



Warszawa, 27 kwietnia 2026 roku

RW-RM-II.7151.30.2026.KJ

**DECYZJA Nr 49/2026**

Na podstawie art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) – dalej u.o.g.r.l., art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) –dalej k.p.a.,

**po rozpatrzeniu**

wniosku Wójta Gminy Żabia Wola z dnia 17 lutego 2026 r. (znak: GPN.6721.SB.14.2026), skorygowanego przy piśmie z dnia 9 marca 2026 r., w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o pow. po korekcie 3,6810 ha, położonych w obrębie ewidencyjnym 0041 Stara Bukówka w gminie Żabia Wola, przewidzianych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny usług lub produkcji (1U-P), po zapoznaniu się z opinią Mazowieckiej Izby Rolniczej,

**I. wyrażam zgodę**

na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nieleśne **0,8334 ha** gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, położonych w obrębie ewidencyjnym 0041 Stara Bukówka w gminie Żabia Wola, przewidzianych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny usług lub produkcji (1U-P) w granicach oznaczonych szrafurą barwy czerwonej na załącznikach graficznych w skali 1:2000, które stanowią integralną część wniosku, w zakresie działek umieszczonych w poniższej tabeli nr 1:

*Tabela nr 1*

| Obręb         | Nr ew. działki | Projektowane przeznaczenie terenów w mpzp | Powierzchnia gruntów leśnych Ls do zmiany przeznaczenia [ha] |
|---------------|----------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Stara Bukówka | 38             | 1U-P                                      | 0,2710                                                       |
| Stara Bukówka | 40/11          | 1U-P                                      | 0,0859                                                       |
| Stara Bukówka | 41             | 1U-P                                      | 0,3865                                                       |
| Stara Bukówka | 42             | 1U-P                                      | 0,0900                                                       |
| <b>Razem:</b> |                |                                           | <b>0,8334</b>                                                |

## II. nie wyrażam zgody

na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nieleśne **2,8476 ha** gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, położonych w obrębie ewidencyjnym 0041 Stara Bukówka w gminie Żabia Wola, przewidzianych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny usług lub produkcji (1U-P) w granicach oznaczonych szrafurą barwy czerwonej na załącznikach graficznych w skali 1:2000, które stanowią integralną część wniosku, w zakresie działek umieszczonych w poniższej tabeli nr 2:

Tabela nr 2

| Obręb         | Nr ew. działki | Projektowane przeznaczenie terenów w mpzp | Powierzchnia gruntów leśnych Ls do zmiany przeznaczenia [ha] |
|---------------|----------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Stara Bukówka | 16             | 1U-P                                      | 0,3300                                                       |
| Stara Bukówka | 17/1           | 1U-P                                      | 0,4400                                                       |
| Stara Bukówka | 17/2           | 1U-P                                      | 0,2084                                                       |
| Stara Bukówka | 18/6           | 1U-P                                      | 0,2100                                                       |
| Stara Bukówka | 19             | 1U-P                                      | 0,0900                                                       |
| Stara Bukówka | 20             | 1U-P                                      | 0,0900                                                       |
| Stara Bukówka | 21             | 1U-P                                      | 0,1236                                                       |
| Stara Bukówka | 22             | 1U-P                                      | 0,2730                                                       |
| Stara Bukówka | 23             | 1U-P                                      | 0,2731                                                       |
| Stara Bukówka | 24             | 1U-P                                      | 0,2635                                                       |
| Stara Bukówka | 25             | 1U-P                                      | 0,5460                                                       |
| Razem:        |                |                                           | <b>2,8476</b>                                                |

## Uzasadnienie

W dniu 23 lutego 2026 r. wpłynął do Marszałka Województwa Mazowieckiego wniosek Wójta Gminy Żabia Wola z dnia 17 lutego 2026 r. (znak: GPN.6721.SB.14.2026) w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, położonych w obrębie ewidencyjnym 0041 Stara Bukówka w gminie Żabia Wola, przewidzianych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny usług lub produkcji (1U-P), który został skorygowany przy piśmie z dnia 9 marca 2026 r.

