



Warszawa, 03 lipca 2026 r.
znak sprawy: DNI.tr.602.423.2025

DECYZJA

Na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) (dalej jako: u.o.g.r.l.) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) – po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Żabia Wola z 30 września 2025 r. (znak: GPN.6721.16.2025.GVI), po zapoznaniu się z opinią Marszałka Województwa Mazowieckiego z 31 października 2025 r. (znak: RW-RM-II.7151.155.2025.KJ),

- 1) **wyrażam zgodę** na przeznaczenie na cele nierolnicze **2,5745 ha** gruntów rolnych klasy IIIb, położonych na terenie gminy Żabia Wola, w obrębie Grzmiąca, w granicach wydzielen planistycznych: 1P/U, 7MN/U (działki ewidencyjne nr 22/23 i 22/4), 1MN, 1ZP, 1KD/Z, 3KD/L, 4KD/D, 5KD/D, 6KD/D, 7KD/D, 3KDW, zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenów oznaczonych konturem koloru czerwonego na załącznikach graficznych nr 8 - arkusz I-III, stanowiących integralną część wspomnianego wyżej wniosku;
- 2) **nie wyrażam zgody** na przeznaczenie na cele nierolnicze **20,8257 ha** gruntów rolnych klas III, położonych na terenie gminy Żabia Wola, w obrębie Grzmiąca, w granicach wydzieleni planistycznych: 2U/MN, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U (działki ewidencyjne nr 21/2, 22/8, 22/9, 22/11, 22/12, 22/13, 22/14, 22/21, 22/27), zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

dla terenów oznaczonych konturem koloru czerwonego na załącznikach graficznych nr 8 - arkusz I-III, stanowiących integralną część wspomnianego wyżej wniosku.

UZASADNIENIE

Wójt Gminy Żabia Wola (dalej jako: Wójt) wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 23,4002 ha gruntów rolnych klas III (IIIb i PsIII), położonych na terenie gminy Żabia Wola, w obrębie ewidencyjnym Grzmiąca. Wnioskowane grunty przewidziane zostały w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny: zabudowy produkcyjnej i usługowej, zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni urządzonej oraz komunikacji.

Wniosek Wójta został zaopiniowany przez Marszałka Województwa Mazowieckiego pozytywnie w części dot. 2,3081 ha ha, natomiast w zakresie gruntów rolnych o powierzchni 21,0921 ha negatywnie. Prezes Mazowieckiej Izby Rolniczej również wyraził pozytywną opinię jedynie w części gruntów rolnych klas III objętych wnioskiem.

Rozpatrując nadesłany wniosek, należało zważyć, co następuje.

Z dokumentów załączonych do wniosku wynika, że grunty rolne klasy IIIb o łącznej powierzchni 2,5745 ha, na które wyraża się zgodę na ich przeznaczenie na cele nierolnicze, położone są w sąsiedztwie terenów zainwestowanych o charakterze nierolniczym lub gruntów przewidzianych na takie cele w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zatem takie ich usytuowanie oznacza, że lokalizowane na nich inwestycje będą stanowiły kontynuację istniejącego i planowanego zagospodarowania terenów przyległych, z możliwością jednoczesnego wykorzystania infrastruktury technicznej. Przeznaczenie na cele nierolnicze omawianych gruntów nie przyniesie znaczących strat dla rolnictwa. Pozwoli natomiast na skoncentrowanie zabudowy miejscowości, zachowanie ładu przestrzennego.

Uzasadnienia nie znajduje natomiast przeznaczenie na cele nierolnicze użytków rolnych klas III o łącznej powierzchni 20,8257 ha, wyszczególnionych w punkcie drugim sentencji decyzji. Z dokumentacji sprawy wynika, że omawiane grunty wraz z sąsiednimi terenami, tworzą zwarty obszar użytków rolnych, charakteryzujący się korzystnymi warunkami do prowadzenia produkcji rolniczej. Zmiana ich przeznaczenia spowodowałaby wejście

z zagospodarowaniem nierolniczym w obszary o znacznym potencjale produkcji rolniczej, wysokich klas bonitacyjnych, tworzących wspólną przestrzeń rolniczą.

