



# Minister Finansów i Gospodarki

---

Znak pisma: DN-I.054.16.2026  
Warszawa, 16 października 2026 r.

Pan  
Włodzimierz Czarzasty  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

**Dotyczy:** interpelacji nr 20022 sprawie ustawowego zabezpieczenia rodzinnych ogrodów działkowych przed nadmiernymi opłatami z tytułu użytkowania wieczystego gruntów

**Szanowny Panie Marszałku,**

w odpowiedzi na interpelację nr 20022 z 29 września 2026 r. Pani Poseł Iwony Hartwich w sprawie ustawowego zabezpieczenia rodzinnych ogrodów działkowych przed nadmiernymi opłatami z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, uprzejmie przedstawiam następujące informacje.

Ad 1.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że zasady ustalania oraz uiszczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego, w tym za nieruchomości gruntowe oddane stowarzyszeniom ogrodowym z przeznaczeniem na zakładanie i prowadzenie rodzinnych ogrodów działkowych są uregulowane w art. 71-78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r., poz. 399) zwanej dalej „ugn”. W przypadku oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste publiczny właściciel gruntu pobiera pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej.

Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana (art. 71 ust. 1 i art. 72 ust. 1 i 3 ugn). Jednocześnie właściwy organ może udzielić bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku (art. 73 ust. 3 ugn). W zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. W konsekwencji, zgodnie z obowiązującymi przepisami, publiczny właściciel gruntu ma możliwość określenia preferencyjnych warunków odpłatności także w odniesieniu do gruntów rodzinnych ogrodów działkowych, przy jednoczesnym uwzględnieniu uwarunkowań lokalnych oraz zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki (art. 12 ugn).

Ponadto należy mieć na uwadze, że jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie został określony cel, na który nieruchomość była oddana, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości. Jeżeli zatem nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste faktycznie wykorzystywana jest na cele komercyjne organ powinien przyjąć stawkę w wysokości 3%. Natomiast zastosowanie jednej z preferencyjnych stawek procentowych opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego uzasadnione jest w przypadku, gdy cel wynikający ze sposobu korzystania z gruntu mieści się w katalogu zawartym w art. 72 ust. 3 pkt 1-4a ugn.

W Ministerstwie Rozwoju i Technologii nie są obecnie prowadzone prace legislacyjne mające na celu uregulowanie zasad ustalania opłat za użytkowanie wieczyste gruntów zajmowanych przez rodzinne ogrody działkowe.

Ad 2. i Ad 3.

Odnosząc się do postulatu wprowadzenia preferencyjnej stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów przeznaczonych na prowadzenie rodzinnych ogrodów działkowych należy zauważyć, że analogiczny postulat został przedstawiony w piśmie Krajowego Zarządu Polskiego Związku Działkowców z dnia 14 stycznia 2026 r. W wystąpieniu tym wskazano, iż obowiązujące obecnie regulacje umożliwiają stosowanie najwyższej przewidzianej ustawą stawki procentowej (tj. 3%) w stosunku do gruntów, które zostały oddane w użytkowanie wieczyste na cele ROD, co w ocenie Związku jest sprzeczne z istotą rodzinnego ogrodnictwa działkowego.

W celu określenia skali problemu oraz oceny celowości podjęcia interwencji legislacyjnej pismami z dnia 11 marca 2026 r. Ministerstwo Rozwoju i Technologii zwróciło się do wszystkich wojewodów oraz Polskiego Związku Działkowców o wskazanie m.in. obowiązujących stawek procentowych oraz wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego oddanych Polskiemu Związkowi Działkowców na cele związane z zakładaniem i prowadzeniem rodzinnych ogrodów działkowych.

Jak wynika z wyjaśnień udzielonych przez Polski Związek Działkowców w piśmie z dnia 27 marca 2026 r. prawo użytkowania wieczystego ustanawiane przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego na rzecz Polskiego Związku Działkowców miało co do zasady charakter **nieodpłatny**. Polski Związek Działkowców wskazał, iż na przestrzeni wielu lat funkcjonowania i rozwoju rodzinnych ogrodów działkowych **nie odnotowano przypadków przekazania przez jednostki samorządu terytorialnego lub starostów gospodarujących nieruchomościami Skarbu Państwa gruntów pod ROD w odpłatne użytkowanie wieczyste**.

Obowiązek wnoszenia opłaty rocznej jest natomiast wynikiem postępowań administracyjnych lub sądowych oraz nabywania prawa użytkowania wieczystego na rynku wtórnym. Jednocześnie z przekazanych przez wojewodów danych wynika, że **mniej niż 1%** powierzchni gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste na cele prowadzenia rodzinnych ogrodów działkowych objętych jest opłatą roczną.

