

# Przewodnik dla starostów

dotyczący postępowań prowadzących  
do wydania decyzji administracyjnych  
ograniczających sposób korzystania  
z nieruchomości przez udzielanie zezwoleń  
na umieszczanie na tych nieruchomościach  
infrastruktury telekomunikacyjnej



Patroni:

UKE | Urząd Komunikacji  
Elektronicznej

KIGET

PIKE

PIIT

WARSZAWA 2021

# Spis treści

1. Wprowadzenie .....	4
[Struktura i zawartość Przewodnika] .....	4
Co znajduje się w Przewodniku? .....	4
Na jakie pytania odpowiada Przewodnik? .....	4
[Kontekst prawny, gospodarczy i społeczny] .....	4
Dlaczego ważne jest wsparcie starostów w postępowaniach prowadzących do wydania decyzji administracyjnej ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na umieszczenie na niej infrastruktury telekomunikacyjnej?	
[Podstawy prawne] .....	5
Prawo Unii Europejskiej .....	5
Prawo polskie .....	6
2. Kluczowe zagadnienia i przeszkody w postępowaniach dotyczących nieruchomości .....	6
3. Omówienie przepisów regulujących wydawanie przez starostów decyzji ograniczających sposób korzystania z nieruchomości .....	7
[Wstęp] .....	7
[Obowiązek umożliwienia umieszczenia na nieruchomości urządzeń telekomunikacyjnych] .....	8
[Realizacja obowiązku, o którym mowa w art. 33 ust. 1 megaustawy – w pierwszej kolejności umowa z właścicielem nieruchomości] .....	10
[Wydanie przez starostę decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości poprzez udzielenie zezwolenia na umieszczenie na nieruchomości urządzeń łączności publicznej] .....	10
Przedmiot decyzji i właściwość miejscowa .....	10
Konieczność przeprowadzenia rokowań z właścicielami nieruchomości .....	11
Nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym .....	11
Zgodność z planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego .....	13
Możliwość wydania przez starostę decyzji w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego .....	14
[Zezwolenie na niezwłoczne zajęcie nieruchomości] .....	17
[Uzgodnienie z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej] .....	17
4. Jak przeprowadzić postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na umieszczenie na niej infrastruktury telekomunikacyjnej? – praktyczny przewodnik krok po kroku .....	19
[1. Wszczęcie postępowania w sprawie] .....	20
[2. Wszczęcie postępowania w stosunku do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym] .....	21
[3. Ustalenie właściwości miejscowej] .....	22

[4. Badanie kompletności wniosku i stwierdzenie braków formalnych] .....	22
Wymogi formalne wniosku o wydanie decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości .....	22
Badanie pełnomocnictwa dołączonego do wniosku .....	23
Precyzyjne określenie żądania ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości .....	23
Dokumenty z przeprowadzonych rokowań z właścicielami .....	24
Jakich dokumentów starosta nie może żądać od wnioskodawcy? .....	25
[5. Zarządzenie rozprawy lub posiedzenia mediacyjnego – czy konieczne?] .....	26
Kiedy zachodzą podstawy do przeprowadzenia rozprawy administracyjnej? .....	26
Kiedy zachodzą podstawy do przeprowadzenia mediacji? .....	27
[6. Badanie merytorycznych przesłanek wydania decyzji] .....	27
Przesłanki wydania decyzji dot. nieruchomości .....	27
Weryfikacja statusu wnioskodawcy .....	28
Ustalenie, czy obiekty lub urządzenia należą do infrastruktury telekomunikacyjnej .....	28
Upływ 30 dni od wystąpienia przez wnioskodawcę z wnioskiem do właściciela .....	29
Przeprowadzenie rokowań z właścicielem nieruchomości .....	29
Zgodność z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego .....	30
Brak wymogu uzyskania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego .....	31
Negatywne przesłanki wydania decyzji dot. nieruchomości .....	32
[7. Zawiadomienie stron o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań] .....	34
[8. Opracowanie projektu decyzji administracyjnej] .....	35
[9. Uzgodnienie decyzji z Prezesem UKE] .....	36
[10. Zawiadomienie stron o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań] .....	38
[11. Wydanie decyzji i doręczenie jej stronom] .....	38
[12. Wydanie decyzji zezwalającej na niezwłoczne zajęcie nieruchomości] .....	39
5. FAQ – odpowiedzi dotyczące częstych problemów w postępowaniach .....	40
6. Wzory dokumentacji .....	43

# 1. Wprowadzenie

## [Struktura i zawartość Przewodnika]

### Co znajduje się w Przewodniku?

- 1.1. W rozdziale pierwszym Przewodnika „*Wprowadzenie*” wyjaśniono szerszy kontekst prawny, społeczny i gospodarczy związany z rozwojem infrastruktury telekomunikacyjnej, mający znaczenie dla omówionych w niniejszym Przewodniku postępowań administracyjnych prowadzonych przez starostów.
- 1.2. W rozdziale drugim Przewodnika „*Kluczowe zagadnienia i przeszkody w postępowaniach dotyczących nieruchomości*” wskazano typowe utrudnienia, które pojawiają się w toku postępowań dotyczących nieruchomości i które mają wpływ na wydłużenie ich trwania, co zobrazowane zostało statystykami umieszczonymi w tym rozdziale.
- 1.3. W rozdziale trzecim Przewodnika „*Omówienie przepisów regulujących wydawanie przez starostów decyzji ograniczających sposób korzystania z nieruchomości*” przedstawiono zbiór przepisów prawa mających zastosowanie w postępowaniach dotyczących nieruchomości, wraz z ich krótkim opisem.
- 1.4. W rozdziale czwartym Przewodnika „*Jak przeprowadzić postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na umieszczenie w niej infrastruktury telekomunikacyjnej? – praktyczny przewodnik krok po kroku*” zaprezentowano szczegółowe omówienie poszczególnych etapów postępowań dotyczących nieruchomości. Wyjaśniono w nim - krok po kroku - jak należy stosować i interpretować przepisy, na podstawie których starostowie zobowiązani są działać w ramach przedmiotowych postępowań i jakie są przesłanki wydania lub odmowy wydania decyzji ograniczających sposób korzystania z nieruchomości.
- 1.5. W rozdziale piątym Przewodnika „*FAQ – odpowiedzi dotyczące częstych problemów w postępowaniach*” przedstawione zostały odpowiedzi na pytania, które często pojawiają się w postępowaniach dotyczących nieruchomości. W zwięzły i praktyczny sposób przedstawiono rozwiązania problemów odnoszących się zarówno do kwestii proceduralnych, jak i związanych ze sposobem oceny zebranego materiału dowodowego.
- 1.6. W rozdziale szóstym Przewodnika „*Wzory dokumentacji*” zamieszczone zostały propozycje wzorów dokumentacji mającej zastosowanie w postępowaniu dotyczącym nieruchomości wraz z opisami wyjaśniającymi. Przedstawione zostały jedynie wybrane wzory dokumentów, charakterystycznych dla postępowania w sprawie wydania decyzji dot. nieruchomości. W toku rozpatrywania sprawy może się pojawić konieczność wytworzenia przez starostów również innych pism związanych z prowadzeniem postępowania administracyjnego.

### Na jakie pytania odpowiada Przewodnik?

- 1.7. W Przewodniku wyjaśniono w szczególności:
  - jak skompletować materiał dowodowy w postępowaniu dotyczącym nieruchomości?
    - o przekazanie jakich informacji starosta powinien się zwrócić do strony, a jakie powinien ustalić we własnym zakresie i w jaki sposób?
  - jak prowadzić rozprawę, kiedy ją zarządzać, a kiedy kierować strony do mediacji?
  - jak rozwiązywać sprawy z nieuregulowanym stanem prawnym nieruchomości?
    - w jaki sposób i gdzie umieszczać ogłoszenia z tym związane?
    - co i w jaki sposób powinien ustalić starosta, a do czego może zobowiązać stronę postępowania?
  - kiedy rokowania z właścicielem nieruchomości można uznać za przeprowadzone, a kiedy należy wymagać w tym zakresie dodatkowych informacji od wnioskodawcy?
  - jak oceniać przesłanki związane z oddziaływaniem inwestycji na środowisko?

## [Kontekst prawny, gospodarczy i społeczny]

### **Dlaczego ważne jest wsparcie starostów w postępowaniach prowadzących do wydania decyzji administracyjnej ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na umieszczenie w niej infrastruktury telekomunikacyjnej?**

- 1.8. Wspieranie rozwoju łączności internetowej wysokiej przepustowości jest jednym z głównych założeń unijnej, a także polskiej polityki rozwoju gospodarczego i społecznego. Szybki Internet jest niezbędny dla zapewnienia wzrostu gospodarczego, tworzenia miejsc pracy i zapewnienia obywatelom i przedsiębiorstwom zarówno dostępu do treści i usług, jak i możliwości ich udostępniania.
- 1.9. Długofalowy plan rozwoju w zakresie łączności wyznaczają między innymi takie akty strategiczne, jak komunikaty Komisji Europejskiej:
  - Europejska Agenda Cyfrowa,
  - W stronę społeczeństwa gigabitowego,
  - a w Polsce – Narodowy Plan Szerokopasmowy.

- 1.10. Cele dotyczące powszechnej dostępności Internetu szerokopasmowego, wyznaczone w Europejskiej Agencji Cyfrowej zakładają zapewnienie, aby do 2020 r.:
- (i) wszyscy Europejczycy mieli dostęp do o wiele szybszego Internetu, o przepustowości przekraczającej 30 Mb/s i
  - (ii) przynajmniej połowa europejskich gospodarstw domowych miała dostęp do połączeń o przepustowości przekraczającej 100 Mb/s.
- Cele te zostały transponowane do Narodowego Planu Szerokopasmowego, który dodatkowo do 2025 r. zakłada m.in.:
- (i) zapewnienie wszystkim gospodarstwom domowym, zarówno na obszarach wiejskich, jak i miejskich, dostępu do Internetu o przepustowości dla łącza „w dół” wynoszącej co najmniej 100 Mb/s, z możliwością modernizacji do przepustowości mierzonej w gigabitach
  - (ii) gigabitowy dostęp do Internetu dla wszystkich miejsc stanowiących główną siłę napędową rozwoju społeczno-gospodarczego, takich jak szkoły, węzły transportowe i główne miejsca świadczenia usług publicznych, a także dla przedsiębiorstw prowadzących intensywną działalność w Internecie.
- 1.11. Zgodnie z Raportem o stanie rynku telekomunikacyjnego w Polsce w 2019 r., wydanym w lipcu 2020 r. przez Urząd Komunikacji Elektronicznej, Polska przybliżyła się w 2019 r. do realizacji celów Europejskiej Agencji Cyfrowej. Średnia penetracja lokalowa zasięgami Internetu stacjonarnego o przepustowości min. 30 Mb/s (tym wskaźnikiem posługuje się UKE dla oceny zapewnienia dostępu do Internetu o przepustowości min. 30 Mb/s) wynosi 75% i w stosunku do roku 2018 wzrosła ona o niemal 3,5 punktu procentowego (pp.). Natomiast poziom dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 100 Mb/s wśród gospodarstw domowych na koniec 2019 r. wyniósł 23,3%, co stanowi wzrost o 4 pp. w stosunku do 2018 r.
- 1.12. Istotną rolę w przyspieszeniu realizacji inwestycji szerokopasmowych w Polsce, w szczególności w zakresie wyrównywania dostępu do Internetu również w obszarach nisko zaludnionych (tzw. białych plamach) i przeciwdziałania wykluczeniu cyfrowemu, odgrywa Program Operacyjny Polska Cyfrowa, którego działanie 1.1 dotyczy wyeliminowania terytorialnych różnic w możliwości dostępu do szerokopasmowego Internetu o wysokich przepustowościach. Realizowany obecnie IV konkurs w ramach działania 1.1 POPC ma na celu zagęszczenie sieci światłowodowej na obszarach, na których już prowadzone są inwestycje w ramach poprzednich naborów POPC, a zatem ma on duże znaczenie w realizacji dostępu ostatniej mili, pozwalającego na korzystanie z Internetu użytkownikom końcowym.
- 1.13. Wskazuje się, że osiągnięcie celów Europejskiej Agencji Cyfrowej może być realne jedynie przy pełnej współpracy firm, a także wsparciu ze strony administracji, zarówno tej rządowej jak i samorządowej, dla realizacji inwestycji m.in. w ramach POPC. Diagnoza, jaką stawia się w Narodowym Planie Szerokopasmowym, wskazuje bowiem, że wśród głównych barier ograniczających podaż nowoczesnej infrastruktury sieci szerokopasmowych wciąż znajdują się bariery systemowe (niejednolite obciążenia proceduralne w procesie inwestycyjnym) oraz wykonawcze (niejednolite stosowanie prawa przez organy administracji publicznej). W świetle powyższego pożądane są działania egzekucyjne oraz wszelkie działania wspierające tworzenie właściwej praktyki stosowania przepisów.
- 1.14. Kluczowe dla usprawniania procesu inwestycyjnego jest m.in. wspieranie procesu lokalizacji w terenie infrastruktury szerokopasmowej, naziemnej lub doziemnej, który wymaga pozyskania przez inwestora uprawnień w drodze umów cywilnoprawnych lub decyzji administracyjnych zezwalających na umieszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej.
- 1.15. Trybem właściwym dla pozyskiwania uprawnień do lokalizacji inwestycji szerokopasmowych na nieruchomościach prywatnych, w przypadku braku zawarcia umowy cywilnoprawnej w tym zakresie, jest m.in. postępowanie administracyjne prowadzone przez starostę, prowadzące do wydania decyzji administracyjnej ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na umieszczenie na niej infrastruktury telekomunikacyjnej.
- 1.16. Oddajemy w Państwa ręce dokument, mający na celu przyczynienie się do usuwania niektórych administracyjnych i wykonawczych barier dla dalszego usprawnienia procesu inwestycyjnego, poprzez ułatwienie, usprawnienie oraz – przede wszystkim – ujednoczenie prowadzenia przez starostów postępowań prowadzących do wydania decyzji administracyjnej ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, na podstawie art. 124 i 124a u.g.n., w związku z art. 33 ust. 7 megaustawy. Na potrzeby niniejszego Przewodnika oraz w dalszej jego części, ww. postępowania prowadzone przez starostów nazywane są „**postępowaniami dotyczącymi nieruchomości**”.

## [Podstawy prawne]

### Prawo Unii Europejskiej

- 1) Dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej

- fauny i flory (Dz. U. UE. L. z 1992 r. Nr 206, str. 7 z późn. zm.), w Przewodniku jako „**dyrektywa siedliskowa**”;
- 2) Komunikat Komisji Do Parlamentu Europejskiego, Rady, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego i Komitetu Regionów. Europejska agenda cyfrowa, KOM(2010) 245 wersja ostateczna/2, w Przewodniku jako „**Europejska Agenda Cyfrowa**”;
  - 3) Komunikat Komisji Do Parlamentu Europejskiego, Rady, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego i Komitetu Regionów. Łączność dla konkurencyjnego jednolitego rynku cyfrowego: w kierunku europejskiego społeczeństwa gigabitowego, COM/2016/0587 final, w Przewodniku jako „**W stronę społeczeństwa gigabitowego**”;
  - 4) Załącznik do Decyzji wykonawczej Komisji (UE) 2020/100 z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przyjęcia trzynastego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na alpejski region biogeograficzny (Dz. U. UE. L. z 2020 r. Nr 28, str. 519);
  - 5) Załącznik do Decyzji wykonawczej Komisji (UE) 2020/97 z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przyjęcia trzynastego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (Dz. U. UE. L. z 2020 r. Nr 28, str. 144).

### **Prawo polskie**

- 1) Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.), w Przewodniku jako „**k.p.a.**”;
- 2) Ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2410), w Przewodniku jako „**megaustawa**”;
- 3) Ustawa z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2460 z późn. zm.), w Przewodniku jako „**pr. tel.**”;
- 4) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.), w Przewodniku jako „**u.g.n.**”;
- 5) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w Przewodniku jako „**u.p.z.p.**”;
- 6) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55), w Przewodniku jako „**u.o.p.**”;
- 7) Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.), w Przewodniku jako „**u.i.ś.**”;
- 8) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.), w Przewodniku jako „**pr. bud.**”;
- 9) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 października 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać telekomunikacyjne obiekty budowlane i ich usytuowanie (Dz. U. z 2005 r. poz. 1864 z późn. zm.), w Przewodniku jako „**rozporządzenie techniczne**”;
- 10) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), w Przewodniku jako „**rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko**”;
- 11) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r. poz. 133 z późn. zm.);
- 12) Uchwała Nr 2/2014 Rady Ministrów z dnia 8 stycznia 2014 r. w sprawie przyjęcia programu rozwoju „Narodowy Plan Szerokopasmowy”, zaktualizowana dnia 10 marca 2020 r., w Przewodniku jako „**Narodowy Plan Szerokopasmowy**”;

## **2. Kluczowe zagadnienia i przeszkody w postępowaniach dotyczących nieruchomości**

- 2.1. Postępowania dotyczące nieruchomości powinny pozwalać na możliwie szybkie pozyskanie przez operatora uprawnień do umieszczenia na terenie nieruchomości infrastruktury telekomunikacyjnej związanej z budową sieci telekomunikacyjnych, w szczególności szerokopasmowych, przy jednoczesnym zachowaniu odpowiedniej ochrony praw właścicieli nieruchomości. Analiza danych o postępowaniach dotyczących nieruchomości wykazuje, że pojawiają się często w ich toku przeszkody, skutkujące istotnym wydłużeniem czasu prowadzenia tych postępowań.



- 2.2. Wśród **często występujących przeszkód mających wpływ na czas trwania postępowań** dotyczących nieruchomości, wskazać można:
- a. błędy formalne i braki we wnioskach o wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości składanych do starosty, w tym w załącznikach do wniosków, a także braki dostatecznego wykazania przez wnioskodawcę okoliczności istotnych dla konkretnej sprawy;
  - b. długi czas, który upływa od złożenia wniosku do starosty do momentu wezwania wnioskodawcy do uzupełnienia braków, a także stosunkowo długi czas zanim projekt decyzji zostanie przekazany do uzgodnienia przez Prezesa UKE;
  - c. rozbieżne praktyki stosowane przez różnych starostów dotyczące rodzajów informacji i dokumentów, do których przedłożenia wzywany jest wnioskodawca, wynikające z braku powszechnie obowiązujących standardów stosowanych w postępowaniach dotyczących nieruchomości;
  - d. kierowanie sprawy na rozprawę administracyjną lub wzywanie stron do zawarcia ugody w sytuacjach, gdy nie jest to potrzebne lub uzasadnione;
  - e. brak jednolitych kryteriów dla uznania rokowań z właścicielami nieruchomości za przeprowadzone, co jest przesłanką niezbędną dla wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości;
  - f. problemy z interpretacją przesłanek negatywnych możliwości ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, m.in. związanych z oddziaływaniem przedsięwzięcia na środowisko;
  - g. problemy z postępowaniami dotyczącymi nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym;
  - h. wzywanie wnioskodawców do przedstawienia takich informacji i dokumentów, których nie mogą oni przedłożyć (np. co do nieistnienia określonych faktów);
  - i. wzywanie wnioskodawców do przedstawienia zaświadczeń na poparcie faktów, które organ może ustalić we własnym zakresie.
- 2.3. Większość wskazanych powyżej przeszkód może zostać skutecznie wyeliminowana poprzez wyjaśnienie właściwej interpretacji przepisów proceduralnych, mających zastosowanie w postępowaniach dotyczących nieruchomości, oraz przepisów materialnych, dotyczących przesłanek prawnych, których spełnienie decyduje o możliwości wydania decyzji pozytywnej przez starostę.
- 2.4. Zgodnie z zasadą szybkości postępowania, wyrażoną wprost w art. 12 k.p.a., organy administracji publicznej powinny działać wnikliwie i szybko oraz posługiwać się możliwie najprostszymi środkami prowadzącymi do załatwienia sprawy. Starosta prowadzący postępowania administracyjne zobowiązany jest stosować się do tej zasady. Usuwanie wymienionych powyżej przeszkód oraz dążenie do jak najszybszego wydawania decyzji, bez podejmowania w tym zakresie zbędnych czynności, należy do ustawowych obowiązków starosty jako organu sprawującego władzę publiczną. Warto nadmienić również, że przedłużające się prowadzenie postępowania przez starostę, kiedy nie jest to uzasadnione stopniem skomplikowania sprawy, może być podstawą do wniesienia przez stronę ponaglenia (art. 37 k.p.a.), a później także skargi na bezczynność lub przewlekłość postępowania do sądu administracyjnego.
- 2.5. W Przewodniku w sposób usystematyzowany omówiono krok po kroku ww. przepisy i przesłanki, dostarczając odpowiedzi i rozwiązań dla powyższych, często pojawiających się problemów.

