

## Warunki

**zapewnienia dostępu przedsiębiorcom telekomunikacyjnym do nieruchomości i do urządzeń oraz instalacji telekomunikacyjnych na nieruchomościach pozostających w zarządzie Nadleśnictwa Łupawa.**

- I. Warunki dostępu przedsiębiorców telekomunikacyjnych do nieruchomości zabudowanych w zarządzie Nadleśnictwa Łupawa**, o jakich mowa w art. 30 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dn. 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, zwanej dalej ustawą szerokopasmową (t.j. Dz.U. z 2025, poz. 311), wydane na podstawie art. 39b ust. 1 ustawy z dn. 28 września 1991r. o lasach (t.j. Dz.U. z 2025, poz. 567) przez Nadleśniczego Nadleśnictwa Łupawa
1. Nadleśnictwo Łupawa zapewnia przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostęp do nieruchomości - w celu zapewnienia telekomunikacji w budynku przez niego zarządzanym. W przypadku zarządu pełnionego przez Wspólnotę mieszkaniową, w której uczestniczy Nadleśnictwo Łupawa (jako zarządca części składowej nieruchomości) – obowiązek zapewnienia dostępu ponosi Wspólnota mieszkaniowa.
  2. Zapewnienie opisane w ust. 1 umożliwia przedsiębiorcom telekomunikacyjnym dostęp do nieruchomości - w tym do budynku oraz miejsca w budynku, w którym zbiegają się kable lub przewody telekomunikacyjne doprowadzone do poszczególnych lokali danego budynku - w celu zapewnienia:
    - 2.1) telekomunikacji w tym budynku (art. 30 ust. 1 ustawy szerokopasmowej),
    - 2.2) dostępu do instalacji telekomunikacyjnej budynku, przyłącza telekomunikacyjnego, do całości lub części kabla telekomunikacyjnego, w szczególności do włókna światłowodowego (art. 30 ust. 3 ustawy szerokopasmowej) – o ile sieci te są własnością zarządzającego (nadleśnictwa).
  3. Warunki dostępu w tym takie zagadnienia jak:
    - 3.1) sposób rozliczania z tytułu zapewnienia dostępu do nieruchomości,
    - 3.2) warunki związane z wybudowaniem, eksploatacją oraz naprawą lub przebudową infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności warunki wejścia na teren nieruchomości,
    - 3.3) sposób postępowania w przypadkach wystąpienia awarii,
    - 3.4) procedura rozstrzygania sporów,



reguluje „Umowa o nieodpłatny dostęp do budynku w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych” – której projekt stanowi **załącznik nr 1** do niniejszych warunków.

4. Dostęp do nieruchomości jest nieodpłatny, z wyjątkiem rozliczeń z tytułu użycia mediów.

**II. Warunki umieszczania na nieruchomościach zarządzanych przez Nadleśnictwo Łupawa obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych** o jakich mowa w art. 33 ust. 1 ustawy z dn. 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz.U. z 2025, poz. 311), wydane na podstawie art. 39b ust. 1 ustawy z dn. 28 września 1991r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2025, poz. 567) przez Nadleśniczego Nadleśnictwa Łupawa.

1. Nadleśniczy, na gruntach przez niego zarządzanych, zapewnia przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu możliwość zrealizowania infrastruktury technicznej służącej działalności telekomunikacyjnej.

2. Infrastruktura techniczna może być lokalizowana na gruntach leśnych:

2.1) bez uzyskiwania zgód na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji w postępowaniach opisanych art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2024.82 t.j) jeżeli:

- a) zlokalizowana zostanie w drodze leśnej, lub
- b) zlokalizowana zostanie przy ścianie drzewostanu w niezalesionym pasie o szerokości do 2 m, a grunt po zakończeniu realizacji inwestycji zostanie przywrócony do stanu pierwotnego, lub
- c) zlokalizowana zostanie w korytarzu istniejących sieci (gazowych, elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych itp.) – z zachowaniem ich przebiegu i stref technologicznych, lub
- d) wykonana zostanie metodą przewiertu sterowanego, z zastrzeżeniem możliwości dalszego prowadzenia gospodarki leśnej.

2.2) z obowiązkiem uzyskiwania zgód na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji w postępowaniach opisanych art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2024.82 t.j) jeżeli:

- a) łączna szerokość trwale zajętego pasa gruntu przekroczy szerokość 2 m lub
- b) konieczna jest wycinka drzewostanu, lub
- c) grunt będzie zabudowany w głąb lub na powierzchni w sposób uniemożliwiający wegetację roślin, lub
- d) realizacja inwestycji spowoduje utrudnienia w prowadzeniu gospodarki leśnej lub brak możliwości jej prowadzenia, lub
- e) wymagają tego przepisy odrębne (np. warunki techniczne).