Za racjonalnym wykorzystywaniem na cele nierolnicze gruntów rolnych najwyższych klas bonitacyjnych przemawia również fakt, że w gminie Żabia Wola użytki klas I-III stanowią zaledwie ok. 6% wszystkich gruntów rolnych w gminie (w obrębie Grzmiąca znajduje się jedynie 59,7081 ha). Taka struktura użytków rolnych wskazuje, że udział niższych klas bonitacyjnych IV-VI w ogólnej powierzchni gruntów rolnych w gminie wynosi ok. 94%. Oznacza to, że na terenie gminy istnieją możliwości do lokalizowania inwestycji na gruntach o niższej przydatności produkcyjnej, które charakteryzują się gorszymi warunkami przyrodniczo-glebowymi, ze względu na ich przydatność i wykorzystanie do produkcji rolniczej.

Ponadto z danych przedłożonych przez wnioskodawcę oraz ogólnodostępnych źródeł danych przestrzennych (geoportal.gov.pl) wynika, że w gminie znajduje grunty przeznaczone na cele nierolnicze w poprzednich procedurach planistycznych, które do tej pory nie zostały zagospodarowane (ok. 2363 ha użytków rolnych klas IV-VI w gminie oraz ok. 3 ha użytków rolnych klas IV-VI w obrębie Grzmiąca). Ponadto w drodze obecnie procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się na cele nierolnicze ponad 40 ha gruntów rolnych klas IV-VI. W ocenie Ministra, jest to dodatkowy argument, aby grunty rolne o wysokiej klasie bonitacyjnej pozostały w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu. Rozwój funkcji nierolniczych w gminie Żabia Wola oraz w obrębie Grzmiąca może być bowiem bez przeszkód zrealizowany na terenach pozyskanych na

te cele w poprzednich procedurach planistycznych oraz na gruntach słabszych klas bonitacyjnych. Nie ma zatem podstaw do przeznaczania następnych gruntów wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze zanim niewykorzystane zostaną już posiadane rezerwy. Nie można podejmować działań „na zapas”, będąc świadomym niewykorzystania wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych (zob. wyrok WSA w Warszawie z dnia 29 lutego 2012 r., sygn. akt IV SA/Wa 2040/11). Opracowując miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gmina ma obowiązek uwzględniać realne potrzeby inwestycyjne, analizując przebieg dotychczasowej urbanizacji - stopień wykorzystania gruntów rolnych już przeznaczonych na cele nierolnicze (por. wyroki WSA w Warszawie z dnia 8 marca 2012 r. sygn. akt IV SA/Wa 179/12 i 29 lutego 2012 r., sygn. akt IV SA/Wa 2040/11).

Zatem gmina Żabia Wola dysponuje terenem zapewniającym jej rozwój w tym samym zakresie, jakiego dotyczy ta część wniosku. Posiadane możliwości nie zostały jeszcze w pełni wykorzystane, dlatego też obecnie przewagę należy dać argumentom służącym ochronie gruntów rolnych klas III poprzez ograniczanie przeznaczania ich na cele nierolnicze. Niezagospodarowane grunty przeznaczone na cele nierolnicze w poprzednich procedurach planistycznych oraz użytki niższych klas bonitacyjnych mogą z pewnością zaspokoić potrzeby inwestycyjne.