W uzasadnieniu swojego wniosku Wójt Gminy Żabia Wola poinformował, że wyznaczenie nowych terenów pod działalność usługowo-produkcyjną związane jest z uwzględnieniem wniosku osoby prawnej – inwestora prowadzącego na tym terenie działalność. Obszar objęty projektem planu obejmuje fragment miejscowości Stara Bukówka o łącznej pow. ok. 27 ha. Miejscowość Stara Bukówka zlokalizowana jest w północno-zachodniej części gminy Żabia Wola, w sąsiedztwie drogi krajowej nr S8 oraz zlokalizowanego na niej węzła drogowym „Żabia Wola”, co czyni ją atrakcyjnym miejscem inwestycyjnym. Wnioskodawca w dalszej części zauważa, że obszar przy drodze ekspresowej jest zainwestowany obiektami produkcyjno-usługowymi z różnych branż (FMC, kamieniarstwo, sprzedaż specjalistycznych maszyn i urządzeń). Tereny inwestycyjne tworzą mozaikę z istniejącymi budynkami mieszkalnymi

jednorodzinnymi, w większości zrealizowanymi przed modernizacją drogi ekspresowej, w formie dawnych siedlisk rolniczych. Północna i centralna część opracowania pozostaje terenem otwartym, w większości niezagospodarowanym, aktywnie biologicznym. Część z tych terenów stanowią użytki leśne – lasy świeże wilgotne i mieszane z dominacją dębów w wieku między 60-95 lat, 70 letnie olsy oraz bory mieszane wilgotne z drzewostanem sosnowym i brzozowym. Pozostałe tereny otwarte nie są użytkowane rolniczo, co powoduje zarastanie ich chwastami i stopniową degradację gleb. Ponadto przez obszar opracowania przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV. Układ komunikacyjny oparty jest o drogi istniejące. Wójt Gminy Żabia Wola wskazuje, że bezpośrednią obsługę komunikacyjną obszaru opracowania zapewnia droga serwisowa – droga klasy lokalnej, wyznaczona wzdłuż drogi krajowej, klasy ekspresowej nr S8. Droga ta zapewnia połączenie obszaru opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym, łącząc się z drogą krajową w węzłach komunikacyjnych: „Żabia Wola” i „Siostrzeń”. Z informacji uwzględnionych we wniosku wynika, że wnioskowane o zmianę przeznaczenia grunty leśne nie są położone na obszarze Natura 2000 i nie posiadają charakteru lasów ochronnych.

Wniosek został złożony w ramach wykonania uchwały Nr 52/XV/2025 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Stara Bukówka. Wykonanie uchwały powierzono Wójtowi Gminy Żabia Wola.

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) – dalej u.p.z.p., wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego występuje o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne. Art. 7 ust. 2 pkt 5 u.o.g.r.l. stanowi natomiast, że przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne pozostałych gruntów leśnych (niestanowiących własności Skarbu Państwa) wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej. Przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 7 ust. 1 u.o.g.r.l.). Tak więc podstawą prawną dla wyrażenia zgody jak i dla odmowy wyrażenia zgody jest art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 5 u.o.g.r.l. Organ podejmuje tu decyzje w ramach uznania administracyjnego, po obligatoryjnym zasięgnięciu opinii izby rolniczej.

Mazowiecka Izba Rolnicza pismem z dnia 31 marca 2026 r., znak: MIR/W-P-33/218/2026 pozytywnie zaopiniowała zmianę przeznaczenia gruntów leśnych przeznaczonych pod tereny usług lub produkcji (U-P) na cele nieleśne informując, że drzewostan znajdujący się w obszarze opracowywania planu w większości osiągnął wiek rębny. Zdaniem Izby usytuowanie przedmiotowych gruntów leśnych przy trasie S8 sprzyja inwestycjom o planowanej funkcji. Przy takiej lokalizacji włączenie wnioskowanych gruntów pod proponowane ich zagospodarowanie zgodnie z zapotrzebowaniem wydaje się być zasadne i będzie mieć pozytywny wpływ na dalszy rozwój miejscowości gminnej jak i całej gminy Żabia Wola. Ponadto wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych zgodnie z aktualnymi potrzebami pozwoli na racjonalne ukształtowanie struktury przestrzennej oraz ujednolicenie sposobu zagospodarowania i tym samym zachowanie ładu przestrzennego.

