Minister
Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DN-I.054.19.2026
Warszawa, 17 listopada 2026 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu
Rzeczpospolitej Polskiej

Dotyczy: interpelacji nr 20608 w sprawie ochrony rodzinnych ogrodów działkowych przed nadmiernymi opłatami za użytkowanie wieczyste gruntów

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 20608 z dnia 27 października 2026 r. Pań i Panów Posłów: Roberta Warwasa, Lidii Czechak, Wioletty Marii Kulpy, Joanny Borowiak, Bożeny Borys-Szopy, Magdaleny Filipek-Sobczak, Patryka Wichra, Piotra Króla, Marka Wesołego, Grzegorza Gaży w sprawie ochrony rodzinnych ogrodów działkowych przed nadmiernymi opłatami za użytkowanie wieczyste gruntów uprzejmie przedstawiam następujące informacje.

Na wstępie należy wskazać, że zasady ustalania oraz uiszczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego, w tym za nieruchomości gruntowe oddane stowarzyszeniom ogrodowym w użytkowanie wieczyste z przeznaczeniem na zakładanie i prowadzenie rodzinnych ogrodów działkowych określa ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r., poz. 399), zwana dalej „ugn".

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). Dodatkowo, 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. 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 ustawodawca w art. 71 ust. 4 i art. 77 ust. 2a ugn przewidział również możliwość ustalenia innego terminu zapłaty lub rozłożenia należności na raty w uzasadnionych przypadkach.

Ad 1.

+48 222 500 123
kancelaria@mrit.gov.pl
gov.pl/rozwoj-technologia

Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa
Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

Zgodnie z udostępnionymi przez wojewodów oraz Polski Związek Działkowców danymi, przedstawione w interpelacji zagadnienie dotyczy mniej niż 1% powierzchni gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste na cele prowadzenia rodzinnych ogrodów działkowych. Wprowadzenie uprzywilejowanej stawki opłaty rocznej dla gruntów przeznaczonych pod rodzinne ogrody działkowe w wymiarze postulowanym przez Polski Związek Działkowców tj. 0,1% ceny mogłoby budzić zastrzeżenia w kontekście zasady równego traktowania.

Ad 2.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii dokonało analizy zagadnienia odpłatności za grunty oddane w użytkowanie wieczyste na cele rodzinnego ogrodnictwa działkowego dla potrzeb zbadania zasadności podjęcia interwencji legislacyjnej. Propozycja wpłynęła do Ministerstwa Rozwoju i Technologii w styczniu 2026 r. w ramach pakietu postulatów legislacyjnych obejmujących zagadnienia pozostające we właściwości kilku resortów. Resort rozwoju i technologii w marcu 2026 r. zwrócił się pisemnie do wszystkich wojewodów oraz do Polskiego Związku Działkowców o wskazanie obowiązujących stawek procentowych oraz wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego oddanych na cele zakładania i prowadzenia rodzinnych ogrodów działkowych.

Zgodnie z przekazanymi informacjami, w zdecydowanej większości przypadków grunty oddane w użytkowanie wieczyste na potrzeby zakładania i prowadzenia rodzinnych ogrodów działkowych są oddane w użytkowanie wieczyste nieodpłatnie. Polski Związek Działkowców, w piśmie z dnia 27 marca 2026 r. wskazał, że „pierwotnie otrzymywał od Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego prawo użytkowania wieczystego nieodpłatnie" oraz, że „podstawową metodą było i przeważającej mierze jest przekazywanie przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego na rzecz Polskiego Związku Działkowców prawa użytkowania lub użytkowania wieczystego o charakterze nieodpłatnym". Jak wynika z udostępnionych przez Polski Związek Działkowców danych, mniej niż 1% powierzchni gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste na cele prowadzenia rodzinnych ogrodów działkowych objętych jest stawką opłaty rocznej w wysokości 1% lub 3%. Polski Związek Działkowców wskazał również, że „na przestrzeni wielu lat funkcjonowania i rozwoju rodzinnych ogrodów działkowych nie odnotowano przypadków przekazania gruntów pod ROD w odpłatne użytkowanie wieczyste" oraz, że „charakter odpłatnego prawa użytkowania wieczystego jest wynikiem postępowań administracyjnych lub sądowych oraz nabywania prawa użytkowania wieczystego na rynku wtórnym".