Wobec powyższego należy podkreślić, że problem stosowania wobec ROD stawek właściwych dla nieruchomości wykorzystywanych na cele komercyjne **ma charakter marginalny**. Ponadto należy podkreślić, że uprzywilejowanie rodzinnych ogrodów działkowych względem innych użytkowników wieczystych mogłoby naruszać fundamentalną w polskim porządku prawnym zasadę równości.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii aktualnie nie planuje zatem wprowadzenia odrębnej stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów przeznaczonych na prowadzenie rodzinnych ogrodów działkowych.

#### Ad 4.

Zgodnie z informacjami uzyskanymi od wojewodów oraz Polskiego Związku Działkowców łączna powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste na prowadzenie rodzinnych ogrodów działkowych wynosi 24 755,59 ha z czego jedynie w odniesieniu do gruntów o powierzchni 181,90 ha aktualny jest obowiązek wnoszenia opłaty rocznej. W świetle tych danych, odpłatność dotyczy 54 rodzinnych ogrodów działkowych, tj. ok. 5400 działek, występujących na terenie 16 okręgowych zarządów Polskiego Związku Działkowców. W stosunku do gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste na cele prowadzenia rodzinnych ogrodów działkowych zgłoszono stosowanie stawek opłat rocznych w wysokości 0,3%, 1%, 3%, 4%. Łączny dochód jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oddanych na cele prowadzenia rodzinnych ogrodów działkowych wynosi 227 888,83 zł (dane za rok 2025).

Należy mieć również na uwadze, że Polski Związek Działkowców pierwotnie otrzymywał od Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego prawo użytkowania wieczystego nieodpłatnie. Nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste, o charakterze odpłatnym, mają swoje źródło w postępowaniach administracyjnych i sądowych oraz w nabywaniu prawa użytkowania wieczystego na rynku wtórnym.

#### Ad 5. i Ad 6.

Nie jest możliwe oszacowanie liczby gruntów, które zostaną oddane w użytkowanie wieczyste na cele ROD, w tym również skali opłat z tytułu użytkowania wieczystego i ich wysokości. Nieruchomości gruntowe już oddane w użytkowanie wieczyste na cele ROD, w stosunku do których obowiązuje zwolnienie z opłat z tytułu użytkowania wieczystego, nie mogą być obciążone tym obowiązkiem. Grunty oddane w użytkowanie wieczyste na cele ROD odpłatnie (poniżej 1% ogólnej powierzchni wszystkich ROD), podlegają aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

#### Ad 7.

W przypadku oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste publiczny właściciel gruntu pobiera pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana (art. 71 ust. 1 i art. 72 ust. 1 i 3 ugn). **Jednocześnie właściwy organ może udzielić bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku (art. 73 ust. 3 ugn).** W zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. W konsekwencji, zgodnie z obowiązującymi przepisami, publiczny właściciel gruntu ma możliwość określenia preferencyjnych warunków odpłatności także w odniesieniu do gruntów rodzinnych ogrodów działkowych, przy jednoczesnym uwzględnieniu uwarunkowań lokalnych oraz zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki (art. 12 ugn).

Ponadto stosownie do art. 71 ust. 4 ugn, opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. **Opłaty rocznej nie pobiera się natomiast za rok, w którym zostało ustanowione prawo**

**użytkowania wieczystego.** Właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, **może ustalić inny termin zapłaty.**

Jednocześnie zgodnie z art. 77 ust. 2a ugn, w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty **rozkłada się na dwie równe części**, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

Ad 8. i Ad 9.

W ocenie Ministerstwa Rozwoju i Technologii przedstawione powyżej zasady ustalania oraz uiszczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego są jednolite dla całego kraju oraz zapobiegają nieuzasadnionemu obciążaniu dodatkowymi kosztami poszczególnych użytkowników rodzinnych ogrodów działkowych.

Wymaga podkreślenia, iż Ministerstwo Rozwoju i Technologii pozostaje w dialogu z przedstawicielami Polskiego Związku Działkowców oraz innych stowarzyszeń ogrodowych. Dotychczasowa korespondencja oraz wyniki badania ankietowego potwierdzają, iż zjawisko ustalania najwyższych przewidzianych ustawą o gospodarce nieruchomościami stawek procentowych dla gruntów oddanych na cele ROD, **w skali kraju ma charakter marginalny.**

W konsekwencji brak jest dostatecznych przesłanek uzasadniających podjęcie postulowanych działań legislacyjnych.

Przedstawiając powyższe informacje ufam, że przyczynią się one do wyjaśnienia kwestii przedstawionych w interpelacji Pani Poseł.

**Z upoważnienia, z wyrazami szacunku**

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii