



POLSKI ZWIĄZEK DZIAŁKOWCÓW

stowarzyszenie ogrodowe w Warszawie

Okręg Śląski

ul. Kormoranów 1, 40-521 Katowice

KRS: 0000293886 NIP: 954-15-69-940

Sekretariat: tel. 32 255 40 85, 255 16 30, wew. 101

e-mail: slaski@pzd.pl

Katowice, dnia 15.10.2026r.

STANOWISKO

Okręgowej Rady Polskiego Związku Działkowców – Okręgu Śląskiego w Katowicach w sprawie zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów zajmowanych przez rodzinne ogrody działkowe

Okręgowa Rada Polskiego Związku Działkowców – Okręgu Śląskiego w Katowicach, mając na uwadze potrzebę zapewnienia stabilnych warunków funkcjonowania rodzinnych ogrodów działkowych oraz ochrony interesów działkowców, zwraca się do Ministra finansów i gospodarki z postulatem podjęcia prac legislacyjnych zmierzających do zmiany ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zakresie zasad ustalania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów zajmowanych przez rodzinne ogrody działkowe.

Rodzinne ogrody działkowe stanowią istotny element przestrzeni społecznej i przyrodniczej miast i gmin. Pełnią funkcje rekreacyjne, społeczne, zdrowotne i ekologiczne, służąc setkom tysięcy rodzin w całym kraju. Ich działalność nie ma charakteru komercyjnego, a podstawowym celem jest zapewnienie działkowcom możliwości wypoczynku, kontaktu z przyrodą oraz aktywnego spędzania czasu. Szczególne znaczenie ogrodów działkowych powinno znajdować odzwierciedlenie również w przepisach regulujących obciążenia finansowe związane z korzystaniem z gruntów.

Tymczasem obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewidują odrębnej, jednoznacznie określonej preferencyjnej stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów przeznaczonych na prowadzenie rodzinnych ogrodów działkowych. W konsekwencji w praktyce mogą występować rozbieżności w ustalaniu wysokości opłat, w tym stosowanie stawek odpowiadających celom komercyjnym, które nie uwzględniają społecznego i niezarobkowego charakteru działalności ROD.

Problem ten ma szczególne znaczenie w sytuacji aktualizacji opłat rocznych, gdy wzrost wartości nieruchomości może prowadzić do istotnego zwiększenia obciążeń finansowych ogrodu. Koszty te ponoszone są w ramach gospodarki finansowej ROD, a ich wzrost może wymuszać podwyższanie

opłat ponoszonych przez działkowców. W skrajnych przypadkach wysokość zobowiązań może przekraczać możliwości finansowe ogrodu i zagrażać jego dalszemu funkcjonowaniu. Skala problemu nie powinna być oceniana wyłącznie przez pryzmat aktualnej liczby ogrodów, które faktycznie ponoszą opłaty za użytkowanie wieczyste. Z informacji przedstawionych podczas posiedzenia Sejmu w dniu 3 września 2026 r. wynika, że grunty oddane na cele rodzinnych ogrodów działkowych obejmują łącznie 24 756 ha, z czego 182 ha objęte są odpłatnością, jednakże w dniu dzisiejszym liczba ta już wzrosła. Jednocześnie, zgodnie z analizami Polskiego Związku Działkowców, około 65% działkowców korzysta z ogrodów funkcjonujących na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste. Okoliczności te wskazują na potrzebę zapewnienia odpowiednich gwarancji prawnych na przyszłość, tak aby sposób ustalania opłat nie prowadził do nieproporcjonalnego obciążania ogrodów działkowych.

Przykładem wymagającym szczególnej uwagi jest sytuacja Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Energetyk” w Rudzie Śląskiej. W 2026r. w związku z opłatą ustaloną przy zastosowaniu stawki 4% nastąpił znaczący wzrost obciążenia finansowego ogrodu. Prezydent Miasta Ruda Śląska zaproponował opłatę roczną w wysokości około 50.000,00zł, odpowiadającą ośmiokrotności dotychczasowej opłaty. Tak znaczne obciążenie może istotnie zagrozić dalszemu funkcjonowaniu ogrodu. Przypadek ten wymaga weryfikacji przez właściwe organy, jednak już sam wskazywany problem obrazuje potrzebę przeanalizowania skutków obowiązujących regulacji, w szczególności w odniesieniu do stawek, których zmiana może napotykać ograniczenia wynikające z art. 221 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Okręgowa Rada Okręgu Śląskiego PZD podkreśla, że postulowana zmiana nie powinna być traktowana jako przywilej oderwany od zasad gospodarowania nieruchomościami. Jej celem powinno być dostosowanie wysokości obciążeń do rzeczywistej funkcji gruntów zajmowanych przez rodzinne ogrody działkowe oraz zapewnienie jednolitego stosowania przepisów wobec podmiotów realizujących cele społeczne, rekreacyjne i ekologiczne.

W związku z powyższym Okręgowa Rada Okręgu Śląskiego PZD postuluje:

1. Wprowadzenie do ustawy o gospodarce nieruchomościami odrębnej, preferencyjnej stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów zajmowanych przez rodzinne ogrody działkowe, uwzględniającej ich społeczny, rekreacyjny i niekomercyjny charakter.
2. Jednoznaczne uregulowanie zasad stosowania tej stawki, tak aby wyeliminować rozbieżności interpretacyjne i praktykę prowadzącą do obciążania ROD stawkami właściwymi dla nieruchomości wykorzystywanych na cele komercyjne.
3. Przeanalizowanie możliwości objęcia nowymi regulacjami również ogrodów obciążonych obecnie stawkami wyższymi, w szczególności stawką 4%, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z art. 221 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nowe przepisy powinny

umożliwiać dostosowanie wysokości opłat do szczególnego przeznaczenia gruntów ROD, również w przypadkach, w których obowiązujące regulacje utrudniają zmianę dotychczasowej stawki.

4. Wprowadzenie rozwiązań zapewniających jednolite stosowanie przepisów przez właściwe organy administracji publicznej, w tym jasnych kryteriów kwalifikowania gruntów zajmowanych przez ROD na potrzeby ustalania wysokości opłat rocznych.
5. Przeprowadzenie analizy przypadków istotnego wzrostu opłat ponoszonych przez rodzinne ogrody działkowe, w tym sytuacji ROD „Energetyk” w Rudzie Śląskiej, oraz uwzględnienie wyników tej analizy przy przygotowywaniu zmian legislacyjnych.

W ocenie Okręgowej Rady Okręgu Śląskiego PZD brak jednoznacznych i odpowiednio dostosowanych regulacji może prowadzić do sytuacji, w której funkcjonowanie ogrodu działkowego będzie uzależnione od wysokości obciążeń finansowych niewspółmiernych do jego społecznej funkcji. Skutki takich obciążeń ponoszą nie tylko struktury organizacyjne prowadzące ogrody, lecz przede wszystkim działkowcy i ich rodziny, a pośrednio również lokalne społeczności korzystające z zielonej infrastruktury tworzonej przez ROD.

Wprowadzenie odpowiednich zmian ustawowych pozwoliłoby zwiększyć pewność prawa, ujednolicić praktykę stosowania przepisów oraz stworzyć stabilniejsze warunki funkcjonowania rodzinnych ogrodów działkowych. Rozwiązania te powinny służyć zarówno ochronie interesów działkowców, jak i zachowaniu terenów zielonych pełniących istotne funkcje społeczne i środowiskowe.

Mając na uwadze powyższe, Okręgowa Rada Polskiego Związku Działkowców – Okręgu Śląskiego zwraca się o podjęcie inicjatywy legislacyjnej w celu wprowadzenia postulowanych zmian do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o poinformowanie Polskiego Związku Działkowców o stanowisku Ministra w przedmiotowej sprawie.

W imieniu Okręgowej Rady Polskiego Związku Działkowców Okręgu Śląskiego w Katowicach.

I WICEPREZES
Okręgu Śląskiego PZD
w Katowicach
Jan Kwiatkowski



PREZES
Okręgu Śląskiego PZD
w Katowicach
Leszek Bucki

Do wiadomości:

- Minister Finansów i Gospodarki Andrzej Domański
- Marszałek Sejmu Włodzimierz Czarzasty
- Marszałek Senatu Małgorzata Kidawa-Błońska
- Krajowy Zarząd PZD w Warszawie