsze taką samą konstrukcję. Proponuje adres przenieść do tabeli 5, czyli do atrybutów wspólnych.</p> <table border="1" data-bbox="608 388 1299 562"> <tr> <td>DZI CENA BRUTTO</td> <td>cena działki brutto</td> </tr> <tr> <td>DZIYAT</td> <td>kwota podatku VAT dla działki</td> </tr> <tr> <td>DZI.INTO</td> <td>dodatkowe informacje</td> </tr> <tr> <td>DZI ADRES </td> <td>adres powiązany z obiektem: wartość elementu zapisana zgodnie z zasadami określonymi w pkt 10</td> </tr> </table> <p>Tabela nr 7-BUDYNEK</p> <table border="1" data-bbox="608 655 1299 1039"> <thead> <tr> <th>Atrybut element</th> <th>Opis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ATRYBUTA_WSPOLNE</td> <td>na początku obiektu występują atrybuty wspólne określone w tabeli nr 5</td> </tr> <tr> <td>BI DIDBI DANKU</td> <td>identyfikator budynku</td> </tr> <tr> <td>BID RODZAJ</td> <td>rodzaj budynku</td> </tr> <tr> <td>BID POW UZYT</td> <td>powierzchnia użytkowa budynku</td> </tr> <tr> <td>BI D CENA BRI TTO</td> <td>cena budynku brutto</td> </tr> <tr> <td>BIBJAT</td> <td>kwota podatku VAT dla budynku</td> </tr> <tr> <td>BID INFO</td> <td>dodatkowe informacje</td> </tr> <tr> <td>BID ADRES </td> <td>adres powiązany z obiektem: wartość elementu zapisana zgodnie z zasadami określonymi w pkt 10</td> </tr> </tbody> </table> <p>Tabela nr 8 - LOKAL</p> <table border="1" data-bbox="608 1087 1299 1591"> <thead> <tr> <th>Atrybut / element</th> <th>Opis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ATRYBUTA .WSPOLNE</td> <td>na początku obiektu występują atrybuty wspólne określone w tabeli nr 5.</td> </tr> <tr> <td>LOK ID LOKALU</td> <td>identyfikator lokalu</td> </tr> <tr> <td>LOK-FUNKCJA</td> <td>funkcja lokalu</td> </tr> <tr> <td>LOK LIC ZBA IZB</td> <td>liczba izb</td> </tr> <tr> <td>LOK NR KOND</td> <td>numer kondygnacji</td> </tr> <tr> <td>LOK POW VZYT</td> <td>powierzchnia użytkowa lokalu</td> </tr> <tr> <td>LOK POW PRZYN</td> <td>powierzchnia pomieszczeń przynależnych</td> </tr> <tr> <td>LOK.CEN A.BRUTTO</td> <td>cena lokalu brutto</td> </tr> <tr> <td>LOK VAT</td> <td>kwota podatku VAT dla lokalu</td> </tr> <tr> <td>LOK LNFO</td> <td>dodatkowe informacje</td> </tr> <tr> <td>LOK_ADRES </td> <td>adres budynku z lokalem: wartość elementu zapisana zgodnie z zasadami określonymi w pkt 10</td> </tr> </tbody> </table>	DZI CENA BRUTTO	cena działki brutto	DZIYAT	kwota podatku VAT dla działki	DZI.INTO	dodatkowe informacje	DZI ADRES 	adres powiązany z obiektem: wartość elementu zapisana zgodnie z zasadami określonymi w pkt 10	Atrybut element	Opis	ATRYBUTA_WSPOLNE	na początku obiektu występują atrybuty wspólne określone w tabeli nr 5	BI DIDBI DANKU	identyfikator budynku	BID RODZAJ	rodzaj budynku	BID POW UZYT	powierzchnia użytkowa budynku	BI D CENA BRI TTO	cena budynku brutto	BIBJAT	kwota podatku VAT dla budynku	BID INFO	dodatkowe informacje	BID ADRES 	adres powiązany z obiektem: wartość elementu zapisana zgodnie z zasadami określonymi w pkt 10	Atrybut / element	Opis	ATRYBUTA .WSPOLNE	na początku obiektu występują atrybuty wspólne określone w tabeli nr 5.	LOK ID LOKALU	identyfikator lokalu	LOK-FUNKCJA	funkcja lokalu	LOK LIC ZBA IZB	liczba izb	LOK NR KOND	numer kondygnacji	LOK POW VZYT	powierzchnia użytkowa lokalu	LOK POW PRZYN	powierzchnia pomieszczeń przynależnych	LOK.CEN A.BRUTTO	cena lokalu brutto	LOK VAT	kwota podatku VAT dla lokalu	LOK LNFO	dodatkowe informacje	LOK_ADRES 	adres budynku z lokalem: wartość elementu zapisana zgodnie z zasadami określonymi w pkt 10		<p>Uwaga nie została uwzględniona.</p> <p>Pomimo różnych nazw atrybutów, adres lokalizacji pozostaje ten sam. Zmiana nazewnictwa ma charakter wyłącznie kontekstowy, dostosowany do konkretnego obiektu, co zapewnia przejrzystość i jednoznaczne określenie pochodzenia danych.</p>
DZI CENA BRUTTO	cena działki brutto																																																						