3. Decyzję o ewentualnej konieczności wszczęcia postępowania w sprawie wyłączenia gruntów leśnych z produkcji podejmuje dyrektor regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych.
4. Ograniczenia i obowiązki opisane w pkt. 2-3 nie mają zastosowania w przypadku realizowania inwestycji na gruntach objętych decyzjami o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej w granicach linii rozgraniczających teren inwestycji wydanych w oparciu o przepisy ustawy szerokopasmowej.
5. Infrastruktura techniczna może być lokalizowana na gruntach innych jak leśne – bez ograniczeń, chyba że uniemożliwia to racjonalne korzystanie z nieruchomości, w szczególności prowadzi do istotnego zmniejszenia wartości nieruchomości lub ograniczenia te wynikają z przepisów odrębnych.
6. Udostępnienie gruntów – celem realizacji przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego inwestycji niezwiązanych z zapewnieniem telekomunikacji w budynku znajdującym się na tej nieruchomości, następuje poprzez zawarcie na czas nieoznaczony stosownej „Umowy w sprawie umieszczenia na nieruchomości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w celu niezwiązanym z zapewnieniem telekomunikacji w budynku znajdującym się na tej nieruchomości” z nadleśniczym w myśl art. 39b ustawy o lasach. Umowa zawierana jest w celu budowy, eksploatacji i konserwacji urządzeń telekomunikacyjnych i linii kablowych.
7. Postanowienia pkt. 6 nie dotyczą okoliczności, gdy przedsiębiorca telekomunikacyjny realizując inwestycje będzie zobowiązany do uzyskiwania zgód na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji w postępowaniach opisanych art. 11 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W myśl art. 4 tej ustawy przedsiębiorca telekomunikacyjny musi posiadać przymiot właściciela w rozumieniu tej ustawy. Udostępnienie gruntów w opisanym przypadku następuje poprzez zawarcie umowy dzierżawy na zasadach ogólnych obowiązujących w nadleśnictwie.
8. Przedsiębiorca telekomunikacyjny ponosi koszty związane z:
  - a) opłatami za umieszczenie na nieruchomości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - b) utrzymaniem na nieruchomości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - c) przywróceniem nieruchomości do stanu pierwotnego,
  - d) wpisem do księgi wieczystej, zmianami w księdze wieczystej, wykreśleniem wpisu z księgi wieczystej, notarialnego potwierdzenia podpisów oraz dojazdów związanych z czynnościami opisanymi w tym punkcie.



9. Umieszczenie urządzeń i obiektów na nieruchomości jest odpłatne – na zasadach opisanych w projekcie „Umowy w sprawie umieszczenia na nieruchomości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w celu niezwiązanym z zapewnieniem telekomunikacji w budynku znajdującym się na tej nieruchomości” (**załącznik nr 2**), która reguluje takie zagadnienia jak:
- a) sposób rozliczania z tytułu zapewnienia dostępu do nieruchomości,
  - b) warunki związane z wybudowaniem, eksploatacją oraz naprawą lub przebudową infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności wejścia na teren nieruchomości,
  - c) sposób postępowania w przypadkach wystąpienia awarii,
  - d) procedurę rozstrzygania sporów.
10. Zgodnie z zapisem art. 33 ust. 3 i 3a zawarta „Umowa w sprawie ....” stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej nadleśnictwa. Potrzebę taką przedsiębiorca telekomunikacyjny wyraża na piśmie przed zawarciem „Umowy w sprawie ....”.

### **III. Zasady porozumiewania się i współpracy stron.**

1. Budowa i przebudowa infrastruktury telekomunikacyjnej wymaga pisemnego uzgodnienia z Nadleśnictwem Łupawa. Uzgodnienie zawiera w swej treści warunki umieszczenia urządzeń i obiektów ( w tym lokalizację inwestycji).
2. Uzgodnienie powinno zostać dokonane przed złożeniem wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego ( o ile inwestycja będzie realizowana w tym trybie).
3. Postępowanie o uzgodnienie inwestycji następuje na pisemny prawidłowy wniosek inwestora (lub upoważnionej osoby), zawierający co najmniej:
  - a) określenie granic terenu objętego wnioskiem i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, przedstawionych na mapie zasadniczej lub w przypadku jej braku na mapie ewidencyjnej z zaznaczeniem terenu niezbędnego dla obiektów budowlanych tej inwestycji,
  - b) określenie powierzchni zajmowanej przez inwestycję w rozumieniu art. 39b ust. 4 ustawy o lasach – odrębnie dla każdej działki,
  - c) charakterystykę inwestycji obejmującą:
    - planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu,
    - proponowaną technologię wykonywanych prac oraz istotne parametry techniczne,
    - oddziaływanie inwestycji, w tym prac budowlanych na środowisko.
  - d) pełnomocnictwo dla osoby występującej w imieniu inwestora z wnioskiem.



4. Nadleśniczy dokonuje uzgodnień w terminie do 21 dni od daty złożenia prawidłowego i kompletnego wniosku.
5. Po wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego ( o ile inwestycja będzie realizowana w tym trybie) na pisemny wniosek przedsiębiorcy telekomunikacyjnego zawierana jest umowa, o której mowa w pkt. I lub II niniejszych wytycznych. Zawarcie umowy następuje nie później niż w terminie 30 dni od złożenia wniosku, o którym mowa w niniejszym punkcie.
6. Załączniki do niniejszych warunków zapewnienia dostępu mogą ulegać modyfikacjom w zależności od potrzeb stron.

**Załączniki:**

1. Projekt umowy o nieodpłatny dostęp do budynku ...
2. Projekt umowy w sprawie umieszczenia .....

Zatwierdzam:

NADLEŚNICZY  
  
Mieczysław Miłoch