Celem ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych jest ich ochrona zarówno ilościowa, jak i jakościowa, po to aby zachować zwartą rolniczą przestrzeń produkcyjną, w szczególności gruntów o najwyższej bonitacji, tj. klas I-III. Ochrona ilościowa (art. 3 ust. 1 pkt 1 u.o.g.r.l.) polega na ograniczaniu ich przeznaczenia na cele nierolnicze. Natomiast ochrona jakościowa polega na przeznaczaniu na cele nierolnicze w pierwszej kolejności gruntów oznaczonych w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku innych gruntów o najniższej przydatności produkcyjnej, tj. klas IV-VI (art. 6 ust. 1 u.o.g.r.l.). Tylko w szczególnym przypadku Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi może wyrazić zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów lepszej jakości. Jak wynika z utrwalonej linii orzecznictwa sądowo-administracyjnego

w pierwszej kolejności należy lokalizować zamierzenia inwestycyjne na gruntach rolnych niższych klas bonitacyjnych, ograniczając wkraczanie z zabudową w otwartą przestrzeń produkcyjną najlepszych gruntów – chroniąc tym samym rolniczy ład przestrzenny.

Należy także pamiętać, że ograniczenie przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze pozostaje w konflikcie z interesem poszczególnych właścicieli nieruchomości zainteresowanych zwiększeniem, w następstwie zmiany przeznaczenia, możliwości zagospodarowania tych nieruchomości, jak i ogólnym interesem gminy, związanym z umożliwieniem procesów urbanizacyjnych. Fakt ustanowienia przez ustawodawcę instrumentów prawnych przewidujących ochronę gruntów rolnych świadczy o tym, że wskazane wyżej interesy właścicieli nieruchomości oraz gminy, nie pozostają w automatyczny sposób w pozycji nadrzędnej w stosunku do potrzeb tej ochrony. W świetle regulacji u.o.g.r.l. interesy te mogą zatem doznawać uzasadnionych ograniczeń (zob. wyrok WSA w Warszawie z dnia 20 stycznia 2016 r., sygn. akt IV SA/Wa 2830/15).

Natomiast rozpatrując kwestię dostępności komunikacyjnej, trzeba zaznaczyć, że sam fakt położenia wnioskowanych gruntów rolnych w sąsiedztwie, m.in. drogi powiatowej nr 1520W łączącej się z drogą krajową S8, nie uzasadnia ich przeznaczenia na cele nierolnicze. Dogodne uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne sprzyjają także prowadzeniu działalności rolniczej. Korzystne połączenia komunikacyjne stwarzają dobre warunki do inwestowania w sektorze rolnictwa.

Mając na uwadze wskazane uwarunkowania należało orzec, jak w rozstrzygnięciu.

POUCZENIE

Jeśli są Państwo niezadowoleni z decyzji, mogą Państwo:

- złożyć wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi – w terminie 14 dni od otrzymania decyzji albo

- złożyć skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie za pośrednictwem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi – w terminie 30 dni od otrzymania decyzji.

Skarga powinna spełniać wymogi formalne określone w ustawie z 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2026 r. poz. 143, z późn. zm.). Wniesienie skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie podlega opłacie w kwocie 200 złotych. Przed sądem mogą się Państwo ubiegać o zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata lub radcy prawnego (prawo pomocy).

Mogą Państwo zrzec się prawa do złożenia wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy – w terminie 14 dni od otrzymania decyzji. Jeśli skorzystają Państwo z takiej możliwości, decyzja stanie się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia Ministrowi Rolnictwa i Rozwoju Wsi oświadczenia o zrzeczeniu się tego prawa przez ostatnią ze stron postępowania. W takiej sytuacji stracą Państwo możliwość złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Nie ma możliwości, aby cofnąć oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do złożenia wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy.

z up. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi
Lidia Kostańska
zastępca dyrektora
Departamentu Nieruchomości i
Infrastruktury Wsi
/podpisano elektronicznie/

a/a

Otrzymuje:

Wójt Gminy Żabia Wola
ul. Główna 3
96-321 Żabia Wola

Do wiadomości:

Marszałek Województwa Mazowieckiego

ul. Jagiellońska 26
03-719 Warszawa