Wskazać należy, iż decyzja Marszałka Województwa Mazowieckiego podejmowana jest na podstawie zgromadzonych materiałów, a opinia Mazowieckiej Izby Rolniczej jest jedynie jednym z elementów tych materiałów i nie jest wiążąca przy podejmowaniu decyzji.

Przystępując do analizy złożonego wniosku należy mieć na uwadze, że podstawowym celem ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, jaki wynika z art. 1, jest uregulowanie zasad ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz rekultywacja i poprawianie wartości użytkowej tych gruntów, zaś ochrona gruntów leśnych, jak wskazano w art. 3 ust. 2 przywołanej ustawy polega na ograniczaniu przeznaczania ich na cele nieleśne lub nierolnicze, zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej, powstającym wskutek działalności nieleśnej i ruchów masowych ziemi, przywracaniu wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych wskutek działalności nieleśnej, poprawianiu ich wartości użytkowej oraz zapobieganiu obniżania ich produktywności. Na gruncie powołanych powyżej przepisów można wyprowadzić tezę, iż podstawowym obowiązkiem nałożonym powołaną powyżej ustawą jest co do zasady ochrona gruntów rolnych i leśnych, zaś jednym z jej celów, co wynika z art. 3 ust. 2, ograniczenie co do zmiany ich przeznaczenia lub wykorzystywania na cele nierolnicze i nieleśne. Dlatego też kwestia wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, o jakiej mowa w art. 7 ust. 2, winna być traktowana jako odstępstwo od ogólnej zasady ochrony tych gruntów, realizowanej jako ograniczanie tego rodzaju działań.

Mimo, iż decyzja wydawana na podstawie art. 7 ust. 2 u.o.g.r.l. ma charakter uznaniowy, to ustawa w art. 6 ust. 1 wskazuje przesłanki, jakimi powinien kierować się organ przy kwalifikowaniu gruntu leśnego lub rolnego do odmiennego przeznaczenia. Zgodnie z zapisem art. 6 ust. 1 ustawy, na cele nierolnicze i nieleśne powinny być przeznaczane przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku grunty o najniższej przydatności produkcyjnej. Taka konstrukcja rozstrzygnięcia oznacza, że właściwemu organowi pozostawiono ocenę każdej konkretnej sytuacji faktycznej przy zastosowaniu jego najlepszej merytorycznej wiedzy.

#### **Ad. I**

Marszałek Województwa Mazowieckiego, po zapoznaniu się z treścią złożonego wniosku oraz z opinią Mazowieckiej Izby Rolniczej, zdecydował o wyrażeniu zgody na przeznaczenie na cele nieleśne **0,8334 ha** gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, o których mowa w pkt. I sentencji decyzji.

Na podstawie złożonej dokumentacji stwierdzono, że grunty leśne zlokalizowane na działkach o nr ew. 38, 40/11, 41, 42 położone są w sąsiedztwie terenów zainwestowanych oraz gruntów rolnych klas niechronionych w trybie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, które w projekcie mpzp zostały wskazane pod tą samą funkcję, powodując skoncentrowanie zabudowy oraz zachowanie zasad ładu przestrzennego. Wskazać należy, że grunty leśne przewidziane pod tereny usług lub produkcji (1U-P), uwzględnione w pkt. I sentencji niniejszej decyzji, stanowią grunty usytuowane bezpośrednio przy rowie, na części z nich występuje „inne wylesienie” oraz przebiega linia średniego napięcia. Planowana zmiana przeznaczenia jest zgodna z kierunkami rozwoju przestrzennego gminy, sprzyja uzupełnianiu istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz racjonalnemu wykorzystaniu terenów położonych w obszarze zurbanizowanym.

W ocenie Marszałka Województwa Mazowieckiego nadanie funkcji nieleśnych terenom, o których mowa w pkt I decyzji, pozwoli na harmonijne oraz uporządkowane zagospodarowanie tych obszarów, co przyczyni się do tworzenia ukształtowanej zabudowy spełniającej wymagania ładu przestrzennego.

## **Ad. II**

W ocenie Marszałka Województwa Mazowieckiego uzasadnienia nie znajduje przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o pow. **2,8476 ha**, o których mowa w pkt. II sentencji decyzji.