DZIYAT	kwota podatku VAT dla działki																																																						
DZI.INTO	dodatkowe informacje																																																						
DZI ADRES 	adres powiązany z obiektem: wartość elementu zapisana zgodnie z zasadami określonymi w pkt 10																																																						
Atrybut element	Opis																																																						
ATRYBUTA_WSPOLNE	na początku obiektu występują atrybuty wspólne określone w tabeli nr 5																																																						
BI DIDBI DANKU	identyfikator budynku																																																						
BID RODZAJ	rodzaj budynku																																																						
BID POW UZYT	powierzchnia użytkowa budynku																																																						
BI D CENA BRI TTO	cena budynku brutto																																																						
BIBJAT	kwota podatku VAT dla budynku																																																						
BID INFO	dodatkowe informacje																																																						
BID ADRES 	adres powiązany z obiektem: wartość elementu zapisana zgodnie z zasadami określonymi w pkt 10																																																						
Atrybut / element	Opis																																																						
ATRYBUTA .WSPOLNE	na początku obiektu występują atrybuty wspólne określone w tabeli nr 5.																																																						
LOK ID LOKALU	identyfikator lokalu																																																						
LOK-FUNKCJA	funkcja lokalu																																																						
LOK LIC ZBA IZB	liczba izb																																																						
LOK NR KOND	numer kondygnacji																																																						
LOK POW VZYT	powierzchnia użytkowa lokalu																																																						
LOK POW PRZYN	powierzchnia pomieszczeń przynależnych																																																						
LOK.CEN A.BRUTTO	cena lokalu brutto																																																						
LOK VAT	kwota podatku VAT dla lokalu																																																						
LOK LNFO	dodatkowe informacje																																																						
LOK_ADRES 	adres budynku z lokalem: wartość elementu zapisana zgodnie z zasadami określonymi w pkt 10																																																						
14	Waldemar Izdebski	Załącznik nr 2	<p>W atrybutach wspólnych występuje atrybut „SERWIS_RCN” co jest informacją zbędną w obecnej postaci usług.</p>		<p>Uwaga nie została uwzględniona.</p> <p>W przypadku, gdy Starosta publikuje usługi samodzielnie w usłudze integracyjnej w polu tym wykazywany będzie adres URL usługi powiatowej. Wskazany adres określa źródło pochodzenia obiektu i jest kluczowy dla prawidłowej obsługi usług zbiorczych.</p>																																																		
15	Waldemar Izdebski	Załącznik nr 2	<p>W atrybutach wspólnych jest zapisu o numerze działki, co jest dublowaniem informacji zapisanej w identyfikatorze działki.</p>		<p>Uwaga nie została uwzględniona.</p> <p>Funkcjonalność zapewniająca publikację nr działki jest niezbędna do zapewnienia prawidłowej i sprawnej wizualizacji danych na mapie.</p> <p>Dzięki zastosowaniu takiego rozwiązania system nie wymaga przetwarzania danych w celu automatycznego wyodrębniania numeru działki z identyfikatora (ID).</p>																																																		

16	Waldemar Izdebski	Załącznik nr 2	<p>W atrybutach wspólnych usług brak jest identyfikatora obiektu (działki, budynku, lokalu).</p>		<p>Uwaga nie została uwzględniona.</p> <p>Atrybuty wspólne są wprowadzane w celu grupowania kilku tożsamych atrybutów w jeden. Atrybut ID działki, budynku i lokalu są już w tych obiektach, rozwijane o poszczególne elementy charakteryzujące dany obiekt, dlatego niewskazane jest ich grupowanie w jeden atrybut wspólny.</p>