### 3. Omówienie przepisów regulujących wydawanie przez starostów decyzji ograniczających sposób korzystania z nieruchomości

#### [Wstęp]

- 3.1. Poniższy rozdział ma na celu krótkie i zwięzłe **przedstawienie przepisów** stanowiących podstawę prawną prowadzenia oraz rozstrzygnięcia przez starostów postępowań w sprawie wydania decyzji dotyczącej ograniczenia korzystania z nieruchomości poprzez udzielenie zezwolenia na umieszczenie na niej urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej (dalej również jako „**decyzja dot. nieruchomości**” lub „**decyzja ograniczająca korzystanie z nieruchomości**”). **Szersze omówienie oraz wyjaśnienie tych przepisów wraz ze wskazówkami dotyczącymi ich praktycznego zastosowania w prowadzonych postępowaniach, znajduje się w kolejnej, czwartej części Przewodnika. Dla pełnego zrozumienia dalszych części Przewodnika niezbędna jest znajomość przedstawionych poniżej przepisów.** Lektura tego rozdziału wskazana jest w szczególności dla osób, które nie zajmowały się wcześniej prowadzeniem postępowań w sprawie wydania decyzji dot. nieruchomości lub które chcą pogłębić swoją wiedzę z tego zakresu. Osoby, które dokładnie znają podstawy prawne wydawania decyzji i chciałyby jedynie zasięgnąć praktycznych wskazówek odnoszących się do stosowania przepisów, mogą pominąć tę część i przejść od razu do rozdziału czwartego.

- 3.2. Wydając decyzję dot. nieruchomości starosta powinien wziąć pod uwagę oraz oprzeć się na szeregu różnych przepisów o randze ustawowej, których właściwe łączne zastosowanie, z uwagi na duży stopień skomplikowania, może stwarzać trudności. **Przedstawiony poniżej ciąg logiczny w sposób kompleksowy pozwoli zrozumieć jakie konkretnie przepisy i w jakim zakresie należy stosować w toku postępowania o wydanie decyzji dot. nieruchomości.**

### [Obowiązek umożliwienia umieszczenia na nieruchomości urządzeń telekomunikacyjnych]

- 3.3. Zgodnie z przepisem art. 33 megaustawy na **właścicielach, użytkownikach wieczystych lub zarządcach nieruchomości (w dalszej części Przewodnika dla uproszczenia nazywanych również zbiorczo „właścicielami”)** spoczywa obowiązek umożliwienia **umieszczenia** na tej nieruchomości, oraz późniejszej **eksploatacji i konserwacji**, obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej. W szczególności są to linie kablowe prowadzone pod nieruchomością, na niej lub nad nią, kanalizacja kablowa, czy słupy, wieże i maszty telekomunikacyjne. Należy mieć przy tym na uwadze, że przepis art. 33 megaustawy wyraźnie wyłącza obowiązek umożliwienia umieszczenia ww. obiektów i urządzeń na nieruchomości wtedy, gdy **byłoby to związane wyłącznie z zapewnieniem telekomunikacji w budynku znajdującym się na tej nieruchomości**. Oznacza to, że **inwestycje realizowane w celu dołączenia konkretnego budynku do sieci telekomunikacyjnej nie zostały objęte zakresem art. 33 megaustawy i tym samym nie mogą być przedmiotem decyzji administracyjnej wydawanej na gruncie tego przepisu**. Nie stoi to jednak na przeszkodzie, aby przy okazji realizacji przedsięwzięcia o zasięgu lokalnym lub ponadlokalnym, **budynek znajdujący się na nieruchomości został dołączony do tworzonej sieci telekomunikacyjnej, jeżeli plan inwestycji przewiduje taką możliwość**.

#### Art. 33 megaustawy

*„1. Właściciel, użytkownik wieczysty nieruchomości lub zarządca nieruchomości, niebędący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, jest obowiązany umożliwić operatorom, podmiotom, o których mowa w art. 4 pkt 1, 2, 4, 5 i 8 ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. - Prawo telekomunikacyjne, oraz jednostkom samorządu terytorialnego wykonującym działalność, o której mowa w art. 3 ust. 1, umieszczenie na nieruchomości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w celu niezwiązanym z zapewnieniem telekomunikacji w budynku znajdującym się na tej nieruchomości, w szczególności instalowanie urządzeń telekomunikacyjnych, przeprowadzanie linii kablowych pod nieruchomością, na niej lub nad nią, umieszczanie tabliczek informacyjnych o urządzeniach, a także ich eksploatację i konserwację, jeżeli nie uniemożliwia to racjonalnego korzystania z nieruchomości, w szczególności nie prowadzi do istotnego zmniejszenia wartości nieruchomości.”*

- 3.4. Podmiotami, które mogą ubiegać się o umożliwienie umieszczenia urządzeń telekomunikacyjnych na nieruchomości, są **m.in. operatorzy telekomunikacyjni**. Definicję operatora telekomunikacyjnego zawiera art. 2 pkt 27 pr. tel.:

#### Art. 2 pr. tel.

*„Określenia użyte w ustawie oznaczają: (...)*

*27) przedsiębiorca telekomunikacyjny - przedsiębiorcę lub inny podmiot uprawniony do wykonywania działalności gospodarczej na podstawie odrębnych przepisów, który wykonuje działalność gospodarczą polegającą na dostarczaniu sieci telekomunikacyjnych, świadczeniu usług towarzyszących lub świadczeniu usług telekomunikacyjnych, przy czym przedsiębiorca telekomunikacyjny, uprawniony do:*

*a) świadczenia usług telekomunikacyjnych, zwany jest „dostawcą usług”,*

*b) dostarczania publicznych sieci telekomunikacyjnych lub świadczenia usług towarzyszących, zwany jest „operatorem”;*”

- 3.5. Kryterium wyróżniającym operatora telekomunikacyjnego spośród innych przedsiębiorców telekomunikacyjnych jest **dostarczanie publicznych sieci telekomunikacyjnych lub świadczenie w stosunku do nich usług towarzyszących**. Zgodnie natomiast z definicjami publicznej sieci telekomunikacyjnej oraz publicznie dostępnej usługi telekomunikacyjnej zawartymi w art. 2 pkt 29 pr. tel. oraz art. 2 pkt 31 pr. tel.:

#### Art. 2 pr. tel.

*„Określenia użyte w ustawie oznaczają:*

*(...)*



29) publiczna sieć telekomunikacyjna - sieć telekomunikacyjną wykorzystywaną głównie do świadczenia publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych;

(...)

31) publicznie dostępna usługa telekomunikacyjna - usługę telekomunikacyjną dostępną dla ogółu użytkowników;

- 3.6. Za operatora w rozumieniu art. 33 ust. 1 megaustawy należy wobec tego uznać podmiot, który **działając na podstawie stosownego uprawnienia** prowadzi działalność polegającą na dostarczaniu **sieci telekomunikacyjnych wykorzystywanych do świadczenia usług telekomunikacyjnych dostępnych dla ogółu użytkowników**. Taki podmiot może ubiegać się o umożliwienie umieszczenia infrastruktury telekomunikacyjnej na nieruchomości.
- 3.7. Natomiast, zgodnie z art. 184a u.g.n. jako zarządcę nieruchomości należy traktować przedsiębiorcę prowadzącego działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami.

#### *Art. 184a u.g.n.*

*„Zarządca nieruchomości to przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami.”*

- 3.8. A zatem, podmioty wskazane w art. 33 ust. 1 megaustawy mogą domagać się umieszczenia na nieruchomości obiektów i urządzeń **należących do infrastruktury telekomunikacyjnej**. Za infrastrukturę telekomunikacyjną należy uznać urządzenia określone w art. 2 pkt 8 pr. tel. w następujący sposób:

#### *Art. 2 pr. tel.*

*„Określenia użyte w ustawie oznaczają:*

*(...)*

*8) infrastruktura telekomunikacyjna - urządzenia telekomunikacyjne, oprócz telekomunikacyjnych urządzeń końcowych, oraz w szczególności linie, kanalizacje kablowe, słupy, wieże, maszty, kable, przewody oraz osprzęt, wykorzystywane do zapewnienia telekomunikacji;*

*(...)*

*46) urządzenie telekomunikacyjne - urządzenie elektryczne lub elektroniczne przeznaczone do zapewniania telekomunikacji;*

- 3.9. Jednocześnie ustawodawca w art. 33 ust. 1 megaustawy wprost przesądza, że **przepis ten można stosować w szczególności do urządzeń takich jak linie kablowe**. To, co należy rozumieć pod pojęciem „linii kablowych”, określa §3 pkt 6 rozporządzenia technicznego.

#### *§3 rozporządzenia technicznego*

*Określenia użyte w rozporządzeniu oznaczają:*

*(...)*

*6) linia kablowa - ciąg połączonych kabli;*

- 3.10. Pojęcie linii kablowych nie zostało zatem ograniczone do ciągu kabli o specjalnym rodzaju czy specjalnym przeznaczeniu. **Linie kablową mogą zatem stanowić również kable światłowodowe.**
- 3.11. Zgodnie zatem z art. 33 ust. 1 megaustawy, podmioty wskazane w tym przepisie mogą **domagać się umożliwienia umieszczenia takich urządzeń jak linie kablowe (w tym światłowodowe), kanalizacja kablowa, studzienki telekomunikacyjne, słupy, maszty oraz inne urządzenia, które mają zapewnić poprawne działanie sieci telekomunikacyjnej wykorzystywanej do świadczenia usług telekomunikacyjnych dostępnych dla ogółu użytkowników.**

## [Realizacja obowiązku, o którym mowa w art. 33 ust. 1 megaustawy – w pierwszej kolejności umowa z właścicielem nieruchomości]

- 3.12. Obowiązek właściciela nieruchomości, o którym mowa w art. 33 ust. 1 megaustawy, powinien być **w pierwszej kolejności realizowany na drodze umowy zawartej z podmiotem zamierzającym umieścić urządzenia telekomunikacyjne na nieruchomości**. Umowa taka powinna zostać zawarta w ciągu maksymalnie 30 dni liczonych od dnia wystąpienia przez operatora z wnioskiem o jej zawarcie, w formie pisemnej, i powinna regulować m.in. zasady korzystania z nieruchomości czy wynagrodzenie należne właścicielowi.

### Art. 33 megaustawy

„(...)

2. Korzystanie z nieruchomości, o których mowa w ust. 1, jest odpłatne, chyba że strony umowy, o której mowa w ust. 3, postanowią inaczej.

3. Warunki korzystania z nieruchomości ustala się w umowie, która jest zawierana na piśmie w terminie 30 dni od dnia wystąpienia przez operatora z wnioskiem o jej zawarcie.”

- 3.13. Dopiero w przypadku, gdy zawarcie takiej umowy **nie nastąpi w ciągu 30 dni**, operator sieci telekomunikacyjnej może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości na podstawie art. 124 u.g.n.:

### Art. 33 megaustawy

„(...)

7. Jeżeli w terminie, o którym mowa w ust. 3, nie zostanie zawarta umowa, stosuje się odpowiednio przepisy art. 124 i art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.”

## [Wydanie przez starostę decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości poprzez udzielenie zezwolenia na umieszczenie na nieruchomości urządzeń łączności publicznej]

### Przedmiot decyzji i właściwość miejscowa

- 3.14. W przypadku braku zawarcia umowy z właścicielem nieruchomości w trybie przewidzianym art. 33 megaustawy, operator sieci telekomunikacyjnej ma możliwość wystąpienia do starosty z wnioskiem o wydanie decyzji administracyjnej ograniczającej korzystanie z nieruchomości w trybie przewidzianym art. 124 u.g.n.

### Art. 124 u.g.n.

„1. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody. Ograniczenie to następuje zgodnie z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.”

- 3.15. Decyzja wydana na podstawie art. 33 megaustawy w zw. z art. 124 u.g.n., oprócz zezwolenia na umieszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej na nieruchomości, obejmuje również:

a) uprawnienie operatora do przeprowadzania prac związanych z eksploatacją oraz konserwacją urządzeń:

### Art. 124 u.g.n.

„(...)

6. Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu

wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej. Przepisy ust. 4 stosuje się odpowiednio.”

b) zobowiązanie wnioskodawcy do doprowadzenia nieruchomości do stanu poprzedniego po umieszczeniu infrastruktury telekomunikacyjnej oraz po przeprowadzeniu prac związanych z eksploatacją oraz konserwacją tych urządzeń (np. poprzez usunięcie wszelkich usterek powstałych w wyniku prowadzonych prac czy doprowadzenie miejsca prac do porządku):

#### Art. 124 u.g.n.

„(...)

4. Na **osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie** ciąży obowiązek **przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń**, o których mowa w ust. 1. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego **jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty**, stosuje się **odpowiednio przepis art. 128 ust. 4.**”

W sytuacji natomiast, gdyby **przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego nie było możliwe**, operator zobowiązany jest do **naprawienia wszelkich szkód poniesionych przez właściciela nieruchomości**, w tym także szkód polegających na zmniejszeniu wartości nieruchomości.

#### Art. 128 u.g.n.

„(...)

4. Odszkodowanie przysługuje również za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124-126. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.”

3.16. Decyzja wydana na podstawie art. 33 megaustawy w zw. z art. 124 u.g.n. stanowi podstawę dokonania wpisu w księdze wieczystej.

#### Art. 124 u.g.n.

„(...)

7. Decyzja ostateczna, o której mowa w ust. 1, **stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej**. Wpisu dokonuje się na wniosek starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, lub organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli zezwolenie było udzielone na wniosek tej jednostki.”

### Konieczność przeprowadzenia rokowań z właścicielami nieruchomości

3.17. Zgodnie z art. 124 ust. 3 u.g.n., decyzja ograniczająca korzystanie z nieruchomości **powinna zostać poprzedzona rokowaniami** z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, dotyczącymi uzyskania zgody na wykonanie prac. Ponadto, do wniosku skierowanego do starosty **powinny zostać dołączone dokumenty potwierdzające przebieg tych rokowań**:

#### Art. 124 u.g.n.

„(...)

3. Udzielenie zezwolenia, o którym mowa w ust. 1, powinno być poprzedzone rokowaniami z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie prac, o których mowa w ust. 1. Rokowania przeprowadza osoba lub jednostka organizacyjna zamierzająca wystąpić z wnioskiem o zezwolenie. Do wniosku należy dołączyć dokumenty z przeprowadzonych rokowań.”

3.18. Szczegóły dotyczące:

- a) możliwych **sposobów przeprowadzenia rokowań** przez wnioskodawcę,
- b) sytuacji, w których **należy uznać rokowania za prawidłowo przeprowadzone** oraz
- c) metod pozwalających na **udokumentowanie przeprowadzenia rokowań** z właścicielem nieruchomości zostaną omówione **w czwartej części Przewodnika**.

### Nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym

3.19. Specjalne zasady prowadzenia postępowania stosuje się do **nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym**. Zgodnie z art. 113 ust. 6 i 7 u.g.n., jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym **należy traktować** nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe oraz nieruchomość, której właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

#### Art. 113 u.g.n.

„(...)

6. Przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.

7. Przepis ust. 6 stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.”

3.20. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym **brak jest konieczności przeprowadzania rokowań**, z uwagi na brak stosowania art. 124 ust. 3 u.g.n.

#### Art. 124a u.g.n.

„Przepisy art. 124 ust. 1-2 i 4-7, art. 124b oraz art. 125 i art. 126 stosuje się odpowiednio do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Do postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z tych nieruchomości stosuje się art. 114 ust. 3 i 4, art. 115 ust. 3 i 4 oraz art. 118a ust. 2 i 3.”

3.21. W takich przypadkach natomiast zachodzi **konieczność zamieszczenia przez starostę ogłoszenia o zamiarze podjęcia decyzji**, o której mowa w art. 124 ust. 1 u.g.n., co najmniej przez okres **2 miesięcy**, zgodnie z przepisem art. 114 ust. 3 i 4 u.g.n. Dopiero w przypadku, gdy właściciele, którym przysługują prawa do nieruchomości, **nie zgłoszą się w tym terminie do starosty**, istnieje możliwość **wszczęcia postępowania w sprawie wydania decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości** w trybie przewidzianym art. 124a ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 124 u.g.n.

#### Art. 114 u.g.n.

(...)

„3. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym informację o zamiarze wywłaszczenia starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz na stronach internetowych starostwa powiatowego, a także przez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim. Jeżeli wywłaszczenie dotyczy części nieruchomości, ogłoszenie zawiera również informację o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie podziału tej nieruchomości.

4. Jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia, o którym mowa w ust. 3, nie zgłoszą się osoby, które wykażą, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości, można wszcząć postępowanie w sprawie podziału i postępowanie wywłaszczeniowe.”

3.22. Ponadto, zgodnie z treścią art. 118a ust. 2 u.g.n., po podjęciu decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, starosta powinien **ogłosić decyzję** w drodze publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub poprzez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie starostwa, zgodnie z art. 49 k.p.a.

*Art. 118a u.g.n.*

(...)

„2. Decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

3. Odszkodowanie za nieruchomości, której własność przeszła na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, ustala się według przepisów rozdziału 5 i składa do depozytu sądowego na okres 10 lat.”

### Zgodność z planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

- 3.23. Decyzja wydawana na podstawie art. 33 megaustawy w zw. z art. 124 u.g.n. powinna być przy tym **zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku takiego planu – z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**. Wyjątek od tej zasady w stosunku do **inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej** został przewidziany w art. 46 ust. 1a megaustawy. Zgodnie z tym przepisem nawet w przypadku, gdyby w ramach realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej umieszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej na nieruchomości **było niezgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, to niezgodność taka nie może stanowić przeszkody do wydania decyzji dot. nieruchomości, o ile jest ona zgodna z przepisami odrębnymi**. Co więcej, zgodnie z art. 46 ust. 2 megaustawy, nieuwzględnienie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie wyklucza jej lokalizacji, przy spełnieniu przesłanek określonych w tym przepisie.