Z przedłożonej dokumentacji oraz ogólnodostępnych materiałów kartograficznych zamieszczonych na stronie <https://mapy.geoportal.gov.pl> wynika jednoznacznie, iż przedmiotowe grunty stanowią integralną część większego kompleksu leśnego, który zlokalizowany jest poza granicami opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pomimo położenia w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, grunty te pozostają funkcjonalnie i przestrzennie powiązane z dużym obszarem leśnym, tworząc z nim jednolity kontur przyrodniczy. Dodatkowo fakt, iż powyższy kompleks leśny jest oddzielony od wnioskowanych gruntów leśnych rowem (W) to obszar ten należy traktować jako całość. Tam, gdzie jest to możliwe należy dbać o integralność obszarów dzikiej przyrody, a proces fragmentacji obszarów leśnych należy ograniczać, albowiem zwierzęta w naturze muszą się przemieszczać w celu zdobywania pożywienia oraz rozmnażania, warunkującego różnorodność genetyczną i stabilność poszczególnych populacji. Zwierzęta poszukują optymalnych dla życia środowisk łączących większe kompleksy leśne, które zwane są korytarzami ekologicznymi (korytarzami migracyjnymi).

Ponadto planowana zmiana przeznaczenia skutkowałaby wprowadzeniem zabudowy niezbędnej do prowadzenia usług lub produkcji w głąb kompleksu leśnego, co prowadziłoby do jego fragmentacji oraz zmniejszenia powierzchni. Tego rodzaju ingerencja mogłaby również zapoczątkować dalszą presję inwestycyjną i ekspansję zabudowy na kolejne tereny leśne. W związku z powyższym konieczne jest przeciwdziałanie procesom rozpraszania i degradacji obszarów leśnych, przy jednoczesnym zachowaniu prymatu ochrony trudno odnawialnych zasobów środowiska nad presją inwestycyjną. Zwarte kompleksy leśne, ze względu na ich znaczenie produkcyjne, przyrodnicze oraz krajobrazowe, wymagają ochrony w ujęciu całościowym. Nawet niewielkie naruszenie ich struktury może negatywnie wpływać na funkcjonowanie całego ekosystemu oraz zagrażać jego trwałości, w szczególności poprzez pogorszenie warunków siedliskowych, spadek bioróżnorodności oraz zaburzenie lokalnego mikroklimatu.

Zakładana zmiana przeznaczenia gruntów w tej części byłaby niezgodna z polityką przestrzenną Samorządu Województwa Mazowieckiego, wyrażoną w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętym uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. Plan ten wskazuje jednoznacznie na konieczność ochrony zasobów leśnych, w szczególności poprzez ograniczanie ich przeznaczania na cele nieleśne. Przedmiotowe grunty leśne wchodząc w skład większego kompleksu leśnego o drzewostanie sięgającym 80 lat stanowią istotny element systemu przyrodniczego, pełniący kluczowe funkcje ekologiczne, retencyjne i klimatyczne. Ich rola jest istotna w zakresie poprawy lokalnego mikroklimatu oraz pochłaniania dwutlenku węgla emitowanego przez zakłady produkcyjno-usługowe oraz ruch pojazdów odbywający się na

drodze ekspresowej. W związku z powyższym ich przeznaczenie na cele nieleśne, w szczególności pod tereny usług lub produkcji (1U-P), należy uznać za nieuzasadnione.