Mając zatem na uwadze **marginalny charakter problemu** Ministerstwo Rozwoju i Technologii nie dostrzegło celowości podjęcia prac legislacyjnych w postulowanym kierunku.

Ad 3.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii dysponuje informacjami dotyczącymi skali zagadnienia uzyskanymi od wojewodów oraz Polskiego Związku Działkowców w marcu 2026 r. Zgodnie z tymi danymi 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. Jednocześnie nie jest możliwe oszacowanie liczby gruntów, które zostaną oddane w użytkowanie wieczyste na cele rodzinnych ogrodów działkowych, w tym również skali opłat z tytułu użytkowania wieczystego i ich wysokości.

Ad 4.

Przedstawione 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. Ponadto dotychczasowa korespondencja m.in. z Polskim Związkiem Działkowców oraz wyniki przywołanego wcześniej badania potwierdzają, iż zjawisko ustalania najwyższych przewidzianych ustawą o gospodarce nieruchomościami stawek procentowych dla gruntów oddanych na cele rodzinnych ogrodów działkowych, w skali kraju **ma aktualnie charakter marginalny.**

Ad 5.

Obecnie nie są prowadzone działania mające na celu zwiększenie dostępności terenów przeznaczonych pod nowe rodzinne ogrody działkowe.

Ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1073), zawiera regulacje umożliwiające pozyskiwanie terenów na zakładanie i odtwarzanie rodzinnych ogrodów działkowych. Zgodnie z art. 9 ustawy o ROD grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego mogą być w drodze umowy sprzedawane, oddawane w nieodpłatne lub odpłatne użytkowanie na czas nieoznaczony lub użytkowanie wieczyste stowarzyszeniom ogrodowym z przeznaczeniem na zakładanie i prowadzenie ROD w trybie określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Wymaga jednocześnie wskazania, że samorządy posiadają narzędzia prawne umożliwiające im pozyskiwanie gruntów Skarbu Państwa, które reguluje ustawa o gospodarce nieruchomościami. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę m.in. na możliwość przekazania nieruchomości samorządom w drodze darowizny (art. 13 ust. 2 ugn), sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż ich wartość rynkowa lub na dopuszczalność oddawania gruntów w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty (art. 14 ust. 1 ugn), czy zamianę nieruchomości (art. 14 ust. 3 ugn). Podkreślić jednocześnie należy, że samorządy samodzielnie kształtują politykę gospodarowania nieruchomościami, w konsekwencji czego przeznaczenie pozyskanych nieruchomości na tworzenie nowych rodzinnych ogrodów działkowych, zależne jest od decyzji właściwych organów.

Należy jednocześnie mieć na uwadze, że w przypadku likwidacji rodzinnego ogrodu działkowego musi być uwzględniony interes publiczny, który uzasadnia wywłaszczenie. W przypadku wywłaszczenia mają zastosowanie właściwe przepisy ugn oraz tzw. specustaw. Z kolei ustawa o ROD reguluje zasady ustalania odszkodowania i ewentualnie odtworzenia rodzinnego ogrodu działkowego. Jeżeli likwidacja ma nastąpić na inny cel, a dodatkowe warunki przewidziane ustawą są spełnione, likwidacja powinna odbyć się na podstawie porozumienia ze stowarzyszeniem ogrodowym, a w razie jego braku dopuszczalność likwidacji ocenia sąd.

Przedstawiając powyższe informacje ufam, że przyczynią się one do wyjaśnienia kwestii przedstawionych w interpelacji Pań i Panów Posłów.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku
Tomasz Lewandowski
Podsekretarz Stanu
/ kwalifikowany podpis elektroniczny /
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

+48 222 500 123
kancelaria@mrit.gov.pl
gov.pl/rozwoj-technologia

Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa
Ministerstwo
Rozwoju i Technologii