*Art. 46 megaustawy*

„1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym”, nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

**1a. Nie stosuje się ustaleń planu miejscowego w zakresie ustanowionych zakazów lub przyjętych w nim rozwiązań, o których mowa w ust. 1, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.**

2. Jeżeli lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej nie jest umieszczona w planie miejscowym, dopuszcza się jej lokalizowanie, jeżeli nie jest to sprzeczne z określonym w planie przeznaczeniem terenu ani nie narusza ustanowionych w planie zakazów lub ograniczeń. Przeznaczenie terenu na cele zabudowy wielorodzinnej, rolnicze, leśne, usługowe lub produkcyjne nie jest sprzeczne z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, a przeznaczenie terenu na cele zabudowy jednorodzinnej nie jest sprzeczne z lokalizacją infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

(...)”

- 3.24. Decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydaje się w stosunku do **inwestycji celu publicznego**, które należy zgodnie z art. 2 pkt 5 u.p.z.p. rozumieć jako **działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), oraz metropolitalnym (obejmującym obszar metropolitalny)** bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące **realizację celów, o których mowa w art. 6 u.g.n.**

*Art. 2 u.p.z.p.*

„Ilekroć w ustawie jest mowa o:

(...)

5) „inwestycji celu publicznego” – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), oraz metropolitalnym (obejmującym obszar metropolitalny) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65);”



- 3.25. Dla przesądzenia, czy inwestycja stanowi inwestycję celu publicznego, kluczowe znaczenie będzie miało zatem ustalenie, **czy realizuje ona cele publiczne** w rozumieniu art. 6 u.g.n., zgodnie z którym celem publicznym jest m.in. budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych obiektów i urządzeń mieszczących się w kategorii łączności publicznej:

*Art. 6 u.g.n.*

„Celami publicznymi w rozumieniu ustawy są:

1) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;”

- 3.26. **Łączność publiczna** została z kolei zdefiniowana w art. 4 pkt 18 u.g.n. w następujący sposób:

*Art. 4 u.g.n.*

„Ilekroć w ustawie jest mowa o:

(...)

18) łączności publicznej - należy przez to rozumieć infrastrukturę telekomunikacyjną służącą zapewnieniu publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych w rozumieniu przepisów prawa telekomunikacyjnego.”

- 3.27. Biorąc pod uwagę powyższe definicje należy uznać, że **inwestycje polegające na budowie oraz utrzymaniu infrastruktury telekomunikacyjnej (w szczególności takiej jak linie kablowe, w tym światłowodowe, słupy, wieże czy maszty telekomunikacyjne) przeznaczonej do świadczenia publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych, będą stanowiły inwestycje celu publicznego**, w stosunku do których, co do zasady – w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – wydaje się decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego, o czym mówi art. 4 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.:

*Art. 4 u.p.z.p.*

„(...)

2. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;

2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

(...)”

**Możliwość wydania przez starostę decyzji w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego**

- 3.28. W przypadkach, w których na mocy przepisów szczególnych **uzyskanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie jest wymagane**, decyzja dot. nieruchomości **może zostać wydana nawet w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego** (art. 124 ust. 1b u.g.n.).

*Art. 124 u.g.n.*

„(...)

1b. W zakresie urządzeń łączności publicznej decyzję w sprawie zezwolenia wydaje się w uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej. Decyzja ta może być również wydana w przypadku braku planu miejscowego lub gdy decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie jest wymagana.”

- 3.29. Specjalne **wyłączenie obowiązku uzyskania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego** w stosunku do inwestycji polegających na budowie infrastruktury telekomunikacyjnej lub wykonywaniu innych robót budowlanych z nią związanych, zostało ustanowione w art. 47 megaustawy. Obejmuje ono jednak **wyłącznie taką infrastrukturę telekomunikacyjną, która może zostać uznana za infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu.**

*Art. 47 megaustawy*

*Nie wymaga wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, budowa infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu oraz wykonywanie innych robót budowlanych dotyczących takiej infrastruktury.*

- 3.30. Pod pojęciem **infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu** należy rozumieć infrastrukturę telekomunikacyjną, która została zdefiniowana w art. 2 pkt 4 megaustawy w następujący sposób:

*Art. 2 megaustawy*

*„1. Użyte w ustawie określenia oznaczają:*

*(...)*

*4) infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu - kanalizację kablową, linię kablową podziemną i nadziemną, instalację radiokomunikacyjną wraz z konstrukcją wsporczą do wysokości 5 m, szafy i słupki telekomunikacyjne oraz inne podobne urządzenia i obiekty, a także związane z nimi osprzęt i urządzenia zasilające, jeżeli nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub nie stanowią przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000;”*

- 3.31. W przypadku inwestycji, których przedmiotem jest umieszczenie linii kablowej nad nieruchomością, na nieruchomości lub pod nią, kluczowe będzie zatem ustalenie, **czy dana inwestycja stanowi:**

**a) przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko lub**

**b) przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000.**

- 3.32. Szczegółową listę przedsięwzięć zakwalifikowanych jako **mogące znacząco oddziaływać na środowisko** (zawsze lub potencjalnie) zawiera rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

- 3.33. Jeżeli zaś chodzi o kategorię przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000, **to nie zostały one wymienione w rozporządzeniu tak jak przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko.** Przepisy prawa **nie zawierają również jednoznacznych kryteriów, które pozwalałyby na przesądzenie, że dane przedsięwzięcie może znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.** Oceny takiej dokonuje **regionalny dyrektor ochrony środowiska** w ramach postanowienia dotyczącego obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000 na podstawie art. 97 u.i.ś., **po skierowaniu do niego sprawy przez organ właściwy do wydania decyzji poprzedzającej realizację inwestycji lub przyjęcia zgłoszenia budowy** (art. 96 ust. 1 u.i.ś.).

*Art. 96 u.i.ś.*

*1. Organ właściwy do przyjęcia zgłoszenia, o którym mowa w art. 72 ust. 1a, oraz do wydania decyzji wymaganej przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia, innego niż przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, które nie jest bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000 lub nie wynika z tej ochrony, jest obowiązany do rozważenia, przed wydaniem tej decyzji oraz przed przyjęciem tego zgłoszenia, czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.*

Dopiero w postanowieniu wydanym przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska stwierdza się, czy dane przedsięwzięcie może znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

*Art. 97 u.i.ś.*

*„1. Regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdza, w drodze postanowienia, obowiązek*

przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000, uwzględniając łącznie następujące uwarunkowania:

(...)

2. Postanowienie, o którym mowa w ust. 1, wydaje się w przypadku stwierdzenia, że przedsięwzięcie może znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.”

3.34. Z powyższego powodu należałoby przyjąć, że jeżeli w trakcie:

a) wydawania decyzji poprzedzającej realizację inwestycji (np. decyzji o pozwoleniu na budowę lub decyzji o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej), bądź

b) przyjęcia zgłoszenia budowy, jeżeli takie jest wymagane (np. w przypadku budowy kanalizacji kablowej – zob. art. 29 ust. 1 pkt 10) pr. bud., przyłączy telekomunikacyjnych – zob. art. 29 ust. 1 pkt 23) lit. f) pr. bud., czy podbudowy słupowej dla telekomunikacyjnych linii kablowych – zob. art. 29 ust. 1 pkt 27) pr. bud.)

**UWAGA!** Sama budowa telekomunikacyjnych linii kablowych została zwolniona z obowiązku uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia budowy (zob. art. 29 ust. 2 pkt 17) pr. bud.), podobnie jak przebudowa kanalizacji kablowej, przebudowa przyłączy telekomunikacyjnych, czy przebudowa podbudowy słupowej dla telekomunikacyjnych linii kablowych (zob. art. 29 ust. 4 pkt 1) lit. b) pr. bud.).

W przypadku instalacji radiokomunikacyjnych zgłoszenie budowy może być wymagane na podstawie art. 29 ust. 3 pkt 3) lit. a) pr. bud.

regionalny dyrektor ochrony środowiska nie stwierdził w postanowieniu, że przedsięwzięcie może znacząco oddziaływać na środowisko, to umieszczana w jego ramach infrastruktura telekomunikacyjna będzie mogła zostać zaliczona do infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

3.35. W pozostałych przypadkach, w których dla realizacji inwestycji polegającej na umieszczeniu infrastruktury telekomunikacyjnej na nieruchomości nie jest wymagane uzyskanie wcześniej decyzji lub dokonanie zgłoszenia budowy należałoby przyjąć, że przedsięwzięcia takie nie stanowią w ogóle przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, ponieważ nie są nawet pod tym kątem oceniane przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska<sup>1</sup>.

3.36. Obszary Natura 2000 mają na celu ochronę określonych gatunków ptaków oraz innych gatunków zwierząt, a także roślin i siedlisk przyrodniczych. Badanie kwestii opisanych w pkt 3.33-3.35 powyżej będzie miało zatem znaczenie wyłącznie w sytuacji, w której inwestycja realizowana jest na tych obszarach lub w bliskim sąsiedztwie tych obszarów. Na Obszary Natura 2000 składają się trzy kategorie obszarów (art. 5 pkt 2b u.o.p.):

a) obszary specjalnej ochrony ptaków;

b) specjalne obszary ochrony siedlisk;

c) obszary mające znaczenie dla Wspólnoty;

3.37. Listę obszarów specjalnej ochrony ptaków zawiera regularnie aktualizowane rozporządzenie Ministra Środowiska<sup>2</sup>, do którego dołączono mapy ze wskazaniem położenia tych obszarów.

3.38. Specjalne obszary ochrony siedlisk są natomiast ustanawiane w drodze osobnych rozporządzeń ministra właściwego do spraw ochrony środowiska.

3.39. Obszary mające znaczenie dla Wspólnoty są z kolei ustanawiane na podstawie art. 4 ust. 2 unijnej dyrektywy siedliskowej, w drodze decyzji wykonawczych Komisji Europejskiej. Obszary obejmujące terytorium Polski mogą stanowić część:

a) alpejskiego regionu biogeograficznego<sup>3</sup> lub

b) kontynentalnego regionu biogeograficznego<sup>4</sup>

3.40. W praktyce ułatwieniem przy ustalaniu, czy dana nieruchomość znajduje się w granicach lub w bliskim sąsiedztwie obszaru Natura 2000, może okazać się skorzystanie z wyszukiwarki umieszczonej na stronie internetowej Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska pod adresem: <http://natura2000.gdos.gov.pl/wyszukiwarka-n2k>. Umożliwia ona zlokalizowanie obszarów Natura 2000 znajdujących się na terenie

1. Zob. Materiał udostępniony na stronie UKE „Procedura orientacyjna ustalająca czy inwestycja wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, ewentualnie oceny oddziaływania na obszary Natura 2000”, dostępny po adresem: <https://pit.uke.gov.pl/en-us/procedures/environment/procedura-orientacyjna-ustalajaca-czy-inwestycja-wymaga-przeprowadzenia-oceny-oddziaływania-na-srodowisko-ewentualnie-oceny-oddziaływania-na-obszary-natura-2000/> (dostęp: 28.10.2020).

2. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r. , poz. 133 z późn. zm.).

3. Zob. Załącznik do Decyzji wykonawczej Komisji (UE) 2020/100 z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przyjęcia trzynastego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na alpejski region biogeograficzny (Dz. U. UE. L. z 2020 r. Nr 28, str. 519).

4. Zob. Załącznik do Decyzji wykonawczej Komisji (UE) 2020/97 z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przyjęcia trzynastego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (Dz. U. UE. L. z 2020 r. Nr 28, str. 144).

konkretnej gminy oraz uzyskanie mapy przedstawiającej dokładny przebieg granic tego obszaru.

- 3.41. Podsumowując, gdy operator zamierza umieścić infrastrukturę telekomunikacyjną **na nieruchomości znajdującej się na obszarze Natura 2000 lub w bliskim sąsiedztwie takiego obszaru** należy ustalić, czy jego prace stanowią przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000. Decydować będzie o tym postanowienie wydawane przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska. Jeżeli organ ten stwierdzi, że infrastruktura telekomunikacyjna umieszczana na nieruchomości stanowi przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, to infrastruktura ta **nie będzie mogła zostać uznana za infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu art. 2 pkt 4 megaustawy**. Uniemożliwia to wydanie przez starostę decyzji, o której mowa w art. 124 u.g.n., jeżeli nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i jeżeli nie została wydana decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego. W takich przypadkach, **operator występujący z wnioskiem o ograniczenie korzystania z nieruchomości powinien – jeżeli nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – uzyskać wcześniej decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego**.

### [Zezwolenie na niezwłoczne zajęcie nieruchomości]

- 3.42. Art. 124 ust. 1a u.g.n., umożliwia, na wniosek operatora, jako podmiotu, który będzie realizował cel publiczny, udzielenie przez starostę zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości po wydaniu decyzji dotyczącej nieruchomości:

#### Art. 124 u.g.n.

„(...)

*1a. W przypadkach określonych w art. 108 Kodeksu postępowania administracyjnego lub uzasadnionych ważnym interesem gospodarczym starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, na wniosek podmiotu, który będzie realizował cel publiczny, udziela, w drodze decyzji, zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości po wydaniu decyzji, o której mowa w ust. 1. Decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.”*

- 3.43. W przypadkach zatem **określonych w art. 108 k.p.a.**, czyli wtedy, gdy jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego albo dla zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami bądź też ze względu na inny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony **lub w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem gospodarczym**, starosta, **na wniosek operatora**, jako podmiotu, który będzie realizował **cel publiczny** w postaci budowy oraz utrzymania **infrastruktury telekomunikacyjnej** przeznaczonej do świadczenia publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych, udziela, w drodze decyzji, **zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości po wydaniu decyzji** dotyczącej nieruchomości, zezwalającej na przeprowadzenie lub zakładanie określonych urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.

### [Uzgodnienie z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej]

- 3.44. Przy wydawaniu decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości na podstawie art. 124 u.g.n., która **dotyczy urządzeń łączności publicznej** (a więc urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, które służą świadczeniu publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych), starosta zobowiązany jest na podstawie art. 124 ust. 1b u.g.n. **uzgodnić wcześniej tę decyzję z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej** (dalej jako „Prezes UKE”).

#### Art. 124 u.g.n.

„(...)

*1b. W zakresie urządzeń łączności publicznej decyzję w sprawie zezwolenia wydaje się w uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej. Decyzja ta może być również wydana w przypadku braku planu miejscowego lub gdy decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie jest wymagana.”*

- 3.45. Do instytucji uzgodnienia, o którym mowa w art. 124 ust. 1b u.g.n., stosuje się art. 106 k.p.a.<sup>5</sup>, z czego wynika między innymi:

a) obowiązek wydania decyzji **dopiero po uzgodnieniu** jej treści z Prezesem UKE;

5. Konieczność stosowania art. 106 k.p.a. do postępowania uzgodnieniowego przed Prezesem UKE, które wszczynane jest na podstawie art. 124 ust. 1b u.g.n., została potwierdzona przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 3 kwietnia 2017 r., sygn. IV SA/Wa 1847/16.

b) obowiązek **zawiadomienia stron postępowania o przekazaniu projektu decyzji do uzgodnienia z Prezesem UKE;**

c) **dokonanie przez Prezesa UKE uzgodnienia w formie postanowienia**, na które stronom postępowania administracyjnego służy zażalenie;

d) obowiązek wydania przez Prezesa UKE **postanowienia w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w terminie dwóch tygodni** od przekazania mu tego projektu – termin ten może jednak zostać wydłużony na podstawie art. 36 k.p.a.;

#### *Art. 106 k.p.a.*

„§1. Jeżeli przepis prawa uzależnia wydanie decyzji od zajęcia stanowiska przez inny organ (wyrażenia opinii lub zgody albo wyrażenia stanowiska w innej formie), decyzję wydaje się po zajęciu stanowiska przez ten organ.

§2. Organ załatwiający sprawę, zwracając się do innego organu o zajęcie stanowiska, zawiadamia o tym stronę.

§3. Organ, do którego zwrócono się o zajęcie stanowiska, obowiązany jest przedstawić je niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia mu żądania, chyba że przepis prawa przewiduje inny termin.

§4. Organ obowiązany do zajęcia stanowiska może w razie potrzeby przeprowadzić postępowanie wyjaśniające.

§5. Zajęcie stanowiska przez ten organ następuje w drodze postanowienia, na które służy stronie zażalenie.

§6. W przypadku niezajęcia stanowiska w terminie określonym w § 3 stosuje się przepisy art. 36-38, przy czym organ obowiązany do zajęcia stanowiska niezwłocznie informuje organ załatwiający sprawę o wniesieniu ponaglenia.”

3.46. W orzecznictwie utrwalony jest przy tym pogląd<sup>6</sup>, zgodnie z którym **postanowienie uzgadniające ma charakter wiążący dla organu załatwiającego sprawę** (zob. cytowany poniżej wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 czerwca 2019 r., sygn. II OSK 1696/18)

#### *Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 czerwca 2019 r., sygn. II OSK 1696/18*

„Na tle wykładni powołanych przepisów k.p.a. w orzecznictwie sądów administracyjnych utrwalilo się stanowisko, że nadanie uzgodnieniu formy postanowienia, na które przysługuje zażalenie i skarga do sądu administracyjnego i które może być przedmiotem weryfikacji w trybach nadzwyczajnych, powoduje, że jego wynik jest wiążący dla organu prowadzącego postępowanie główne. Ewentualna weryfikacja postanowień uzgodnieniowych nie może być więc dokonywana przez organ prowadzący postępowanie główne. Dopóki zatem postanowienie uzgodnieniowe nie zostanie w odpowiednim trybie wyeliminowane z obrotu prawnego i w jego miejsce nie zostanie podjęte inne, organ prowadzący postępowanie ma obowiązek uwzględnić je, rozstrzygając sprawę (tak Naczelny Sąd Administracyjny m.in. w wyrokach: z 20 czerwca 2007 r. sygn. akt II OSK 922/06, z 19 grudnia 2014 r. sygn. akt II OSK 1351/13).”

6. Zob. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 czerwca 2019 r., sygn. II OSK 1696/18, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 11 grudnia 2019 r., sygn. III SA/Łd 833/19, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 czerwca 2019 r., sygn. II OSK 1489/18.



## 4. Jak przeprowadzić postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na umieszczenie w niej infrastruktury telekomunikacyjnej? – praktyczny przewodnik krok po kroku

Poniższy schemat przedstawia kroki, które powinny zostać kolejno podjęte przez starostę w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji dot. nieruchomości. Przejście przez kolejne etapy pozwoli zweryfikować formalne oraz materialne przesłanki wydania decyzji, jak również ustalić dodatkowe czynności, które powinny zostać podjęte w ramach postępowania. Szersze omówienie każdego z wymienionych poniżej kroków znajduje się w dalszej części rozdziału.



## [1. Wszczęcie postępowania w sprawie]

- 4.1. Po otrzymaniu wniosku o wydanie decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na umieszczenie na niej infrastruktury telekomunikacyjnej, starosta powinien w pierwszej kolejności ustalić, czy **nie zachodzą przesłanki do odmowy wszczęcia postępowania w sprawie**, a więc czy wniosek został złożony przez **podmiot będący stroną w sprawie**.
- 4.2. Stroną w rozumieniu art. 28 k.p.a. jest **podmiot legitymujący się interesem prawnym**, a więc w przypadku decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na umieszczenie w niej infrastruktury telekomunikacyjnej będzie to **jeden z podmiotów, o których mowa w art. 33 ust. 1 u.g.n.:**

a) **operator telekomunikacyjny** (zob. pkt 3.4-3.6 Przewodnika) lub

Operatorami telekomunikacyjnymi będą **w szczególności dostawcy usług telekomunikacyjnych oraz podmioty zarządzające siecią telekomunikacyjną, z której korzystają mieszkańcy danego regionu** (np. w celu uzyskania dostępu do Internetu czy telewizji kablowej). **Nie będą** nimi natomiast podmioty rozwijające infrastrukturę telekomunikacyjną **wyłącznie na własne potrzeby (tworzące sieć niepubliczną)**.