Z danych taksacyjnych lasu przedstawionych przez Wójta Gminy Żabia w zał. nr 1 wynika, że grunty leśne, które nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia, nie są gruntami o niskiej przydatności dla leśnictwa lub terenami trudnymi do zagospodarowania na cele leśne. Grunty te stanowią siedliska: boru mieszanego świeżego (BMśw), którego gatunkiem panującym drzewostanu jest dąb w wieku 80 lat o zadrzewieniu 0,7, bonitacji II oraz lasu świeżego (Lśw), gdzie gatunkiem panującym drzewostanu jest brzoza w wieku 80 lat o zadrzewieniu 0,7, bonitacji I. Powyższe parametry wskazują na dobrą jakość siedlisk oraz znaczący potencjał produkcyjny i przyrodniczy drzewostanu. W konsekwencji należy uznać, iż zarówno typ siedliskowy lasu, jak i stan zachowania drzewostanu, w powiązaniu z bezpośrednim sąsiedztwem większego kompleksu leśnego, stwarzają warunki do prowadzenia racjonalnej, trwale zrównoważonej gospodarki leśnej. Mimo, iż na działkach o nr ew.: 17/2, 18/6, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 drzewostan osiągnął już wiek rębny, to we wskazaniach gospodarczych lasu został przewidziany do przeprowadzenia na nim rębni przerębowej w celu wsparcia procesu odnowienia lasu. Jak wynika z przepisu art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2025 r. poz. 567), pojęcie gospodarka leśna obejmuje: działalność leśną w zakresie urządzania, ochrony i zagospodarowania lasu, utrzymania i powiększania zasobów i upraw leśnych, gospodarowania zwierzyną, pozyskiwania - z wyjątkiem skupu - drewna, żywicy, choinek, karpiny, kory, igliwia, zwierzyny oraz płodów runa leśnego, a także sprzedaż tych produktów oraz realizację pozaprodukcyjnych funkcji lasu. Nawet więc przy braku możliwości prowadzenia na danej działce produkcji leśnej, działka leśna wraz z otaczającymi ją innymi gruntami leśnymi pełnić będzie pozaprodukcyjne funkcje, z uwagi na które, na gruncie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawy o lasach, podlegać będzie ochronie. Na specjalną uwagę zasługują funkcje ochronne, do których zaliczyć możemy: ochronę różnorodności biologicznej i bogactwa genetycznego, ochronę naturalnych warunków życia człowieka, ochronę krajobrazu naturalnego, ochronę wody przed zanieczyszczeniem, ochronę gleb przed erozją, ochronę środowiska przed: hałasem, wiatrem, zapyleniem, promieniowaniem, powodzią, osuwiskami i przemieszczaniem się zanieczyszczeń. Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne jest ustawowym narzędziem by zapewniać ochronę trwałego pełnienia przez lasy wszystkich funkcji. Lasy mają korzystny wpływ na klimat, powietrze, wodę, glebę, warunki życia i zdrowia człowieka oraz na równowagę przyrodniczą i bioróżnorodność na danym terenie.

Mając na uwadze powyższe należy wyjaśnić, że sprawy dotyczące zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne muszą być rozpatrywane w odniesieniu do zapisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Powyższa ustawa odnosi się do przestaniek, jakimi należy kierować się przy kwalifikowaniu gruntów leśnych do odmiennego przeznaczenia. Stosownie do uregulowań powyższej ustawy ochrona gruntów leśnych polega m.in. na ograniczaniu przeznaczenia ich na cele nieleśne lub nierolnicze (art. 3 ust. 2 pkt 1 u.o.g.r.l.); na cele te można przeznaczyć przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku – inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej (art. 6 ust. 1 u.o.g.r.l.). W sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne Marszałek bada sprawę zgodnie z kompetencjami określonymi w wyżej przytoczonej ustawie i zgodnie z nimi ocenia zasadność zmiany przeznaczenia wnioskowanych gruntów. Pod uwagę brany jest szereg aspektów, m.in. wielkość obszaru wnioskowanych gruntów leśnych, położenie oraz sposób zagospodarowania terenów sąsiednich, wpływ na

obniżenie leśnego potencjału produkcyjnego, jakość drzewostanu, ingerencję danego przedsięwzięcia w zwarte kompleksy leśne, możliwość zachowania powiązań pomiędzy poszczególnymi formami ochrony przyrody lub obszarami predystynowanymi do objęcia ochroną prawną, czy też możliwość realizacji inwestycji na gruntach, które nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia. Natomiast z treści przepisu art. 6 ust. 2 u.o.g.r.l. wynika, że przy budowie, rozbudowie lub modernizacji obiektów związanych z działalnością przemysłową, a także innych obiektów budowlanych należy stosować takie rozwiązania, które ograniczają skutki ujemnego oddziaływania na grunty. Oznacza to, że planując lokalizację funkcji o charakterze innym niż rolna lub leśna, należy rozważyć wszelkie możliwe warianty rozwoju nowej zabudowy, tak aby nie powodowało to niekorzystnych zmian w środowisku naturalnym i było zgodne z zasadami ładu przestrzennego.