17	Waldemar Izdebski	Załącznik nr 2	<p>W konstrukcji zapytania GetFeatureInfo przewidziano, że mogą to być zapytania puste, jak przedstawiono to poniżej:</p> <pre data-bbox="617 352 1329 730"><?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?> <xs:schema xmlns:xs="http://www.w3.org/2001/XMLSchema"> <xs:element name="GETFEATUREINFO"> <xs:complexType> <xs:sequence maxOccurs="unbounded"> <xs:choice minOccurs="0"> <xs:element ref="DZIAŁKA"/> <xs:element ref="BUDYNEK"/> <xs:element ref="LOKAL"/> </xs:choice> </xs:sequence> </xs:complexType> </xs:element></pre> <p>A w tym zapytaniu <code><xs:choice minOccurs="0"></code> powinno być <code>minOccurs="1"</code> aby nie było pustych zapytań.</p>		<p>Uwaga nie została uwzględniona.</p> <p>Brak danych w odpowiedzi na zapytania GetFeatureInfo dla usługi RCN jest działaniem celowym i wynika bezpośrednio ze stanu faktycznego. Dane w zbiorach RCN nie pokrywają pełnego zakresu obszarowego powierzchni Polski, a usługa udostępniania danych zwraca informacje wyłącznie o zarejestrowanych transakcjach.</p> <p>W przypadku obszarów, dla których w danym czasie nie odnotowano transakcji rynkowych, system prawidłowo zwraca pusty zbiór danych. Z uwagi na m. in. rozproszony charakter danych, nie można zakładać, że zapytanie GetFeatureInfo ma obowiązek zwrotu danych dla każdej zdefiniowanej jednostki przestrzennej.</p>
18	Waldemar Izdebski	Załącznik nr 2	<p>W konstrukcji zapytania GetFeatureInfo jest przesada w stosunku do adresu, co wyrażone jest poniższym zapisem. Należy zauważyć przy tym, że działka jest przede wszystkim identyfikowana jest jej geometrią, a nie adresami, które są na niej zlokalizowane.</p> <p>10. Zasady zapisu adresu w odpowiedzi GetFeatureInfo</p> <ol data-bbox="647 1003 1299 1192" style="list-style-type: none"> 1) W odpowiedzi GetFeatureInfo element adres występuje co najwyżej raz (0..1). 2) Jeżeli obiekt posiada więcej niż jeden adres, wszystkie adresy są przekazywane w jednej wartości elementu adres jako lista rozdzielona separatorem pionowymi . 3) Format pojedynczego adresu: <ul data-bbox="676 1066 1062 1129" style="list-style-type: none"> - składowe adresu oddziela się średnikami. - składowe zapisuje się w postaci SKRÓT: Wartość. - dopuszcza się pomijanie składowych opcjonalnych, dla których brak wartości. 4) Skróty i znaczenie składowych: <ul data-bbox="676 1129 1062 1192" style="list-style-type: none"> - MSC: miejscowość. UL: ulica. NR PORZ: numer porządkowy. 5) Wzorzec zapisu wartości elementu adres (wyrażenie regularne): <pre data-bbox="676 1192 1299 1213">^MSC:[^< >]*(:UL:[^< >]*(:NR_PORZ:[^< >]*)?)?\ MSC:[^< >]*(:UL:[^< >]*(:NR_PORZ:[^< >]*)?)*\$</pre> <p>11. Zasady zapisu przeznaczenia w MPZP w odpowiedzi GetFeatureInfo</p> <ol data-bbox="647 1224 1299 1287" style="list-style-type: none"> 1) W odpowiedzi GetFeatureInfo element DZI_PRZEZN_WMPZP występuje co najwyżej raz (0..1). 2) Jeżeli dla działki występuje więcej niż jedno przeznaczenie w MPZP wartości są przekazywane w jednej wartości elementu DZI_PRZEZN_WMPZP rozdzielone średnikiem. 3) Wzorzec zapisu wartości elementu DZI_PRZEZN_WMPZP: <pre data-bbox="676 1287 1299 1308">^TA-Za-([?..TA-Za-@])*\$</pre> <p>W załączeniu przekazuję także adres przykładowej, działającej usługi WMS i WFS (https://wms.epodgik.pl/cgi-bin/rcn/1412) zbudowanej w opaciu o moją koncepcję i proszę o wyciągnięcie wniosków najlepszych dla kształtu nowelizowanego rozporządzenia. Jeżeli są wątpliwości proponuję zbudować usług przykładową w opactiu o projekt, aby sprawdzić jak funkcjonuje one praktyce.</p>		<p>Uwaga nie została uwzględniona.</p> <p>Priorytetem dla jakości danych jest ich kompletność. Istotne jest, aby funkcjonalność zwracania danych o działkach obsługiwała wiele adresów. Jeżeli działka ma dwa adresy, usługa powinna zwracać oba adresy jednocześnie.</p>