Nie ma konieczności samodzielnej weryfikacji przez starostę tej kwestii – **w publicznie dostępnym rejestrze przedsiębiorców telekomunikacyjnych udostępnianym na stronie internetowej Urzędu Komunikacji Elektronicznej istnieje możliwość sprawdzenia, czy dany podmiot posiada status przedsiębiorcy telekomunikacyjnego<sup>7</sup>**, a na podstawie opisu świadczonych przez niego usług możliwe jest ustalenie, czy dostarcza publiczne sieci telekomunikacyjne lub świadczy publicznie dostępne usługi telekomunikacyjne.

b) **podmiot, o którym mowa w art. 4 pkt 1, 2, 4, 5 i 8 pr. tel.** (np. jednostka podległa Ministrowi Obrony Narodowej lub ministrowi właściwemu do spraw administracji publicznej, jednostka organizacyjna Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencji Wywiadu i Centralnego Biura Antykorupcyjnego czy Krajowej Administracji Skarbowej i in.) lub

c) **jednostka samorządu terytorialnego**, która wykonuje działalność w zakresie telekomunikacji mającą na celu **zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej** (art. 3 ust. 1 megaustawy);

Lista jednostek samorządu terytorialnego, które **wykonują działalność w zakresie telekomunikacji**, a tym samym **należą do kręgu podmiotów**, o których mowa w lit. c) powyżej, dostępna jest na stronie internetowej Urzędu Komunikacji Elektronicznej<sup>8</sup>.

4.3. W przypadku, gdy:

a) wnioskodawca **nie należy do ww. podmiotów** – starosta powinien wydać **postanowienie o odmowie wszczęcia postępowania** (art. 61a §1 k.p.a.)

**UWAGA!** W przypadku, gdy przedmiotem decyzji ma być **nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym**, w sprawie której z wnioskiem wystąpił:

- organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego albo
  - podmiot, który zamierza realizować cel publiczny (zob. pkt 3.25 Przewodnika)
- odmowa wszczęcia postępowania następuje *w formie decyzji*, a nie postanowienia (art. 115 ust. 4 w zw. z art. 124a u.g.n.).

b) wnioskodawca **należy do ww. podmiotów** – starosta powinien **wszczęć postępowanie w sprawie i zawiadomić o tym wszystkie strony**, czyli w szczególności:

- wnioskodawcę;
- właścicieli nieruchomości;
- użytkowników wieczystych nieruchomości;
- zarządcę nieruchomości;
- inne osoby którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe lub prawa obligacyjne do nieruchomości.

7. Zob. <https://bip.uke.gov.pl/rpt/rejestr-przedsiębiorcow-telekomunikacyjnych> (dostęp: 28.10.2020).

8. Zob. <https://bip.uke.gov.pl/rjst/> (dostęp: 28.10.2020).

Jak już wskazano wcześniej w pkt 3.3 Przewodnika, dla uproszczenia zarówno **właściciel, użytkownik wieczysty oraz zarządca nieruchomości**, jako podmioty zobowiązane do umożliwienia umieszczenia infrastruktury telekomunikacyjnej na nieruchomości na gruncie art. 33 ust. 1 megaustawy, **będą w dalszej części Przewodnika nazywani również zbiorczo „właścicielami”**.

## [2. Wszczęcie postępowania w stosunku do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym]

- 4.4. **Nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym** to w szczególności taka nieruchomość, której:
- a) **stanu prawnego nie można ustalić** z uwagi na brak odpowiednich dokumentów, takich jak np. księga wieczysta lub inne zbiory dokumentów<sup>9</sup> (art. 113 ust. 6 u.g.n.);
  - b) **właściciel lub użytkownik wieczysty nie żyje**, a postępowanie spadkowe toczy się lub nie zostało wszczęte (art. 113 ust. 7 u.g.n.).
- 4.5. W powyższych przypadkach, w pierwszej, kolejności starosta powinien ustalić **tożsamość osób, które są właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości**. Można to zrobić na przykład w oparciu o dane umieszczone w:
- a) **księdze wieczystej nieruchomości** lub
  - b) **ewidencji gruntów i budynków**.
- 4.6. Jeżeli starosta ustali, że osoby widniejące w rejestrach jako właściciele lub użytkownicy wieczysti nieruchomości **nie żyją**, powinien podjąć próbę ustalenia, **czy zostało wszczęte lub zakończone postępowanie spadkowe**. W tym celu starosta powinien przede wszystkim:
- a) **skorzystać z Rejestru Spadkowego** prowadzonego przez Krajową Radę Notarialną, który zawiera informacje o notarialnych aktach poświadczenia dziedziczenia sporządzonych po 2 marca 2009 r. oraz o sądowych stwierdzeniach nabycia spadku wydanych po 8 sierpnia 2016 r. - na podstawie informacji z Rejestru Spadkowego starosta może ustalić:
    - czy spadkobiercy po danych osobach zostali stwierdzeni w formie notarialnego aktu poświadczenia dziedziczenia – w takim przypadku **spadkobiercy będą właścicielami nieruchomości**, wobec czego nieruchomość **nie może być traktowana jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym** oraz
    - czy po danych osobach zostało wydane sądowe stwierdzenie nabycia spadku kończące postępowanie spadkowe – oznacza to, że **postępowanie spadkowe zostało zakończone, wobec czego nieruchomość nie może być traktowana jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym**.
  - b) zwrócić się do **sądu właściwego w sprawach spadkowych** po tych osobach z prośbą o informację, **czy było po nich prowadzone bądź jest aktualnie prowadzone postępowanie spadkowe** – sądem właściwym w sprawach spadkowych może być:
    - sąd ostatniego miejsca zwykłego pobytu tych osób;
    - sąd miejsca, w którym znajduje się majątek lub część majątku tych osób;
    - sąd rejonowy dla m.st. Warszawy w przypadku, gdy nie da się ustalić powyższych okoliczności.
- w celu ustalenia, że postępowanie spadkowe po konkretnych osobach nie zakończyło się, **starosta powinien zwrócić się prośbą o informację do każdego z ww. sądów**, ponieważ sprawa spadkowa mogła toczyć się przed każdym z nich. Jeżeli starosta ustali, że postępowanie spadkowe nie zostało wszczęte bądź nie zostało zakończone, **nieruchomość będąca przedmiotem wniosku może być traktowana jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym**.
- 4.7. Powyższe czynności oraz ustalone na ich podstawie informacje powinny zostać **utrwalone przez starostę w aktach sprawy w formie adnotacji**, która może również zostać sporządzona w formie dokumentu elektronicznego (art. 72 k.p.a.).
- 4.8. Dopiero po przeprowadzeniu wskazanych powyżej czynności **starosta może uznać, że postępowania spadkowego po konkretnych osobach nie przeprowadzono lub nie zostało ono zakończone**, co daje podstawę do traktowania nieruchomości będącej przedmiotem wniosku jako nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

**UWAGA!** Starosta **nie może** w zakresie ustalenia stanu prawnego nieruchomości polegać na niepotwierdzonych informacjach pochodzących od wnioskodawcy bądź innych osób trzecich. Starosta **nie może również** wymagać od wnioskodawcy przedstawienia zaświadczenia potwierdzającego, że postępowanie spadkowe po konkretnych osobach nie toczy się w danym sądzie, ponieważ zaświadczenia potwierdzające nieistnienie określonych faktów nie są wydawane przez organy administracji publicznej (zob. pkt 4.34 Przewodnika).

9. Sam brak istnienia księgi wieczystej dla nieruchomości nie przesądza o jej nieuregulowanym stanie prawnym, jeżeli możliwe jest ustalenie jej właścicieli na podstawie innych dokumentów.

Starosta powinien **przeprowadzić wskazane powyżej czynności z urzędu**, gdyż ustalenie stanu prawnego nieruchomości może zostać dokonane w drodze dostępu do rejestrów publicznych lub wymiany informacji z innymi organami administracji publicznej (zob. pkt 4.31-4.32 Przewodnika).

- 4.9. W takich sytuacjach, zgodnie z art. 124a w zw. z art. 114 ust. 3 u.g.n., starosta powinien **udostępnić informację o zamiarze wydania decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości**:
- a) w sposób **zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości** (np. we właściwym miejscowo urzędzie gminy czy starostwie powiatowym) oraz
  - b) na **stronie internetowej** starostwa oraz
  - c) w **prasie o zasięgu ogólnopolskim**.
- 4.10. W doktrynie przyjęto stanowisko, zgodnie z którym wymagane jest dokonanie przez starostę ogłoszenia prawnego w **każdym z trzech wymienionych sposobów**. Z uwagi na to, że informacja powinna dotrzeć do jak najszerszego kręgu zainteresowanych podmiotów, ogłoszenie powinno nastąpić w **prasie ogólnotematycznej i powszechnie dostępnej**, a nie branżowej, która skierowana jest do wąskiego grona odbiorców<sup>10</sup>.
- 4.11. Dopiero po dokonaniu ogłoszeń w sposób opisany powyżej, jeżeli właściciele, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, **nie zgłoszą się w terminie 2 miesięcy do starosty**, istnieje możliwość wszczęcia postępowania w sprawie wydania decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości na podstawie art. 124a w zw. z art. 124 ust. 1 u.g.n. Należy wtedy o wszczęciu postępowania **zawiadomić wnioskodawcę**.
- 4.12. Warto podkreślić, że w sytuacji, w której ogłoszenia dokonywane są przez starostę w sposób określony w pkt 4.9 powyżej w różnym czasie, **termin 2-miesięczny należy liczyć od daty dokonania ostatniego ogłoszenia**<sup>11</sup>. Oznacza to, że w sytuacji, w której np. ogłoszenie w prasie ogólnopolskiej zostało umieszczone jako ostatnie, nawet w sytuacji, gdy informacja była wcześniej dostępna w lokalnych urzędach czy na stronie internetowej, starosta może wszcząć postępowanie administracyjne dopiero po upływie 2 miesięcy od dnia opublikowania ogłoszenia w prasie. Dlatego też działanie polegające na zwlekaniu z dokonaniem ogłoszenia w którymkolwiek ze sposobów określonych w art. 114 ust. 3 u.g.n., w sytuacji, gdy nie jest to uzasadnione okolicznościami sprawy, jest wysoce niepożądane. Prowadzi do niepotrzebnego przedłużenia postępowania, co stanowi naruszenie art. 12 k.p.a. (zasada szybkości postępowania), oraz może być podstawą do wniesienia ponaglenia (art. 37 k.p.a.), a później również skargi na bezczynność lub przewlekłość postępowania do sądu administracyjnego przez jedną ze stron. Z tego powodu **ogłoszenia powinny być dokonywane niezwłocznie po ustaleniu, że w sprawie znajduje zastosowanie art. 114 ust. 3 u.g.n.**, a oczekiwanie przez starostę na „kumulację” kilku ogłoszeń jest niedopuszczalne z perspektywy przepisów postępowania administracyjnego.
- 4.13. W przypadku, gdy w wyniku dokonanego ogłoszenia **ustalone zostaną osoby, którym przysługują prawa do nieruchomości**, należy traktować je jako strony postępowania. Postępowanie powinno być dalej **prowadzone w zwyczajnym trybie**, bez odrębności przewidzianych dla nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

### [3. Ustalenie właściwości miejscowej]

- 4.14. Po wszczęciu postępowania w sprawie i zawiadomieniu o tym stron, starosta powinien zbadać, **czy jest miejscowo właściwy dla rozpoznania sprawy**. Właściwość miejscową ocenia się w oparciu o art. 21 §1 pkt 1 k.p.a., zgodnie z którym starosta będzie właściwy wtedy, gdy:
- a) nieruchomość znajduje się **na terytorium jego powiatu** lub
  - b) **większa część nieruchomości** znajduje się **na terytorium jego powiatu**
- 4.15. Jeżeli starosta **nie jest właściwy** miejscowo, powinien, zgodnie z art. 65 §1 pkt 1 k.p.a.:
- a) **przekazać wniosek** staroście właściwemu miejscowo, którego właściwość zostanie ustalona zgodnie z art. 21 §1 pkt 1 k.p.a. oraz
  - b) **zawiadomić wnioskodawcę** o przekazaniu wniosku;

### [4. Badanie kompletności wniosku i stwierdzenie braków formalnych]

#### Wymogi formalne wniosku o wydanie decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości

- 4.16. W następnej kolejności starosta powinien ustalić, czy wniosek spełnia **wymogi formalne** określone w przepisach art. 63 § 2 i 3 k.p.a., a więc czy:
- a) została w nim **wskazana osoba (lub podmiot) występująca w charakterze wnioskodawcy**;
  - b) został w nim wskazany **adres wnioskodawcy**;
  - c) wniosek **został podpisany** przez wnioskodawcę lub **osobę umocowaną do reprezentowania wnioskodawcy** (np. osobę, której umocowanie wynika z treści informacji dostępnej w KRS lub pełnomocnika umocowanego do reprezentowania osoby prawnej przez taką osobę);

<sup>10</sup> Zob. E. Bończak-Kucharczyk, Komentarz do art. 114, (w:) Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany, System Informacji Prawnej LEX, 2020.  
<sup>11</sup> Tak P. Wojciechowski, Komentarz do art. 114, (w:) P. Czechowski (red.), Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Wolters Kluwer, 2015

- d) zostało w nim **określone żądanie** ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w sposób wystarczająco precyzyjny dla podjęcia przez starostę decyzji w tym zakresie.
- 4.17. Wniosek powinien spełniać również **dotatkowy wymóg formalny wprowadzony w stosunku do wniosków o wydanie decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości przez art. 124 ust. 3 u.g.n.**, polegający na dołączeniu do wniosku:
- a) **dokumentów z przeprowadzonych rokowań z właścicielami.**
- 4.18. Brak spełnienia któregokolwiek z wyżej wymienionych w pkt 4.16 i 4.17 elementów wniosku obliguje starostę do **wwezania wnioskodawcy do uzupełnienia braków**, wskazując jednocześnie te braki i wyznaczając mu w tym celu **termin co najmniej 7 dni**, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania. Wyjątek stanowi sytuacja, w której we wniosku **nie został wskazany adres wnioskodawcy i nie ma możliwości jego ustalenia na podstawie innych posiadanych danych – wtedy starosta pozostawia wniosek bez rozpoznania**, bez konieczności wzywania do uzupełnienia braków (art. 64 §1 i §2 k.p.a.).
- 4.19. Gdy braki wskazane przez starostę:
- a) **nie zostaną uzupełnione** przez stronę we wskazanym terminie – wtedy starosta powinien **pozostawić wniosek bez rozpoznania**,
- b) **zostaną uzupełnione** przez stronę w terminie – wtedy starosta powinien **kontynuować rozpatrywanie sprawy**.

### Badanie pełnomocnictwa dołączonego do wniosku

- 4.20. Większość wniosków o wydanie decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości poprzez zezwolenie na umieszczenie na tej nieruchomości infrastruktury telekomunikacyjnej będzie kierowana do starostów przez **operatorów, którzy chcą utworzyć nową sieć telekomunikacyjną lub rozbudować już istniejącą**. Tego rodzaju podmioty działają zazwyczaj przez swoich pełnomocników, w oparciu o pełnomocnictwo dołączone do wniosku.
- 4.21. Starosta powinien dokonać **weryfikacji** dołączonego do wniosku pełnomocnictwa, w szczególności pod kątem:
- a) **prawidłowego umocowania** osoby udzielającej pełnomocnictwa do reprezentowania osoby prawnej (np. na podstawie odpisu pełnego z Krajowego Rejestru Sądowego);
- UWAGA!** Jeżeli osoby udzielające pełnomocnictwa nie są wskazane w KRS jako upoważnione do reprezentowania danej osoby prawnej to nie oznacza to, że pełnomocnictwo zostało udzielone wadliwie. Osoby pełniące funkcję prokurentów spółki, podobnie jak skład osobowy jej organów, ulegają zmianom w czasie. Jednocześnie **zmiana osób upoważnionych do reprezentowania spółki nie pociąga za sobą utraty ważności czy wygaśnięcia udzielonych wcześniej pełnomocnictw** – pozostają one nadal w mocy, jeżeli co innego nie wynika z ich treści. Z tego powodu dokonując oceny, czy osoby udzielające pełnomocnictwa w imieniu osoby prawnej były do tego należycie umocowane, starosta powinien ustalić sposób reprezentacji tej osoby prawnej oraz osoby upoważnione do działania w jej imieniu **na dzień udzielenia pełnomocnictwa**. Informacje te mogą zostać przez starostę ustalone w oparciu o analizę odpisu pełnego (dział 2) pochodzącego z Krajowego Rejestru Sądowego, który można uzyskać online za pośrednictwem strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości: <https://ekrs.ms.gov.pl/>. Jeżeli na dzień udzielenia pełnomocnictwa osoba lub osoby, które go udzieliły, były do tego należycie umocowane, to **nie ma podstaw do kwestionowania ważności pełnomocnictwa przedstawionego przez wnioskodawcę z uwagi na niewłaściwe umocowanie osób udzielających pełnomocnictwa**.
- b) objęcia zakresem udzielonego pełnomocnictwa występowania w imieniu operatora przed organami administracji publicznej **w sprawach z zakresu wydania decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości** (przy czym **wystarczy ogólne wskazanie** w pełnomocnictwie zakresu spraw, w których pełnomocnik jest upoważniony do działania – nie ma potrzeby wskazywania konkretnego rodzaju postępowania);
- c) **zgodności danych pełnomocnika** z osobą podpisującą się pod wnioskiem w imieniu operatora;
- d) w przypadku występowania ciągu pełnomocnictw – **zachowania ciągłości pełnomocnictw** dołączonych do wniosku.
- 4.22. W przypadku stwierdzenia braków w ww. zakresie (np. braku umocowania do udzielenia pełnomocnictwa, podpisanie się pod wnioskiem przez osobę nieumocowaną), starosta powinien **wezwać wnioskodawcę do uzupełnienia braków** w trybie przewidzianym przez art. 64 §2 k.p.a., pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania.

### Precyzyjne określenie żądania ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości

- 4.23. Treść wniosku powinna odpowiadać wymogom wynikającym z art. 63 §2 k.p.a., czyli powinna **pozwalać na ustalenie dokładnej treści żądania wnioskodawcy**. W przypadku decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości poprzez zezwolenie na umieszczenie na niej infrastruktury telekomunikacyjnej, wnioskodawca powinien wskazać we wniosku m.in.:



a) **sposób ograniczenia korzystania z nieruchomości** będącej przedmiotem wniosku, który zgodnie z art. 33 ust. 1 megaustawy może polegać w szczególności na:

- **zezwoleniu na umieszczenie** na nieruchomości określonych obiektów lub **urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej**;
- **zezwoleniu na przeprowadzenie linii kablowych** pod nieruchomością, nad nieruchomością lub na nieruchomości;
- **zezwoleniu na dostęp do zainstalowanych urządzeń**;
- **zobowiązaniu właściciela** nieruchomości do każdorazowego udostępnienia nieruchomości w celu **wykonania czynności związanych z eksploatacją i konserwacją** posadowionych na niej obiektów lub urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.

b) **szczegóły techniczne dotyczące obiektu lub urządzenia** takie jak:

- **rodzaj** obiektu lub urządzenia (np. linia kablowa, kanalizacja kablowa, maszt itd.);
- **sposób ich umieszczenia** na nieruchomości;
- **wymiary**.

c) planowane **umiejscowienie obiektów lub urządzeń na nieruchomości**, wraz ze wskazaniem części nieruchomości, z której korzystanie będzie podlegało ograniczeniu w związku z ich umieszczeniem.