Marszałek Województwa Mazowieckiego stoi na stanowisku, że przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych, o których mowa w pkt. II sentencji decyzji, byłoby działaniem wbrew cytowanym powyżej przepisom ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Dlatego też w tej części należało ograniczyć możliwość przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych stanowiących większy obszar leśny. W ocenie Marszałka próba fragmentacji dużego obszaru lasu stoi w sprzeczności z zasadą wyrażoną w art. 6 ust. 2 u.o.g.r.l., czyli realizacji zabudowy w taki sposób, aby ograniczać skutki ujemnego oddziaływania na grunty. Fragmentacją terenów leśnych możemy nazwać proces, w wyniku którego, ciągły w swym zasięgu ekosystem zmienia się w odizolowane płaty. W wyniku tego procesu następuje fizyczne zmniejszenie powierzchni siedlisk leśnych oraz ich izolacja (*Encyklopedia Leśna – Lasy Państwowe*). Należy również wyjaśnić, że Marszałek Województwa nie może oceniać przedłożonego wniosku tylko z punktu widzenia potrzeb ekonomicznych czy zamierzeń urbanistycznych gminy lub właścicieli gruntów, lecz bada sprawę w kontekście możliwości ochrony lasów. Rolą Marszałka jest rozważenie, jakie skutki wynikną ze zmiany sposobu przeznaczenia terenu w zestawieniu z interesem społecznym i zasadami ochrony gruntów wyrażonymi w ustawie.

Marszałek nie ocenia, jakie potencjalne korzyści mogą płynąć ze zmiany przeznaczenia gruntów w związku z ich ewentualnym zainwestowaniem, lecz działa na rzecz ochrony lasów przed nieuzasadnioną zmianą przeznaczenia. Oczywistym jest, że w tego typu sprawach dochodzi do kolizji interesu publicznego, interesu podmiotu wnioskującego o zmianę przeznaczenia gruntów na cele nieleśne oraz interesu właścicieli gruntów, jednakże podejmując decyzję należy przede wszystkim mieć na względzie określony ustawowo interes publiczny, jakim jest ochrona gruntów leśnych jako dobra publicznego. „Realizując procedurę planowania i zagospodarowania przestrzennego i wyłaczania gruntów rolnych i leśnych z produkcji należy mieć na względzie, że zagospodarowanie terenów nie jest kwestią aksjologicznie obojętną, uzależnioną wyłącznie od woli właściciela gruntu, mimo iż art. 1 ust. 2 u.p.z.p. wymienia prawo własności jako wartość, którą uwzględnić należy w planowaniu przestrzennym. Nie może być ona jednak traktowana w sposób wyłączny czy dominujący. Należy wziąć pod uwagę ograniczony wymiar przestrzeni do zagospodarowania, względnie trwały charakter zabudowy, a w odniesieniu do gruntów rolnych i leśnych – ograniczenie areatu takich powierzchni. Ta ostatnia okoliczność powinna być rozpatrywana w aspekcie społecznym, nie tylko z uwagi na prawo do zdrowej i bezpiecznej żywności, ale także ze względu na uszczuplenie takich dóbr publicznych jak krajobrazy wiejskie o wysokich wartościach przyrodniczych, bioróżnorodność, jakość i dostępność wody, funkcjonalność gleb, stabilność klimatu, jakość powietrza.” (J. Bieluk, D. Łobos-Kotowska, ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Komentarz, Warszawa 2015, str. 2, [w:] wyrok NSA w Warszawie z dnia 21 grudnia 2016 r., sygn. akt: II OSK 1234/16). W omawianym przypadku odmowa

wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia ma m.in. na celu zachowanie większych obszarów lasu i ograniczenie presji inwestycyjnej również na sąsiadujące grunty leśne, które mogą być takiej presji poddawane po wkroczeniu nowej zabudowy na ten teren.