- 4.24. W większości przypadków odpowiednie wskazanie umiejscowienia obiektów lub urządzeń na nieruchomości, jak również przedstawienie części nieruchomości, w stosunku do której korzystanie zostanie ograniczone, **będzie wymagało przedłożenia przez wnioskodawcę mapy**, na której zaznaczone zostaną ww. informacje. Z uwagi jednak na to, że **mapa nie jest obligatoryjnym elementem decyzji wydawanej na podstawie art. 124 u.g.n., nie istnieją podstawy do domagania się od wnioskodawcy przedstawienia mapy w jakiegokolwiek szczególnej formie**<sup>12</sup>.
- 4.25. Jeżeli starosta nie jest w stanie na podstawie informacji wskazanych przez wnioskodawcę ustalić precyzyjnie żądania (np. sposobu ograniczenia korzystania z nieruchomości, zakresu tego ograniczenia czy obszaru, z którego korzystanie będzie podlegało ograniczeniom), powinien **wezwać wnioskodawcę do uzupełnienia braków formalnych w trybie przewidzianym art. 64 §2 k.p.a.** wskazując jednocześnie, jakiego rodzaju braki zostały przez niego zidentyfikowane we wniosku.
- 4.26. Kwestia opisana powyżej jest niezmiernie istotna, gdyż zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem sądów administracyjnych **organ administracji publicznej nie może przystąpić do rozpoznania wniosku w sytuacji, w której posiada wątpliwości co do tego, czego domaga się od niego strona. Starosta nie może też samodzielnie uzupełniać czy precyzować zakresu żądania złożonego przez wnioskodawcę – o swoich wątpliwościach powinien poinformować stronę i zażądać w tym zakresie dodatkowych wyjaśnień**<sup>13</sup>.

### Dokumenty z przeprowadzonych rokowań z właścicielami

- 4.27. Dalszym wymogiem formalnym wniosku o wydanie decyzji dot. nieruchomości jest dołączenie przez wnioskodawcę **dokumentów, protokołów, notatek lub innych materiałów potwierdzających przeprowadzenie rokowań z właścicielami** w zakresie możliwości uzyskania zezwolenia na wykonanie prac związanych z umieszczeniem infrastruktury telekomunikacyjnej na nieruchomości oraz jej konserwacją i eksploatacją. Przepisy **nie przewidują przy tym żadnej szczególnej formy**, w jakiej przeprowadzenie rokowań powinno zostać udokumentowane – co do zasady zatem dowody w tym zakresie mogą stanowić **wszelkiego rodzaju oświadczenia, notatki, czy protokoły, a więc również materiały, które nie stanowią dokumentów urzędowych**. Przeprowadzenie ww. rokowań jest również jedną z przesłanek warunkujących wydanie przez starostę w tym zakresie decyzji pozytywnej.
- 4.28. Rokowania **nie muszą zakończyć się pozytywnie**, jednak wnioskodawca powinien dołączyć do wniosku **dokumenty lub inne materiały pozwalające na ustalenie, że faktycznie miały miejsce i że wnioskodawca faktycznie nawiązał kontakt z właścicielem nieruchomości lub chociaż próbował go nawiązać**. Przeprowadzenie rokowań może na przykład potwierdzać :
- a) kopia przesłanego do właściciela **zaproszenia do udziału w rokowaniach** wraz z potwierdzeniem odbioru (lub informacją o niepodjęciu przesyłki w terminie);
  - b) podpisana przez właściciela nieruchomości oraz osobę upoważnioną ze strony operatora **notatka lub protokół z przeprowadzonych rokowań**, a w przypadku **odmowy podpisania notatki lub protokołu przez właściciela** – dokumenty, o których mowa w lit. d) poniżej;
  - c) **oświadczenie właściciela nieruchomości** o braku wyrażenia zgody na umieszczenie na niej infrastruktury telekomunikacyjnej;

<sup>12</sup> Zob. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 5 marca 2020 r., sygn. II SA/Lu 774/19.

<sup>13</sup> Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 14 marca 2019 r., sygn. II SA/Sz 47/19 oraz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 13 grudnia 2018 r., sygn. VII SA/Wa 1009/18.

d) w przypadku **braku możliwości nawiązania kontaktu** z właścicielem nieruchomości lub **odmowy podpisania przez niego notatki lub protokołu – oświadczenie lub notatka służbowa podpisana przez osobę reprezentującą wnioskodawcę**, wskazująca na próbę nawiązania kontaktu z właścicielem nieruchomości oraz okolicznościach jej towarzyszących wraz z kopią **zaproszenia do udziału w rokowaniach** z potwierdzeniem odbioru (lub informacją o niepodjęciu przesyłki w terminie), o której mowa w lit. a) powyżej.

- 4.29. W sytuacji, gdy materiały potwierdzające przeprowadzenie rokowań **nie zostały przez wnioskodawcę dołączone do wniosku lub zgodnie z pkt 4.27 oraz 4.28 powyżej są niewystarczające** dla przesądzenia, że rokowania faktycznie miały miejsce, starosta powinien **wezwać wnioskodawcę do uzupełnienia braków formalnych** w trybie przewidzianym art. 64 §2 k.p.a., pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania. Więcej na temat rokowań z właścicielem zob. pkt 4.57 i n.
- 4.30. Jeżeli przedmiotem decyzji ma być **nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym**, art. 124 ust. 3 u.g.n. nie stosuje się, a więc **nie ma wymogu przeprowadzenia rokowań z właścicielem nieruchomości** (art. 124a u.g.n.) – nie byłoby to nawet możliwe z uwagi na brak ustalenia kręgu osób, którym przysługują prawa do nieruchomości.

### Jakich dokumentów starosta nie może żądać od wnioskodawcy?

- 4.31. W uzupełnieniu powyższego warto podkreślić, że **starosta nie może żądać od strony dołączenia do wniosku jakichkolwiek innych dokumentów, które nie są wymagane szczególnymi przepisami prawa** (np. dodatkowych informacji o nieruchomości, planów inwestycji, czy raportów związanych z tą inwestycją) – zakres wymagań formalnych wniosku o wydanie decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości wyznaczają przepisy art. 64 §1 i §2 k.p.a. oraz art. 124 ust. 3 u.g.n.
- 4.32. W szczególności zaś starosta nie może wymagać od strony zaświadczeń lub oświadczeń na potwierdzenie faktów lub stanu prawnego, które (art. 220 §1 k.p.a.):

a) są mu **znane z urzędu**;

b) są **możliwe do ustalenia** na podstawie:

- **prowadzonych przez starostę ewidencji, rejestrów lub innych danych**;
- **rejestrów publicznych** posiadanych przez inne podmioty publiczne, do których starosta ma dostęp w drodze elektronicznej;
- **wymiany informacji z innym podmiotem publicznym** na zasadach określonych w przepisach o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne;
- **przedstawionych przez wnioskodawcę do wglądu dokumentów urzędowych** (dowodu osobistego, dowodów rejestracyjnych i innych).

Ponadto, starosta żądając od strony przedstawienia zaświadczenia albo oświadczenia na potwierdzenie faktów lub stanu prawnego **jest obowiązany wskazać przepis prawa wymagający urzędowego potwierdzenia tych faktów lub stanu prawnego w drodze zaświadczenia albo oświadczenia** (art. 220 §2 k.p.a.).

- 4.33. Odnosząc powyższe do realiów postępowań w zakresie wydania decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości, część okoliczności powinna zostać przez starostę ustalona i potwierdzona **samodzielnie, bez wzywania wnioskodawcy do przedłożenia zaświadczeń lub oświadczeń na ich potwierdzenie**. Są to m.in. kwestie dotyczące:

a) **stanu prawnego nieruchomości** – możliwe do ustalenia na podstawie treści księgi wieczystej nieruchomości lub ewidencji gruntów i budynków;

b) **treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**;

c) ustalenia **faktu prowadzenia lub zakończenia postępowania spadkowego** po nieżyjącym właścicielu lub użytkowniku wieczystym nieruchomości – możliwe do ustalenia na podstawie Rejestru Spadkowego;

d) **podstawowych informacji o osobie** (np. imiona rodziców, data urodzenia, stan cywilny, data zgonu) – możliwe do ustalenia na podstawie informacji z rejestru PESEL;

e) **treści Krajowego Rejestru Sądowego**;

f) **prowadzenia przez wnioskodawcę działalności gospodarczej** – możliwe do ustalenia na podstawie Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;

g) posiadania przez wnioskodawcę **statusu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego** – możliwe do ustalenia na podstawie rejestru przedsiębiorców telekomunikacyjnych.

W praktyce jednak wnioskodawcy, chcąc usprawnić postępowanie i przyspieszyć wydanie decyzji przez starostę, **dołączają dokumenty pochodzące z ww. rejestrów samodzielnie. Brak jednak ich dołączenia przez wnioskodawcę nie może skutkować żądaniem uzupełnienia takich informacji lub dokumentów przez starostę.**

- 4.34. Ponadto, zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych, zaświadczenie wydane przez organ administracji publicznej **nie może stwierdzać nieistnienia określonego faktu**. Starosta **nie może zatem również wymagać od wnioskodawcy, aby przedstawił zaświadczenia potwierdzające nieistnienie określonych faktów**, zdarzeń lub stanów prawnych, gdyż takie oświadczenie jest niemożliwe do uzyskania<sup>14</sup> (np. nie może żądać potwierdzenia braku istnienia księgi wieczystej czy potwierdzenia braku prowadzenia określonego postępowania przez sąd).

## [5. Zarządzenie rozprawy lub posiedzenia mediacyjnego – czy konieczne?]

### Kiedy zachodzą podstawy do przeprowadzenia rozprawy administracyjnej?

- 4.35. Na podstawie art. 89 k.p.a., starosta rozpatrując sprawę z wniosku o wydanie decyzji dot. nieruchomości **może zarządzić przeprowadzenie rozprawy administracyjnej z urzędu lub na wniosek którejkolwiek ze stron**. Rozprawa może zostać przeprowadzona, gdy:

a) zapewni to **przyspieszenie lub uproszczenie postępowania** – jeżeli starosta uzna to za **zasadne**;

b) zachodzi **potrzeba uzgodnienia interesów stron** oraz gdy jest to **potrzebne dla wyjaśnienia sprawy przy udziale świadków lub biegłych albo w drodze oględzin** – gdy starosta uzna to za **zasadne**.

- 4.36. Zgodnie z treścią art. 89 ust. 1 k.p.a., rozprawa powinna zostać również przeprowadzona **w sytuacji, gdy wymaga tego przepis prawa**. Artykuł 118 ust. 1 u.g.n. wskazuje co prawda na obowiązek przeprowadzenia rozprawy administracyjnej po wszczęciu postępowania wyłączeniowego na gruncie przepisów u.g.n., jednak należy uznać, że odnosi się on do postępowań wyłączeniowych prowadzonych na podstawie pozostałych przepisów tej ustawy, a nie do postępowań prowadzonych w oparciu o art. 33 ust. 7 megaustawy w zw. z art. 124 u.g.n. W orzecznictwie sądów administracyjnych prezentowane jest bowiem stanowisko, zgodnie z którym **do postępowań prowadzonych w oparciu o art. 124 u.g.n. nie znajdują zastosowania pozostałe przepisy rozdziału IV u.g.n.<sup>15</sup>, w szczególności zaś odnoszące się do obowiązku przeprowadzenia rozprawy, o którym mowa w art. 118 ust. 1 u.g.n.<sup>16</sup>**. Potwierdza to treść wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach z dnia 9 sierpnia 2018 r., sygn. II SA/Ke 305/18, w którym sąd stwierdził, że:

#### Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach z dnia 9 sierpnia 2018 r., sygn. II SA/Ke 305/18

*„Sąd prezentuje bowiem pogląd wyrażony w orzecznictwie sądów administracyjnych, że w sprawach rozpoznawanych na podstawie art. 124 ust. 1 GospNierU, organ nie ma obowiązku przeprowadzania rozprawy (por. cyt. wyżej wyrok WSA w Kielcach, II SA/Ke 99/18 i powołany tam wyrok WSA w Gdańsku z 17 listopada 2010 r., II SA/Gd 540/09), w związku z czym nawet jej nieprzeprowadzenie nie stanowi naruszenia przepisów postępowania, które wpływałoby istotnie na wynik sprawy. Żadna bowiem z określonych w art. 124 ust. 1 i 3 GospNierU ustawowych przesłanek udzielenia przez starostę zezwolenia na zakładanie i przeprowadzanie ciągów, przewodów i urządzeń na nieruchomości, nie wymaga do jej stwierdzenia, czy wykazania przeprowadzenia rozprawy administracyjnej.”*

Powyższe stanowisko potwierdza również praktyka wydawania decyzji dot. nieruchomości przez starostów. Dlatego też należy przyjąć, że przeprowadzenie rozprawy administracyjnej będzie **nieobowiązkowym elementem postępowania**, o którego zastosowaniu **starosta powinien zdecydować na podstawie pozostałych przesłanek określonych w art. 89 k.p.a.**

- 4.37. Należy pamiętać, że przeprowadzenie rozprawy jest **jedynie możliwością przyznaną staroście i w żadnym wypadku nie oznacza obowiązku jej przeprowadzenia**. W postępowaniach dotyczących wydania przez starostę decyzji dot. nieruchomości niemal zawsze pojawiają się sporne interesy stron – operatora, który chce uzyskać możliwość umieszczenia infrastruktury telekomunikacyjnej na nieruchomości oraz właściciela, który się na to nie zgadza. Zaistnienie takiej sytuacji nie oznacza jednak, że rozprawa musi się odbyć<sup>17</sup> – decyzja w tym zakresie należy do starosty i powinna być **podyktowana chęcią szybkiego i sprawnego zakończenia postępowania<sup>18</sup>**. Podkreślić jednocześnie należy, że rozprawa **nie może być również traktowana jako środek dowodowy mający na celu zgromadzenie przez organ informacji specjalnych potrzebnych do rozstrzygnięcia sprawy<sup>19</sup>**.
- 4.38. W sytuacji zatem, gdy rozprawa administracyjna **nie przyczyni się do usprawnienia i szybszego rozpoznania sprawy, starosta nie powinien jej przeprowadzać** (np. interesy stron wynikają ze zgromadzonego materiału i nie zachodzi potrzeba ich uzgodnienia, rezultat rozprawy nie wpłynie na przyspieszenie lub uproszczenie postępowania).

<sup>14</sup> Zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 26 sierpnia 2009 r., sygn. VIII SA/Wa 142/09.

<sup>15</sup> Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 17 listopada 2010 r., sygn. II SA/Gd 540/09.

<sup>16</sup> Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach z dnia 9 sierpnia 2018 r., sygn. II SA/Ke 305/18.

<sup>17</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 maja 2020 r., sygn. II OSK 3321/19.

<sup>18</sup> Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 18 listopada 2015 r., sygn. I SA/Sz 909/15.

<sup>19</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 29 listopada 2016 r., sygn. II OSK 552/15.

- 4.39. Warto również zaznaczyć, że w sprawach decyzji dot. nieruchomości **potrzeba przeprowadzania rozprawy administracyjnej będzie występowała stosunkowo rzadko** – co do zasady bowiem wszelkie niezbędne dokumenty w tym zakresie powinny zostać przedstawione przez wnioskodawcę i co do zasady samo oparcie się nich powinno być wystarczające do wydania decyzji w sprawie. Zanim zatem starosta zadecyduje o przeprowadzeniu rozprawy powinien ustalić, **czy występują przesłanki, o których mowa w art. 89 k.p.a.** – starosta nie powinien wyznaczać rozprawy automatycznie w związku z wystąpieniem spornych interesów stron postępowania.

### Kiedy zachodzą podstawy do przeprowadzenia mediacji?

- 4.40. Zgodnie z art. 96a oraz 96b k.p.a., w toku postępowania **może zostać przeprowadzona mediacja**, w trakcie której strony mogą ustalić kwestie dotyczące danej sprawy lub zawrzeć ugodę administracyjną. O możliwości przeprowadzenia mediacji w sprawie starosta powinien zawiadomić strony oraz Prezesa UKE jako organ uzgadniający wydanie decyzji (art. 96b §1 k.p.a.):
- a) **na wniosek jednej ze stron** – zawsze, kiedy taki wniosek zostanie przez stronę zgłoszony;
  - b) **z urzędu** – wtedy, gdy starosta uzna przeprowadzenie mediacji za uzasadnione.
- 4.41. Niezależnie od tego, czy ww. zawiadomienie jest wysyłane z urzędu czy na wniosek, **mediacja zawsze jest dobrowolna** (art. 96a §2 k.p.a.) – może być przeprowadzona wyłącznie w sytuacji, w której wszystkie strony wyrażą na nią zgodę w ciągu 14 dni od otrzymania zawiadomienia.
- 4.42. Nieuzasadnione zawiadamianie stron o możliwości przeprowadzenia mediacji z urzędu przez starostę może prowadzić do **niepotrzebnego wydłużenia czasu trwania postępowania**. Dlatego też starosta przed podjęciem decyzji o zawiadomieniu stron o możliwości przeprowadzenia mediacji z urzędu powinien ustalić, czy jest to **uzasadnione okolicznościami sprawy**, w szczególności<sup>20</sup>:
- a) czy mediacja ma szansę **zakończenia się ustaleniami akceptowanymi przez uczestników mediacji** oraz
  - b) czy **z uwagi na charakter postępowania będzie to miało wpływ na realizację zasad ogólnych postępowania administracyjnego** (m.in. szybkość postępowania, możliwość czynnego udziału stron w postępowaniu).
- 4.43. W przypadku, gdy starosta uzna, że powyższe przesłanki nie są spełnione, **nie powinien zawiadamiać stron o możliwości przeprowadzenia mediacji**, gdyż jest to niecelowe i wpływa na wydłużenie prowadzonego postępowania. Takie sytuacje będą miały miejsce w szczególności, gdy:
- a) właściciel nieruchomości **zdecydowanie odmawia umieszczenia na niej infrastruktury telekomunikacyjnej** w jakiegokolwiek formie;
  - b) właściciel nieruchomości **wyraźnie unika kontaktu** z operatorem w tej sprawie;
  - c) właściciel nieruchomości **stawia warunki wyraźnie niemożliwe do spełnienia** (np. zmiana sposobu realizacji inwestycji przez operatora, kwota odszkodowania wielokrotnie przewyższająca kwotę odszkodowania zaproponowaną przez operatora).
- 4.44. Biorąc pod uwagę fakt, że w przypadku decyzji dot. nieruchomości wydawanej na podstawie art. 33 ust. 1 megaustawy w zw. z art. 124 ust. 1 u.g.n. strony miały już wcześniej możliwość wspólnego uzgodnienia warunków zgody na umieszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej na nieruchomości (np. w trakcie rokowań), w **zdecydowanej większości przypadków przeprowadzenie mediacji w takich sprawach nie będzie uzasadnione**.

## [6. Badanie merytorycznych przesłanek wydania decyzji]

### Przesłanki wydania decyzji dot. nieruchomości

- 4.45. Podstawą merytoryczną do wydania przez starostę decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości są przepisy art. 33 megaustawy oraz stosowany do niej odpowiednio art. 124 oraz 124a u.g.n.
- 4.46. **Szersze omówienie przepisów, definicji oraz podstaw prawnych prowadzących do uznania poszczególnych przesłanek za spełnione, znajduje się we wcześniejszej, trzeciej części Przewodnika.** W tej części zaś przedstawione zostaną sposoby praktycznego zastosowania tych przepisów, które pomogą starostom w sprawnym przeprowadzeniu postępowania administracyjnego.
- 4.47. Biorąc pod uwagę treść obu tych przepisów, do **pozytywnych przesłanek wydania decyzji przez starostę należą**:
- a) posiadanie przez wnioskodawcę statusu:
    - **operatora telekomunikacyjnego** lub

<sup>20</sup> Zob. M. Wilbrandt-Gotowicz, Komentarz do art. 96(b), (w:) Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, wyd. VIII, Wolters Kluwer Polska, 2020.



- **podmiotu, o którym mowa w art. art. 4 pkt 1, 2, 4, 5 i 8 pr. tel.** (np. jednostki podległe Ministrowi Obrony Narodowej lub ministrowi właściwemu do spraw administracji publicznej, jednostki organizacyjne Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencji Wywiadu i Centralnego Biura Antykorupcyjnego czy Krajowej Administracji Skarbowej i in.) lub
- **jednostki samorządu terytorialnego**, która wykonuje działalność mającą na celu **zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej** (art. 3 ust. 1 megaustawy);

**b)** zamiar umieszczenia przez wnioskodawcę na nieruchomości obiektów lub urządzeń, które **należą do infrastruktury telekomunikacyjnej**;

**c)** **upływ 30 dni** od dnia wystąpienia przez wnioskodawcę **z wnioskiem do właściciela nieruchomości o zawarcie umowy o korzystanie z niej** na potrzeby umieszczenia infrastruktury telekomunikacyjnej (art. 33 ust. 3 i 7 megaustawy);

**d)** przeprowadzenie przez wnioskodawcę **rokowań z właścicielem dot. wyrażenia zgody na umieszczenie na nieruchomości infrastruktury telekomunikacyjnej** (art. 124 ust. 3 u.g.n.);

**UWAGA!** Wyjątkiem jest sytuacja, w której przedmiotem decyzji jest nieruchomość o **nieuregulowanym stanie prawnym – w takiej sytuacji nie ma obowiązku przeprowadzania rokowań z właścicielami nieruchomości**.

**e)** **zgodność** umieszczenia infrastruktury telekomunikacyjnej z **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**.

**UWAGA!** Jeżeli realizowana inwestycja stanowi **inwestycję celu publicznego z zakresu łączności publicznej**, to stosownie do art. 46 ust. 1a megaustawy nie stosuje się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie, w jakim jego postanowienia uniemożliwiają realizację takiej inwestycji, o ile jest ona zgodna z przepisami odrębnymi (zob. pkt 4.65 Przewodnika). **UWAGA!** W przypadku, gdy infrastruktura telekomunikacyjna może zostać zakwalifikowana jako **urządzenie łączności publicznej** w rozumieniu pr.tel. i jednocześnie jako **infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu** w rozumieniu megaustawy, decyzja dot. nieruchomości **może być wydana również w sytuacji, gdy nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz nie została wydana decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego**.

4.48. Do **negatywnych przesłanek**, które uzasadniają wydanie przez starostę **decyzji negatywnej**, należą:

**a)** związanie prowadzonej inwestycji **wyłącznie z zapewnieniem telekomunikacji w budynku, który znajduje się na nieruchomości**;

**b)** posiadanie przez właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcy nieruchomości **statusu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego**;

**c)** sytuacja, w której **nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa**;

**d)** **uniemożliwienie właścicielowi racjonalnego korzystania z nieruchomości** w wyniku umieszczenia na niej urządzeń lub obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, które może w szczególności polegać na istotnym zmniejszeniu wartości tej nieruchomości.

### Weryfikacja statusu wnioskodawcy

4.49. Kwestia, czy wnioskodawca jest podmiotem mogącym wystąpić do starosty z wnioskiem o wydanie decyzji dot. ograniczenia korzystania z nieruchomości, powinna zostać **zbadana przed wszczęciem postępowania w sprawie** (zob. pkt 4.1-4.2 Przewodnika). Niemniej jednak, gdyby na etapie rozpoznawania sprawy okazało się, że **wnioskodawca nie jest uprawniony do uzyskania ww. decyzji**, starosta powinien wydać **decyzję odmowną** z uwagi na brak spełnienia jednej z przesłanek, o których mowa w art. 33 ust. 1 megaustawy.

4.50. Z większością wniosków o wydanie decyzji dot. nieruchomości występować będą **operatorzy telekomunikacyjni**. Weryfikacja, czy dany podmiot może zostać uznany za operatora w rozumieniu art. 2 pkt 27 pr. tel., powinna zostać przez starostę dokonana w oparciu o **dane dostępne w rejestrze przedsiębiorców telekomunikacyjnych prowadzonym przez Urząd Komunikacji Elektronicznej, który dostępny jest stronie internetowej UKE**.

### Ustalenie, czy obiekty lub urządzenia należą do infrastruktury telekomunikacyjnej

4.51. Rodzaj urządzeń lub obiektów, które wnioskodawca zamierza umieścić na nieruchomości, powinien zostać precyzyjnie **wskazany we wniosku** – w przeciwnym razie należy **wezwać wnioskodawcę do uzupełnienia braków formalnych wniosku** (zob. pkt 4.16-4.19 Przewodnika).

4.52. Decyzja dot. nieruchomości może dotyczyć umieszczenia na nieruchomości wyłącznie takich obiektów i urządzeń, które **należą do infrastruktury telekomunikacyjnej w rozumieniu art. 2 pkt 8 pr. tel.** (zob. pkt 3.8-3.11 Przewodnika).

4.53. Wobec tego **za infrastrukturę telekomunikacyjną**, która może być przedmiotem wniosku, należy



w szczególności uznać urządzenia telekomunikacyjne oraz **wykorzystywane do zapewnienia telekomunikacji**:

- a) **linie kablowe** (zarówno prowadzone pod, na oraz nad nieruchomością);
- b) **kanalizacje kablowe**;
- c) **słupy, wieże i maszty**;
- d) **kable, przewody oraz osprzęt**.

### Upływ 30 dni od wystąpienia przez wnioskodawcę z wnioskiem do właściciela

- 4.54. Należy pamiętać, że postępowanie przed starostą **nie może zostać zainicjowane** przez wnioskodawcę **przed upływem 30 dni** od dnia wystąpienia przez niego z wnioskiem skierowanym do właściciela nieruchomości o wyrażenie zgody na umieszczenie na niej infrastruktury telekomunikacyjnej. Termin ten należy liczyć **od dnia, kiedy propozycja zawarcia umowy została doręczona właścicielowi**. Rozwiązanie to ma na celu zapobieganie wszczynaniu postępowania administracyjnego w sytuacji, w której sprawa mogłaby zostać rozstrzygnięta przez strony bez ingerencji organów administracji publicznej.
- 4.55. Na potwierdzenie tej okoliczności wnioskodawca powinien dołączyć do wniosku **dokumenty potwierdzające, że wystąpił do właściciela lub innego podmiotu, o którym mowa w art. 33 ust. 1 megaustawy, z wnioskiem o zawarcie stosownej umowy i że od tego momentu upłynęło 30 dni**. Bez znaczenia pozostaje przy tym rezultat tego wniosku (umowa może nie zostać zawarta np. w wyniku braku porozumienia co do warunków korzystania z nieruchomości czy wynagrodzenia należnego właścicielowi). Z reguły operatorzy przesyłają do właścicieli **projekty umów** z prośbą o ich podpisanie i odesłanie w przypadku, jeżeli zgadzają się na przedstawione warunki – działanie takie należy uznać za **wystarczające dla spełnienia przesłanki, o której mowa w art. 33 ust. 3 megaustawy**.
- 4.56. Co istotne, art. 33 ust. 3 megaustawy nie wskazuje na to, aby po stronie operatora istniała konieczność podjęcia jakichkolwiek dalszych czynności zmierzających do zawarcia umowy z właścicielem. W praktyce jednak w sprawie decyzji dot. nieruchomości **wystąpienie z wnioskiem o zawarcie umowy będzie w większości przypadków stanowiło element rokowań podjętych przez wnioskodawcę z właścicielem nieruchomości, które stanowią realizację przesłanki opisanej poniżej**.

### Przeprowadzenie rokowań z właścicielem nieruchomości

- 4.57. Dodatkowo wnioskodawca, poza wystąpieniem do właściciela z wnioskiem o zawarcie umowy, o którym mowa powyżej, zgodnie z art. 124 ust. 3 u.g.n. powinien **przeprowadzić rokowania** mające na celu uzgodnienie warunków wyrażenia przez właściciela nieruchomości zgody na umieszczenie na niej infrastruktury telekomunikacyjnej.
- 4.58. **UWAGA!** Wyjątkiem jest sytuacja, w której przedmiotem decyzji jest **nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym** – w takiej sytuacji **nie ma obowiązku przeprowadzania rokowań z właścicielami nieruchomości (z reguły są oni nieznanymi)**.
- 4.59. Jak wynika z orzecznictwa sądów administracyjnych, pojęcie „rokowań” na gruncie art. 124 ust. 3 u.g.n. jest pojęciem **szerszym od samego przedstawienia właścicielowi oferty zawarcia umowy o korzystanie z nieruchomości, o której mowa w art. 33 ust. 3 megaustawy**<sup>21</sup>. Podkreśla się, że rokowania należy rozumieć jako instytucję zbliżoną do negocjacji w celu zawarcia umowy, a więc powinny **polegać na dążeniu do wspólnego wypracowania przez operatora i właściciela nieruchomości warunków, na jakich ma nastąpić zezwolenie na umieszczenie na nieruchomości infrastruktury telekomunikacyjnej**<sup>22</sup>. Operator powinien podjąć zatem szersze starania mające na celu osiągnięcie porozumienia z właścicielem, polegające w szczególności na stworzeniu **realnej możliwości przystąpienia do wspólnych rozmów, wypracowania warunków odpowiadających obu stronom i rozwiązania sprawy bez konieczności wszczynania postępowania o wydanie decyzji administracyjnej**<sup>23</sup>. W przeciwieństwie do wymogu z art. 33 ust. 3 megaustawy, nie jest zatem wystarczające samo złożenie oferty zawarcia umowy z właścicielem nieruchomości.
- 4.60. W przepisach prawa ani orzecznictwie sądowym nie zostały wypracowane jednolite wymagania odnośnie formy przeprowadzenia rokowań – mogą zatem przybrać one dowolną formę – zarówno **formę pisemną, jak i ustną**<sup>24</sup>.
- 4.61. Rokowania należy **uznać zatem za przeprowadzone w sytuacji**, w której:
- a) operator **określił i zaproponował właścicielowi nieruchomości warunki uzyskania zgody** na umieszczenie na niej infrastruktury telekomunikacyjnej;
  - b) właściciel miał **realną szansę na zapoznanie się z warunkami** przedstawionymi przez operatora;
  - c) właściciel miał **realną możliwość podjęcia rozmów z operatorem w celu wspólnego wypracowania warunków wyrażenia zgody** na umieszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej na nieruchomości (nawet

21 Zob. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 maja 2018 r., sygn. I OSK 2866/17.

22 Zob. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedzibą w Poznaniu z dnia 23 stycznia 2020 r., sygn. II SA/Po 65/19.

23 Zob. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedzibą w Poznaniu z dnia 12 grudnia 2019 r., sygn. IV SA/Po 385/19.

24 Zob. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 sierpnia 2019 r., sygn. I OSK 2506/17.

gdyby miały one odbiegać od tych zaproponowanych przez operatora).

- 4.62. Obowiązek przeprowadzania rokowań **nie oznacza natomiast konieczności osiągnięcia porozumienia operatora z właścicielem nieruchomości** – rokowania uznaje się za przeprowadzone nawet w przypadku niemożności uzyskania zgody właściciela, na przykład w następujących sytuacjach<sup>25</sup>:
- a) gdy właściciel **nie odpowiedział na zaproszenie** operatora do udziału w rokowaniach;
  - b) gdy właściciel **odmówił wyrażenia zgody na umieszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej na nieruchomości**;
  - c) gdy właściciel **postawił warunki wyrażenia zgody, które są niemożliwe do spełnienia przez operatora**, na przykład:
    - zażądał **bardzo wysokiego wynagrodzenia**, niewspółmiernie wysokiego do szkody poniesionej przez niego w wyniku umieszczenia urządzeń na nieruchomości (np. wynagrodzenie kilkukrotnie przewyższające wynagrodzenie zaproponowane przez operatora);
    - zażądał **zmiany sposobu realizacji inwestycji telekomunikacyjnej przez operatora** (np. poprzez umieszczenie linii kablowej w kanalizacji pod nieruchomością zamiast jej podwieszenia nad nieruchomością);
    - mimo przeprowadzenia rokowań, **strony nie doszły do porozumienia w zakresie warunków umieszczenia infrastruktury telekomunikacyjnej na nieruchomości**.
- 4.63. W przypadku, gdy **właścicielami nieruchomości jest kilka osób, niemożność uzyskania zgody od którejkolwiek z tych osób wiąże się z fiaskiem rokowań i uzasadnia wystąpienie przez wnioskodawcę z wnioskiem o wydanie przez starostę decyzji dot. nieruchomości**<sup>26</sup>. Oznacza to, że w przypadku nieruchomości posiadającej kilku właścicieli, wystarczające jest wykazanie przez wnioskodawcę, że odbył bezskuteczne rokowania tylko z jednym z nich.
- 4.64. Co istotne, przeprowadzenie rokowań powinno zostać przez wnioskodawcę **odpowiednio udokumentowane** (zob. pkt 4.27-4.30 Przewodnika).

#### **Zgodność z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

- 4.65. Przed wydaniem decyzji, która zezwala na umieszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej na nieruchomości, starosta powinien zbadać, czy umieszczenie tych urządzeń na nieruchomości będzie **zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego – a w przypadku jego braku – z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego** (zob. pkt 3.23-3.27 Przewodnika).
- UWAGA!** Jeżeli realizowana inwestycja:
- a) stanowi **inwestycję celu publicznego** (zob. pkt 3.24-3.25 oraz 4.70 Przewodnika) oraz
  - b) dotyczy zakresu **łączości publicznej**, a więc infrastruktury telekomunikacyjnej służącej zapewnieniu publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych (zob. pkt 3.26 oraz 3.5-3.6, a także 4.71 Przewodnika)
- to stosownie do art. 46 ust. 1a megaustawy nie stosuje się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie, w jakim jego postanowienia uniemożliwiają realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o ile taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. W takich przypadkach nawet gdyby umieszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej na nieruchomości było niezgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, to niezgodność taka nie może stanowić przeszkody do wydania decyzji dot. nieruchomości i nie stanowi negatywnej przesłanki wydania decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości przez starostę.
- 4.66. Co do zasady decyzja dot. nieruchomości **może być przez starostę wydana wyłącznie w sytuacji, w której:**
- a) nieruchomość **objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub inwestycja realizowana jest w oparciu o decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego** oraz
  - b) umieszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej na nieruchomości **zostało przewidziane ww. dokumentami lub nie jest sprzeczne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego**.
- 4.67. Zgodnie z poglądem wyrażonym w orzecznictwie sądów administracyjnych, **zgodność z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego powinna polegać na precyzyjnym wskazaniu, że na konkretnej nieruchomości może być realizowana inwestycja celu publicznego o ustalonym wcześniej przebiegu**<sup>27</sup>.
- 4.68. Wymóg objęcia nieruchomości miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego **można odnosić wyłącznie do decyzji, których przedmiotem jest umieszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej:**

<sup>25</sup> Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedzibą w Rzeszowie z dnia 15 stycznia 2020 r., sygn. II SA/Rz 1327/19.

<sup>26</sup> Zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 12 grudnia 2019 r., sygn. IV SA/Po 385/19.

<sup>27</sup> Zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 13 lutego 2020 r., sygn. II SA/Kr 1427/19

- a) której **nie można** zaliczyć do **urządzeń łączności publicznej** oraz
- b) która **nie jest infrastrukturą telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu**.

W stosunku do decyzji, których przedmiotem są urządzenia lub obiekty niepodlegające pod powyższe kryteria a) i b), **zastosowanie znajdują szczególne zasady opisane poniżej**.

### Brak wymogu uzyskania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego

4.69. Z uwagi na **zwolnienie z wymogu uzyskania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego z art. 47 megaustawy**, w przypadkach, w których przedmiotem decyzji jest umieszczenie na nieruchomości urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:

- a) będących elementem **inwestycji celu publicznego** oraz
- b) będących **urządzeniami łączności publicznej** oraz
- c) stanowiących **infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu**,

**możliwe jest wydanie przez starostę decyzji dot. nieruchomości** nawet w sytuacji, w której dana nieruchomość ani nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego, ani nie została w tym zakresie wydana decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

4.70. Zgodnie z ustawową definicją inwestycji celu publicznego (zob. pkt 3.24-3.27 Przewodnika), **inwestycje zakładające tworzenie bądź rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej przeznaczonej do świadczenia publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych (a więc spełniające kryterium opisane poniżej) będą stanowiły inwestycje celu publicznego**. W szczególności jako inwestycje celu publicznego należy traktować inwestycje realizowane w ramach projektów mających na celu zapewnienie mieszkańcom danego regionu dostępu do usług cyfrowych np. Program Operacyjny Polska Cyfrowa czy projekt Internet dla Mazowsza.

4.71. Za urządzenia łączności publicznej należy uznać urządzenia, które **służą świadczeniu publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych** (zob. pkt 3.5-3.6 Przewodnika). Będą to zatem w szczególności:

- a) **telekomunikacyjne linie kablowe** przeznaczone do świadczenia usług mieszkańcom;
- b) **maszty, wieże lub słupy**;
- c) **kanalizacja kablowa**, w której umieszczone są ww. linie.

4.72. **Infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu** będzie natomiast infrastrukturą składającą się z urządzeń i obiektów, które (zob. pkt 3.29-3.34 Przewodnika):

- a) **nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko**.

Listę przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zawiera rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Treść tego rozporządzenia **nie wskazuje jednak na to, aby drobne inwestycje telekomunikacyjne podejmowane przy budowie lub rozbudowie sieci telekomunikacyjnej, polegające na przykład na:**

- instalacji linii kablowych (w tym także w postaci podwieszenia na istniejących słupach lub umieszczenia w specjalnie do tego przeznaczonej kanalizacji) czy
- umieszczeniu na nieruchomości kanalizacji kablowej mogły zostać uznane za inwestycje mogące znacząco oddziaływać na środowisko.