Należy również podkreślić, że wielkość terenów przeznaczonych do inwestowania powinna wynikać przede wszystkim z uwzględnienia rzeczywistych potrzeb inwestycyjnych. Analiza załączników graficznych wskazuje, że w obrębie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się obszary niezainwestowanych gruntów rolnych niższych klas bonitacyjnych zaprojektowanych pod tereny usług i produkcji (1U-P), które nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia i na ich terenie w pierwszej kolejności mogą być lokowane tego rodzaju inwestycje. Trudno zatem uznać, że możliwość realizacji zabudowy lub plany rozwojowe gminy będą wstrzymane z uwagi na częściowo negatywne rozstrzygnięcie, ponieważ tereny przewidziane w planie miejscowym do zainwestowania, dotąd niezagospodarowane, świadczą o istnieniu rezerwy obszarów, na których w pierwszej kolejności można lokalizować tego typu inwestycje. W takiej sytuacji grunty leśne powinny być szczególnie chronione i ewentualnie na ostatnim etapie zagospodarowane na cele nieleśne, czyli po wykorzystaniu na cele inwestycyjne pozostałych gruntów, jak wskazał ustawodawca w art. 6 ust. 1 u.o.g.r.l. nieużytków i innych o najniższej przydatności produkcyjnej. Przeznaczanie na cele nieleśne gruntów leśnych z punktu widzenia ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych powinno następować w sposób zrównoważony, stopniowo po wykorzystaniu w pierwszej kolejności istniejących rezerw terenowych. Od obowiązku ochrony gruntów leśnych można odstąpić jedynie w sytuacji, gdy nie ma żadnej innej możliwości realizacji planowanych funkcji terenu, co powinno być szczegółowo i przekonująco przez wnioskodawcę wykazane. Jak wykazano wcześniej, w analizowanym przypadku taka sytuacja nie zachodzi – w granicach obszaru projektu planu miejscowego istnieją bowiem zasoby niezainwestowanych gruntów rolnych niższych klas bonitacyjnych możliwych do zagospodarowania w pierwszej kolejności.

Przedstawione okoliczności faktyczne sprawiają, że Marszałek Województwa Mazowieckiego nie może w pełni podzielić stanowiska zaprezentowanego przez Prezesa Mazowieckiej Izby Rolniczej. Marszałek Województwa Mazowieckiego nie może wszystkich pozytywnych argumentów wskazanych w uzasadnieniu powyższej opinii, przemawiających za wydaniem zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, przypisywać do gruntów leśnych będących przedmiotem niniejszej sprawy. Przy opiniowaniu nie została dokonana wnikliwa ocena argumentów przemawiających zarówno za przekształceniem gruntów leśnych jak i za pozostawieniem ich w obecnej formie. Ponadto wydanie opinii jako formy współdziałania organów administracji publicznej w żaden sposób nie obliguje organu prowadzącego postępowanie do uwzględnienia wyrażonego stanowiska. Opinia Izby Rolniczej jest jednym z niezbędnych elementów materiału dowodowego każdego wniosku, jednak nie ma charakteru wiążącego w tej sprawie, ma jedynie charakter pomocniczy.

Dodatkowo wyjaśnić należy, iż z wymagań art. 10 u.o.g.r.l, a dotyczących treści wniosku wynika, że marszałek województwa nie ocenia go z punktu widzenia słuszności bądź prawidłowości zamierzeń urbanistycznych gminy, które mają być realizowane na terenie objętym wnioskiem, lecz z obowiązku ograniczania przeznaczania ich na cele nieleśne lub nierolnicze, uwzględniając również szanse ochrony określonych gruntów leśnych przed naporem urbanizacji. Podejmując decyzję marszałek województwa kieruje się interesem społecznym oraz zasadami określonymi w przywołanej ustawie o ochronie gruntów rolnych

i leśnych. Dlatego cele inwestycyjne powinny być realizowane przede wszystkim na gruntach o niskiej wartości bonitacyjnej.

Przed wydaniem niniejszej decyzji, działając w trybie art. 10 § 1 k.p.a., pismem znak: RW-RM-II.7151.30.2026.KJ z dnia 14 kwietnia 2026 r. poinformowano Wnioskodawcę o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia się w sprawie zebranego materiału dowodowego. Wójt Gminy Żabia Wola nie skorzystał z przysługującego mu prawa.

W oparciu o powyższe, należało orzec jak w sentencji decyzji.

### **Pouczenie**

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Marszałka Województwa Mazowieckiego w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia do Marszałka Województwa Mazowieckiego oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Z up. Marszałka Województwa Mazowieckiego  
Dyrektor Departamentu Rolnictwa  
i Rozwoju Obszarów Wiejskich

*Radostaw Rybicki*

podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym

### **Otrzymuje**

1. Wójt Gminy Żabia Wola (e-Doręczenia).
2. Aa.