**UWAGA!** Ze szczególną sytuacją będziemy mieli do czynienia wtedy, gdy przedmiotem decyzji ma być zezwolenie na umieszczenie na nieruchomości infrastruktury telekomunikacyjnej w postaci **instalacji radiokomunikacyjnych**. Tego rodzaju instalacja **nie będzie mogła zostać uznana za infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu** w rozumieniu megaustawy w przypadku, gdy:

- będzie obejmowała **konstrukcję wsporczą o wysokości 5 m lub większej** – taka instalacja została bowiem wyłączona z definicji infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na gruncie megaustawy (zob. pkt 4.73 poniżej);
- będzie emitowała **promieniowanie o mocy określonej w §2 ust. 1 pkt 7 lub §3 ust. 1 pkt 8 rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko** – wtedy taką instalację należy uznać za mogącą znacząco oddziaływać na środowisko, przez co nie może ona stanowić infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na gruncie megaustawy. Moc promieniowania może zostać ustalona przez starostę w oparciu o **dokumentację techniczną przedstawioną przez wnioskodawcę w toku postępowania**.

We wskazanych wyżej przypadkach **nie będzie możliwości wydania decyzji dot. nieruchomości**, jeżeli nie jest ona objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a wnioskodawca nie uzyskał wcześniej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

**b) nie stanowią przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000;**

Na obszar Natura 2000 oddziaływać mogą **w zasadzie tylko inwestycje zlokalizowane na nieruchomościach znajdujących się w jego granicach lub w jego bliskim sąsiedztwie**. W celu ustalenia, czy nieruchomość znajduje się na obszarze Natura 2000 lub w jego pobliżu, można skorzystać z **wyszukiwarki dostępnej na stronie internetowej Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska** pod adresem: <https://natura2000.gdos.gov.pl/wyszukiwarka-n2k>. Po więcej informacji na temat obszarów Natura 2000 zob. pkt 3.36-3.43 Przewodnika.

W przepisach **nie zostały zdefiniowane kryteria pozwalające na ustalenie, czy dana inwestycja należy do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000**. Oceny w tym zakresie **dokonuje regionalny dyrektor ochrony środowiska** w ramach postanowienia o obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000, o którym mowa w art. 97 u.i.ś. Postanowienie to może być jednak wydawane **wyłącznie w określonych przypadkach**, np. przy uzyskiwaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej, czy zgłoszenia budowy kanalizacji kablowej (więcej informacji w pkt 3.36-3.40 Przewodnika). W przypadku zatem, gdy:

- w ramach postępowania prowadzonego przed realizacją inwestycji **nie zostało stwierdzone znaczące oddziaływanie na obszar Natura 2000** lub
- **postępowanie przed realizacją inwestycji nie było prowadzone**, ponieważ nie wymagają tego odpowiednie przepisy

można uznać, że umieszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej na nieruchomości **nie będzie stanowiło przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000**.

Warto podkreślić, że **samo zlokalizowanie nieruchomości na obszarze Natura 2000 nie przesądza o tym, że dane przedsięwzięcie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na ten obszar**. W praktyce **znaczna większość wniosków o ograniczenie korzystania z nieruchomości na podstawie art. 33 ust. 1 megaustawy w zw. z art. 124 u.g.n. dotyczy drobnych prac, polegających na umieszczeniu telekomunikacyjnych linii kablowych nad nieruchomością (często na już istniejących słupach) lub pod nieruchomością (w ziemi)**. Wykonanie takich prac **jedynie w bardzo szczególnych sytuacjach mogłoby stanowić przedsięwzięcie o znaczącym oddziaływaniu na obszar Natura 2000**, co uzasadniałoby odmowę wydania decyzji o ograniczeniu korzystania z nieruchomości bez miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

4.73. **Uwaga!** Zgodnie z definicją z art. 2 ust. 1 pkt 4 megaustawy, **niezależnie od kwalifikacji oddziaływania na środowisko, instalacje radiokomunikacyjne wraz z konstrukcją wsporczą, której wysokość przekracza 5m, nie mogą zostać uznane za infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu**. W stosunku do nich zawsze będzie musiała zatem zostać uzyskana decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

4.74. Podsumowując powyższe, starosta przed wydaniem decyzji dot. nieruchomości **w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego powinien zweryfikować:**

a) czy urządzenia, które mają zostać umieszczone na nieruchomości, należą do **urzędzeń łączności publicznej;**

b) czy urządzenia te stanowią **infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu**, a więc:

➤ czy umieszczenie urządzeń na nieruchomości **nie stanowi przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko** – na podstawie rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

➤ w przypadku nieruchomości znajdujących się na obszarze Natura 2000 lub w jego pobliżu – czy umieszczenie urządzeń na nieruchomości **nie zostało uznane przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska za mogące znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000;**

➤ czy na nieruchomości ma zostać **postawiona instalacja radiokomunikacyjna wraz z konstrukcją wsporczą, której wysokość przekracza 5m**.

4.75. Po ustaleniu przez starostę, że powyższe przesłanki w konkretnym stanie faktycznym **nie zachodzą, może on wydać decyzję dot. nieruchomości nawet w przypadku braku wcześniejszego uzyskania przez operatora decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz braku objęcia nieruchomości miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego**.

#### **Negatywne przesłanki wydania decyzji dot. nieruchomości**

4.76. **Negatywnymi przesłankami wydania decyzji dot. nieruchomości przez starostę, które uniemożliwiają ograniczenie korzystania z nieruchomości przez właściciela zgodnie z wnioskiem, są:**



a) związanie prowadzonej inwestycji **wyłącznie z zapewnieniem telekomunikacji w budynku**, który znajduje się na nieruchomości;

Decyzja wydawana na podstawie art. 33 ust. 1 megaustawy w zw. z art. 124 u.g.n. dotyczy wyłącznie takich sytuacji, w których umieszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej **jest związane z realizacją przedsięwzięcia, z którego skorzysta szersze grono odbiorców**, a nie tylko właściciel nieruchomości przyłączający swój budynek do sieci telekomunikacyjnej. Nie ma co prawda przeszkód, aby **przy okazji realizacji tego przedsięwzięcia budynek znajdujący się na nieruchomości został dołączony do tworzonej sieci**, jeżeli plan inwestycji przewiduje taką możliwość, jednak inwestycja nie powinna być podyktowana wyłącznie chęcią zapewnienia telekomunikacji w tym budynku. W szczególności zatem **niezwiązana z zapewnieniem telekomunikacji w budynku będzie realizacja inwestycji o zasięgu lokalnym lub ponadlokalnym, których celem jest przyłączenie do sieci mieszkańców danego regionu (np. Program Operacyjny Polska Cyfrowa czy projekt Internet dla Mazowsza)**. Aby ustalić, że przesłanka ta nie zachodzi, starosta może na przykład stwierdzić, że:

- nieruchomość jest **niezabudowana** lub
- inwestycja **nie zakłada przyłączenia** budynków znajdujących się na nieruchomości do infrastruktury telekomunikacyjnej lub
- plan inwestycji **przewiduje przyłączenie** budynków znajdujących się na nieruchomości do infrastruktury telekomunikacyjnej, **ale nie jest to główną przyczyną jej realizacji** (np. inwestycja ma zasięg lokalny lub ponadlokalny).

b) **posiadanie przez właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcę nieruchomości statusu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego**;

W celu ustalenia, czy przesłanka ta zachodzi, starosta powinien sprawdzić, czy właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości **został wpisany do rejestru przedsiębiorców telekomunikacyjnych prowadzonego przez Urząd Komunikacji Elektronicznej**. Rejestr ten jest rejestrem publicznym i można uzyskać do niego dostęp za pośrednictwem strony UKE. Jeżeli podmiot **nie widnieje w tym rejestrze** – zgodnie z definicją z art. 2 pkt 27 pr. tel. **nie jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym i decyzja może zostać przez starostę wydana**.

c) sytuacja, w której **nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa**;

Zgodnie z art. 113 ust. 2 u.g.n. **nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa nie mogą być przedmiotem wywłaszczenia** (ograniczenie korzystania z nieruchomości stanowi na gruncie u.g.n. specjalną kategorię wywłaszczenia) – prowadziłoby to bowiem do sytuacji, w której władza państwowa wywłaszcza samą siebie<sup>28</sup>.

d) **uniemożliwienie właścicielowi racjonalnego korzystania z nieruchomości** w wyniku umieszczenia na niej urządzeń lub obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, które może w szczególności polegać na **istotnym zmniejszeniu wartości tej nieruchomości**.

Przesłanka ta zostanie szerzej omówiona poniżej.

4.77. Przesłanka polegająca na uniemożliwieniu właścicielowi racjonalnego korzystania z nieruchomości nie została szerzej wyjaśniona w orzecznictwie sądów. W związku z tym **starosta powinien samodzielnie ocenić, czy znajdzie ona zastosowanie w danym stanie faktycznym**. Należy mieć przy tym na uwadze, że **umieszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej zawsze wiązało się z pewnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości dla właściciela**, które może polegać m.in. na:

- a) braku możliwości wzniesienia niektórych budynków;
- b) braku możliwości wjazdu pojazdów o określonej wysokości;
- c) braku możliwości dowolnego gospodarowania powierzchnią nieruchomości;
- d) zmniejszeniu wartości nieruchomości.

4.78. **Nie każde ograniczenie korzystania z nieruchomości będzie wiązało się jednak z ograniczeniem racjonalnego korzystania z nieruchomości**. Za uniemożliwiające racjonalne korzystanie z nieruchomości należałoby z **pewnością uznać sytuacje, w których umieszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej**:

- a) uniemożliwi lub istotnie utrudni możliwość wjazdu na nieruchomość;
- b) uniemożliwi lub istotnie utrudni dostęp do budynków znajdujących się obecnie na nieruchomości;
- c) uniemożliwi lub istotnie utrudni dostęp lub możliwość korzystania z urządzeń znajdujących się obecnie na nieruchomości;

<sup>28</sup> Tak T. Grossmann, Komentarz do art. 33 WspTelekomU (w:) T. Grossmann, W. Knopkiewicz, J. Sebzda-Zaluska, M. Szydło, J. Wilczewski, Ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. Komentarz, 2013, wyd. 1.



d) uniemożliwi prowadzenie działalności gospodarczej na nieruchomości, jeżeli nieruchomość jest obecnie wykorzystywana w tym celu (np. niemożliwe będzie poruszanie się po nieruchomości maszyn rolniczych w przypadku prowadzenia gospodarstwa rolnego);

e) doprowadzi do **istotnego** zmniejszenia wartości nieruchomości – każde ograniczenie korzystania z nieruchomości doprowadzi do zmniejszenia jej wartości, jednak nie każde będzie na tyle duże, aby mogło zostać uznane za istotne.

- 4.79. Warto mieć przy tym na uwadze, że zgodnie z orzecznictwem sądów **dopuszczalność przeprowadzenia inwestycji w inny sposób, niż zaproponowany przez operatora, nie stanowi negatywnej przesłanki wydania decyzji zgodnie z żądaniem wnioskodawcy.**
- 4.80. Zatem w sytuacji, gdy właściciel odmawia wyrażenia zgody na umieszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej, powołując się przed starostą na to, że **operator może przeprowadzić inwestycję w inny, mniej inwazyjny dla niego sposób** (np. umieszczenie linii kablowych w kanalizacji kablowej zamiast podwieszenia ich na istniejących słupach telekomunikacyjnych), **starosta nie może wydać decyzji uwzględniającej argumentację właściciela w przypadku, gdy realizacja inwestycji zgodnie z wnioskiem operatora nie uniemożliwi racjonalnego korzystania z nieruchomości** (zob. cytowany poniżej wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 lipca 2019 r., sygn. I OSK 2427/17):

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 lipca 2019 r., sygn. I OSK 2427/17

*„Stanowisko Sądu I instancji, że w sytuacji, kiedy zarówno trasa przebiegu inwestycji proponowana przez inwestora jak i inny przebieg inwestycji proponowany przez właściciela (użytkownika wieczystego, zarządcę nieruchomości) są dopuszczalne i nie ma żadnych podstaw do odrzucenia wariantu właściciela (użytkownika wieczystego, zarządcy) - organ powinien wybrać ten ostatni wariant - należy uznać za zbyt daleko idący. Przepis art. 33 ust. 1 ustawy nakazuje bowiem uwzględnić przebieg inwestycji przedstawiony przez inwestora jeżeli nie uniemożliwia to racjonalnego korzystania z nieruchomości, w szczególności nie prowadzi do istotnego zmniejszenia wartości nieruchomości i po spełnieniu takich warunków nie przyznaje prymatu propozycji przebiegu inwestycji przedstawionej przez właściciela (użytkownika wieczystego, zarządcę).”*

- 4.81. **Niezależnie zatem od alternatywnych możliwości przeprowadzenia inwestycji**, w sytuacji, gdy ograniczenie korzystania z nieruchomości przedstawione przez operatora we wniosku **nie uniemożliwi właścicielowi racjonalnego korzystania z nieruchomości**, w szczególności nie doprowadzi do istotnego zmniejszenia jej wartości, **starosta jest zobowiązany do wydania decyzji zgodnej z treścią żądania operatora.**

## [7. Zawiadomienie stron o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań]

- 4.82. Po **zgromadzeniu całości materiału dowodowego** w sprawie oraz **dokonaniu jego oceny pod kątem spełnienia przesłanek do wydania decyzji** w oparciu o art. 33 ust. 1 megaustawy w zw. z art. 124 ust. 1 u.g.n. (zob. pkt 4.45-4.48 Przewodnika), starosta powinien, stosownie do art. 79a §1 k.p.a. w zw. z art. 10 §1 k.p.a., **poinformować strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, wyznaczając im w tym celu stosowny termin.** Przepisy nie precyzują długości tego terminu, jednak biorąc pod uwagę, że materiał dowodowy w sprawach decyzji dot. nieruchomości nie jest zazwyczaj obszerny, **termin ten nie powinien z reguły przekraczać 7 dni, a w wyjątkowo złożonych postępowaniach – 14 dni.**
- 4.83. Dodatkowo, na starostę został nałożony przez art. 79a §1 k.p.a. **obowiązek poinformowania wnioskodawcy o tym, które z przesłanek niezbędnych do wydania decyzji dot. nieruchomości nie zostały dotąd przez wnioskodawcę zdaniem starosty spełnione lub wykazane, co może skutkować wydaniem decyzji negatywnej.** W takiej sytuacji wnioskodawca może (w terminie określonym w pkt powyżej) przedłożyć **dodatkowe dowody potwierdzające spełnienie tych przesłanek.**
- 4.84. Poinformowanie wnioskodawcy o niespełnieniu przesłanek do wydania decyzji zgodnej z jego żądaniem jest niezwykle istotnym elementem postępowania prowadzonego przez starostę – pozwala uniknąć sytuacji, w której decyzja starosty będzie negatywna jedynie z uwagi na brak przedstawienia określonych dowodów przez wnioskodawcę, mimo faktycznego spełnienia przesłanek do wydania decyzji pozytywnej. Wiązałoby się to z koniecznością późniejszego odwoływania się od decyzji przez wnioskodawcę, co przedłuża czas trwania postępowania. **Uzupełnienie materiału dowodowego przez wnioskodawcę leży również w interesie starosty, który zgodnie z zasadą prawdy obiektywnej wyrażoną w art. 7 k.p.a., powinien dążyć do dokładnego wyjaśnienia całości stanu faktycznego.**
- 4.85. Starosta powinien **uwzględnić przy opracowaniu projektu decyzji dodatkowe dowody i materiały** przedłożone przez wnioskodawcę w rezultacie otrzymania od starosty informacji, o której mowa w art. 79a §2 k.p.a. Mogą one mieć wpływ na kształt merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy w projekcie decyzji, który następnie podlega uzgodnieniu z Prezesem UKE.

## [8. Opracowanie projektu decyzji administracyjnej]

4.86. Po dokonaniu całościowej oceny zebranego materiału dowodowego pod kątem spełnienia w danym stanie faktycznym przesłanek z art. 33 megaustawy oraz art. 124 u.g.n. (zob. pkt 4.45-4.48 Przewodnika), starosta powinien przygotować **projekt decyzji**:

**a) ograniczającej korzystanie z nieruchomości** poprzez zezwolenie na umieszczenie na niej infrastruktury telekomunikacyjnej w sposób wskazany przez operatora we wniosku – w przypadku stwierdzenia, że **zostały spełnione wszystkie przesłanki**;

**b) odmawiającej ograniczenia korzystania z nieruchomości** poprzez zezwolenie na umieszczenie na nieruchomości infrastruktury telekomunikacyjnej w sposób wskazany przez operatora we wniosku – w przypadku stwierdzenia, że **nie zostały spełnione wszystkie przesłanki do wydania decyzji**.

4.87. Co istotne, starosta pozostaje przy wydawaniu decyzji **związany żądaniem określonym we wniosku**. Nawet zatem gdyby organ uznał, że:

**a) ograniczenie korzystania z nieruchomości** powinno nastąpić **w innym zakresie, niż wskazany przez wnioskodawcę** (np. powinno obejmować mniejszy obszar);

**b) niektóre** ze wskazanych przez wnioskodawcę urządzeń, stanowiące niezbędną część inwestycji, **nie mogą zostać umieszczone na nieruchomości** (np. dlatego, że nie stanowią infrastruktury telekomunikacyjnej);

**c) inwestycja** powinna **zostać zrealizowana w inny sposób** (np. poprzez umieszczenie linii kablowej w kanalizacji kablowej zamiast podwieszenia na słupach znajdujących się na nieruchomości), z uwagi na **uniemożliwienie racjonalnego korzystania z nieruchomości**;

powinien w takiej sytuacji wydać decyzję odmowną – starosta nie może bowiem sam zmieniać treści lub podstaw żądania wnioskodawcy (albo uznaje je zasadne w całości albo za niezasadne, chyba, że możliwe jest w danym stanie faktycznym wydanie decyzji częściowej)<sup>29</sup>.

4.88. Decyzja powinna spełniać **wymogi formalne stawiane decyzjom przez przepisy prawa administracyjnego** (art. 107 §1 k.p.a.), a zatem powinna zawierać:

**a) oznaczenie organu** wydającego decyzję (starosty) oraz stron postępowania (wnioskodawcy oraz właścicieli, użytkowników wieczystych lub zarządcy nieruchomości);

**b) datę** wydania;

**c) podpis**;

**d) powołanie** podstawy prawnej;

**e) rozstrzygnięcie**;

**f) uzasadnienie** faktyczne i prawne – w przypadku **decyzji pozytywnych wydawanych w stosunku do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym można od uzasadnienia decyzji odstąpić** z uwagi na brak spornych interesów stron (zob. art. 107 §4 k.p.a.);

**g) pouczenie** o możliwości wniesienia odwołania od decyzji do wojewody.

4.89. Dodatkowo, z uwagi na szczególny charakter decyzji dot. nieruchomości, która wydawana jest w oparciu o art. 33 megaustawy w zw. z art. 124 u.g.n., decyzja ograniczająca korzystanie z nieruchomości poprzez zezwolenie na umieszczenie na niej infrastruktury telekomunikacyjnej powinna dodatkowo:

**a) wskazywać sposób ograniczenia korzystania z nieruchomości** poprzez informacje o:

➤ rodzaju infrastruktury telekomunikacyjnej, która ma zostać umieszczona na nieruchomości;

➤ lokalizacji tej infrastruktury na nieruchomości;

➤ części nieruchomości, z której korzystanie będzie ograniczone;

➤ zobowiązaniu właściciela do udostępniania nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z eksploatacją i konserwacją infrastruktury telekomunikacyjnej (wymóg wynikający z art. 33 ust. 1 megaustawy oraz art. 124 ust. 6 u.g.n.).

**b) wskazywać na zobowiązanie wnioskodawcy (operatora) do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego po umieszczeniu infrastruktury telekomunikacyjnej na nieruchomości, a także zawsze po przeprowadzeniu prac związanych z eksploatacją i konserwacją tych urządzeń** (wymóg wynikający z art. 124 ust. 4 i 6 u.g.n.).

4.90. Warto przy tym wspomnieć o roszczeniu odszkodowawczym przysługującym właścicielowi bądź użytkownikowi wieczystemu nieruchomości w razie, gdy przywrócenie nieruchomości przez operatora do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności czy znaczne koszty. Roszczenie odszkodowawcze jest określone w art. 128 ust. 4 u.g.n., do którego odsyła art. 124 ust. 4 u.g.n. **Starosta wydający decyzję**

<sup>29</sup> Zob. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 6 kwietnia 2018 r., sygn. VII SA/Wa 1463/17.

dotyczącą nieruchomości, w trybie art. 124 ust. 1 u.g.n., nie ustala od razu tego odszkodowania, gdyż roszczenie o takie odszkodowanie może być dochodzone dopiero po umieszczeniu infrastruktury telekomunikacyjnej na nieruchomości – nie można go określić w decyzji dotyczącej nieruchomości, gdyż odszkodowanie służy dopiero w razie, gdy przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności czy znaczne koszty<sup>30</sup>.

- 4.91. **UWAGA!** Zgodnie ze stanowiskiem przedstawionym w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 5 marca 2020 r., sygn. II SA/Lu 774/19, **mapa nie jest obligatoryjnym elementem decyzji wydawanej w oparciu o art. 124 u.g.n.**, choć dołączenie jej do decyzji jako załącznik jest często praktykowane i wysoce wskazane. Zapewnia lepszą czytelność rozstrzygnięcia pod kątem umieszczenia infrastruktury telekomunikacyjnej na nieruchomości, co jest szczególnie istotne biorąc pod uwagę, że decyzja taka stanowi podstawę dokonania wpisu w księdze wieczystej (art. 124 ust. 7 u.g.n.).
- 4.92. W przypadku wydania przez starostę decyzji odmownej, uzasadnienie powinno zawierać **szczegółowe wyjaśnienie które z przesłanek i dlaczego zostały uznane przez starostę za niespełnione w danym stanie faktycznym**, wraz z powołaniem się na konkretne przepisy prawa (przepisy znajdujące zastosowanie w przypadku decyzji dot. nieruchomości zostały szczerzej opisane w poprzedniej części Przewodnika).
- 4.93. Przykładowe **wzory decyzji stanowią załączniki do tego Przewodnika** – starosta może skorzystać z nich przy sporządzaniu decyzji w konkretnej sprawie.

## [9. Uzgodnienie decyzji z Prezesem UKE]

- 4.94. W przypadku, gdy infrastruktura umieszczana na nieruchomości stanowi **urządzenia łączności publicznej**, a więc w szczególności **wykorzystywane do świadczenia publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych**:
- a) linie kablowe;
  - b) skrzynki telekomunikacyjne;
  - c) kanalizacje kablowe oraz studzienki telekomunikacyjne;
  - d) maszty czy słupy;
- przed wydaniem decyzji na podstawie art. 33 megaustawy w zw. z art. 124 u.g.n., **starosta ma obowiązek uzgodnić tę decyzję z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej**.
- 4.95. O przekazaniu decyzji do uzgodnienia Prezesowi UKE starosta powinien **poinformować strony postępowania**, a więc w szczególności operatora oraz właścicieli, użytkowników wieczystych, zarządców nieruchomości oraz inne osoby, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe lub prawa obligacyjne do nieruchomości.
- 4.96. Prezes UKE dokonuje uzgodnienia projektu **decyzji w formie postanowienia w terminie 14 dni** (choć termin ten może zostać wydłużony na podstawie art. 36 k.p.a.), a treść uzgodnienia jest **wiążąca dla starosty**. Oznacza to, że jeżeli Prezes UKE **odmówi uzgodnienia decyzji bądź uzna, że treść decyzji powinna zostać zmieniona, starosta ma obowiązek uznać stanowisko Prezesa UKE w tym zakresie (zob. pkt 3.44-3.46 Przewodnika)**.
- 4.97. Jednocześnie, zgodnie z utrwalonym orzecnictwem sądów administracyjnych, **zakres uzgodnienia decyzji z Prezesem UKE ograniczony jest z jednej strony konkretną sprawą administracyjną, a z drugiej zaś – kompetencjami przyznanymi Prezesowi UKE oraz wykonywanymi przez niego zadaniami<sup>31</sup>**. W wyroku z dnia 23 października 2013 r., sygn. I SA/Wa 599/13, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie stwierdził, że **decyzja dotycząca nieruchomości podlega uzgodnieniu z Prezesem UKE wyłącznie w zakresie wynikającym z pr. tel. oraz megaustawy**.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 23 października 2013 r., sygn. I SA/Wa 599/13

*„Na podstawie art. 124 ust. 1b u.g.n. w zw. z art. 33 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych przedmiotem uzgodnienia dokonywanego przez Prezesa UKE jest wyłącznie dopuszczalność i zasadność ingerencji w prawo własności z punktu widzenia prawa telekomunikacyjnego oraz ustawy o wspieraniu usług i sieci telekomunikacyjnej.”*

Przedmiotem uzgodnienia z Prezesem UKE mogą być zatem w szczególności kwestie takie jak:

- a) to, czy urządzenia i obiekty, które wnioskodawca zamierza umieścić na nieruchomości, należą do infrastruktury telekomunikacyjnej w rozumieniu art. 2 pkt 8 pr. tel.;
- b) to, czy umieszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej na nieruchomości nie jest bezpośrednio związane wyłącznie z zapewnieniem telekomunikacji w budynku, który się na niej znajduje;

<sup>30</sup> Por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 października 2007 r., sygn. I OSK 1389/06.

<sup>31</sup> Zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 listopada 1997 r., sygn. V SA 2699/96 oraz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 23 października 2013 r., sygn. I SA/Wa 599/13.

c) to, czy infrastruktura telekomunikacyjna, która ma zostać umieszczona na nieruchomości, może zostać uznana za infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, jednak wyłącznie w zakresie dokonania oceny, czy rodzaj urządzeń i obiektów będących przedmiotem decyzji dot. nieruchomości spełnia kryteria określone w art. 2 ust. 1 pkt 4 megaustawy (nie podlega uzgodnieniu z Prezesem UKE kwestia oceny oddziaływania infrastruktury na środowisko oraz na obszary Natura 2000);

d) to, czy infrastruktura telekomunikacyjna, która ma zostać umieszczona na nieruchomości, stanowi urządzenia łączności publicznej w rozumieniu art. 124 ust. 1b w zw. z art. 4 pkt 18 u.g.n. oraz czy inwestycja może zostać uznana za inwestycję z zakresu łączności publicznej w rozumieniu art. 4 pkt 18 u.g.n. w zw. z art. 2 pkt 31 pr. tel.;

e) to, czy wnioskodawca może zostać uznany za operatora telekomunikacyjnego w rozumieniu art. 2 pkt 27 lit. b pr. tel., za podmiot, o którym mowa w art. 4 pkt 1, 2, 4, 5 i 8 pr. tel., lub za jednostkę samorządu terytorialnego wykonującą działalność, o której mowa w art. 3 ust. 1 megaustawy (zob. pkt 4.1-4.3 Przewodnika);

f) to, czy właściciel nieruchomości jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym w rozumieniu art. 2 pkt 27 pr. tel.

Przedmiotem uzgodnienia z Prezesem UKE nie będą natomiast m.in. następujące kwestie:

a) ustalenie, czy nieruchomość będąca przedmiotem postępowania jest nieruchomością o nieuregulowanym lub uregulowanym stanie prawnym;

b) ustalenie, czy nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa;

c) ustalenie tożsamości właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcy nieruchomości będącej przedmiotem postępowania (co nie zwalnia Prezesa UKE z obowiązku weryfikacji w trakcie postępowania uzgodnieniowego, czy biorą w nim udział w charakterze stron wszystkie uprawnione podmioty<sup>32</sup>);

d) ustalenie, czy wnioskodawca w sposób należyty przeprowadził rokowania z właścicielem nieruchomości;

e) kwestia zgodności umieszczenia infrastruktury telekomunikacyjnej na nieruchomości z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub z decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego;

f) możliwość wydania decyzji przez starostę mimo braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;

g) zgodność inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej z przepisami odrębnymi w rozumieniu art. 46 ust. 1a megaustawy;

h) kwestia tego, czy umieszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej na nieruchomości nie będzie uniemożliwiało korzystanie z niej w sposób racjonalny, w szczególności nie doprowadzi do istotnego zmniejszenia jej wartości;

i) stopień oddziaływania projektowanej infrastruktury na środowisko lub obszary Natura 2000, a w konsekwencji ustalenie czy dla inwestycji wymagane jest uzyskanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;

j) zasadność realizacji inwestycji na konkretnej nieruchomości z punktu widzenia możliwości jej realizacji na innej nieruchomości lub w inny sposób, gdyż kwestia ta w ogóle nie stanowi przesłanki ani nie powinna mieć wpływu na możliwość wydania decyzji dot. nieruchomości (zob. pkt 4.79-4.81).

- w tym zakresie bowiem **wyłączną kompetencję do rozstrzygnięcia sprawy administracyjnej posiada starosta.**

4.98. Należy pamiętać, że zgodnie z art. 106 §5 k.p.a., na postanowienie w zakresie uzgodnienia treści decyzji stronom przysługuje prawo do wniesienia zażalenia. Z uwagi jednak na fakt, iż Prezes UKE jest ministrem w rozumieniu art. 5 §2 pkt 4 k.p.a., na podstawie art. 127 §3 w zw. z art. 144 k.p.a. na postanowienie w przedmiocie uzgodnienia treści decyzji dot. nieruchomości stronom **służy wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy**, który może zostać wniesiony w terminie 7 dni od dnia doręczenia postanowienia stronom postępowania (art. 141 §2 oraz art. 127 §3 w zw. z art. 144 k.p.a.). Wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy będzie rozpoznawany przez Prezesa UKE. Do upływu terminu na złożenie wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy przez strony, **postanowienie uzgodnieniowe wydane przez Prezesa UKE nie będzie ostateczne.**

4.99. Zgodnie natomiast z utrwalonym orzecznictwem sądów administracyjnych, podstawą do wydania decyzji przez organ prowadzący postępowanie główne **może być wyłącznie ostateczne postanowienie w sprawie uzgodnienia treści decyzji**<sup>33</sup>. W przeciwnym wypadku, postępowanie administracyjne zakończone wydaniem decyzji w oparciu o nieostateczne postanowienie uzgodnieniowe **może zostać wznowione z uwagi na spełnienie się przesłanki określonej w art. 145 §1 pkt 6 k.p.a.**<sup>34</sup>.

4.100. Mając na uwadze powyższe, **starosta powinien powstrzymać się z wydaniem decyzji dot. nieruchomości do upływu terminu przysługującego stronom na złożenie wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy w związku z wydaniem przez Prezesa UKE postanowienia dotyczącego uzgodnienia treści tej decyzji.** Dopiero z momentem, gdy postanowienie Prezesa UKE stanie się ostateczne, starosta może wydać decyzję bez ryzyka, że spełni się przesłanka do wznowienia postępowania administracyjnego. Warto również zwrócić uwagę na fakt, że **możliwość wniesienia skargi do sądu administracyjnego na postanowienie uzgodnieniowe Prezesa UKE, bez konieczności skorzystania ze środka zaskarżenia w postaci wniosku o ponowne rozpatrzenie**

32 Zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 czerwca 2009 r., sygn. II OSK 908/08.

33 Zob. uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 listopada 1998 r., sygn. OPS 8/98.

34 Zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 stycznia 2009 r., sygn. II OSK 1792/07 oraz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 kwietnia 2020 r., sygn. II OSK 650/19.



**sprawy, nie wpływa na możliwość wydania przez starostę decyzji dot. nieruchomości w oparciu o to postanowienie.** Zgodnie z treścią uchwały Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 listopada 1998 r., sygn. OPS 8/98, przed wydaniem decyzji w oparciu o postanowienie uzgodnieniowe organ administracji publicznej powinien poczekać na upływ terminu do wniesienia zażalenia na to postanowienie albo wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy. Nie jest natomiast zobowiązany do oczekiwania na upływ terminu do wniesienia skargi do sądu administracyjnego.

Uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 listopada 1998 r., sygn. OPS 8/98

*„Zasada dwuinstancyjności (art. 15 k.p.a.) wraz z normą wprowadzającą zażalenie (wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy) w stosunku do postanowień organów współdziałających (art. 106 § 5 k.p.a.) przesądza najpierw o tym, że w otwartym 7-dniowym terminie na wniesienie zażalenia występuje potencjalna możliwość zmiany wyrażonego już stanowiska (opinii). Nawet bez wniesionego jeszcze zażalenia posługiwanie się stanowiskiem (opinią) pierwszej instancji jest przedwczesne. Z kolei organ rozpatrujący zażalenie na postanowienie zawierające stanowisko (opinię) będzie rozpatrywał sprawę tego stanowiska od początku, zgodnie z przyjętym w kodeksie merytorycznym modelem toku instancji. Wydanie przedwczesne decyzji w postępowaniu głównym spowoduje, że zasada dwuinstancyjności nie będzie mogła być zrealizowana w stosunku do postanowienia zawierającego stanowisko (opinię), a cel postępowania zażaleniowego zostanie podważony. Trzeba bowiem uwzględnić, że wniesienie zażalenia w takim wypadku powoduje, iż to organ wyższego stopnia, ze względu na istotę postępowania zażaleniowego, uzyskuje kompetencję do zajęcia stanowiska, od którego przepis prawa uzależnia wydanie decyzji, a które może być odmienne od stanowiska wyrażonego przez organ współdziałający w pierwszej instancji.*

*Kodeks postępowania administracyjnego co prawda nie rozciąga na postanowienia administracyjne zasady trwałości decyzji ostatecznych (art. 16 k.p.a.). Jest jednak rzeczą oczywistą, że w świetle wszystkich uregulowań tego kodeksu postanowienie drugiej instancji jest znacznie trwalsze od postanowienia nieostatecznego, co należy szczególnie podkreślać, gdy mowa o postanowieniach o treści merytorycznej. Trwałość stanowiska (opinii) innego organu, sformułowanej w trybie art. 106 k.p.a., jest niezbędna dla uzyskania pewności prawnej i w celu uniknięcia ujemnych konsekwencji dla samej decyzji głównej, wydawanej z wykorzystaniem takiego stanowiska.”*

## [10. Zawiadomienie stron o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań]

- 4.101. Po uzyskaniu postanowienia w sprawie uzgodnienia projektu decyzji od Prezesa UKE, starosta powinien **ponownie dokonać zawiadomienia stron o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań**, wyznaczając im w tym celu stosowny termin, zgodnie z art. 79a §1 k.p.a. w zw. z art. 10 §1 k.p.a. Zawiadomienie takie było już co prawda dokonywane przed opracowaniem projektu decyzji, jednak art. 10 §1 k.p.a. wymaga, aby umożliwić stronom możliwość wypowiedzenia się przed wydaniem samej decyzji. Postanowienie Prezesa UKE w sprawie uzgodnienia decyzji stanowi natomiast nowy materiał w sprawie i również w stosunku do niego powinna zostać stronom zapewniona możliwość wypowiedzenia się oraz ewentualnego przedstawienia nowych dowodów.
- 4.102. Przy dokonywaniu przez starostę ponownego zawiadomienia o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań **należy uwzględnić uwagi przedstawione wcześniej w pkt 4.82-4.85 Przewodnika**. Wydając finalną decyzję, starosta powinien w szczególności wziąć pod uwagę jeżeli wpływają na merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy administracyjnej, w szczególności na spełnienie przesłanek wydania decyzji dot. nieruchomości.
- 4.103. Biorąc pod uwagę fakt, że strony miały już wcześniej możliwość wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, **termin wyznaczony w tym zawiadomieniu nie powinien przekraczać 7 dni**.

## [11. Wydanie decyzji i doręczenie jej stronom]

- 4.104. Po uzgodnieniu ostatecznej treści decyzji z Prezesem UKE, starosta **doręcza decyzję stronom postępowania, a więc w szczególności:**
- wnioskodawcy oraz
  - wszystkim właścicielom, użytkownikom wieczystym, zarządcom nieruchomości oraz innym osobom, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe lub prawa obligacyjne do nieruchomości.
- 4.105. **UWAGA!** Szczególna sytuacja będzie miała miejsce w przypadku decyzji, których przedmiotem są **nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym**. Zgodnie z art. 118 ust. 2 u.g.n. taka decyzja (z uwagi na brak stron



postępowania w postaci właścicieli, użytkowników wieczystych lub zarządców nieruchomości) podlega ogłoszeniu w sposób przewidziany w art. 49 k.p.a. Starosta powinien zatem dodatkowo (poza doręczeniem decyzji wnioskodawcy) ogłosić taką decyzję:

- a) w formie **publicznego obwieszczenia** (czyli poprzez umieszczenie w miejscu ogólnie dostępnym dla nieograniczonej liczby osób np. w lokalach administracji publicznej, w urzędach, na tablicach ogłoszeń, czy w prasie lokalnej lub ogólnopolskiej);
- b) w **innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości** lub
- c) poprzez **udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie starostwa**.

Zgodnie z art. 118 ust. 2 u.g.n., ogłoszeniu podlega cała decyzja (a więc także jej treść), a nie sam fakt wydania przez starostę decyzji w stosunku do danej nieruchomości. Przedmiotem publikacji powinna być zatem decyzja w takiej samej formie, w jakiej zostaje doręczona wnioskodawcy.

## [12. Wydanie decyzji zezwalającej na niezwłoczne zajęcie nieruchomości]

4.106. Zgodnie z przepisem art. 124 ust. 1a u.g.n., możliwe jest, **po wydaniu decyzji dotyczącej nieruchomości, wydanie przez starostę, na wniosek operatora**, jako podmiotu, który będzie realizował cel publiczny, odrębnej decyzji o udzieleniu przez starostę zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości będącej przedmiotem decyzji dotyczącej nieruchomości – zob. pkt 3.42-3.43 Przewodnika.

4.107. Przesłanki wydania decyzji z art. 124 ust. 1a u.g.n. zezwalającej na niezwłoczne zajęcie nieruchomości to:

a) **wniosek operatora, jako podmiotu realizującego cel publiczny** o wydanie decyzji o udzieleniu przez starostę zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości będącej przedmiotem decyzji dotyczącej nieruchomości – operator, realizujący inwestycje polegające na budowie oraz utrzymaniu infrastruktury telekomunikacyjnej przeznaczonej do świadczenia publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych, będzie podmiotem realizującym cel publiczny (zob. pkt 3.24-3.26 Przewodnika);

b) **uprzednie wydanie decyzji dotyczącej nieruchomości** – dopuszcza się nawet wydanie decyzji z art. 124 ust. 1a u.g.n. zanim decyzja dotycząca nieruchomości stanie się ostateczna i wykonalna<sup>35</sup>.

c) wystąpienie przypadku:

➤ **określonego w art. 108 k.p.a.** – czyli, gdy wydanie decyzji jest niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego albo dla zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami bądź też ze względu na inny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony – **lub**

➤ **uzasadnionego ważnym interesem gospodarczym.**

4.108. Starosta będzie miał zatem **obowiązek wydać decyzję** z art. 124 ust. 1a u.g.n. jeżeli spełnione zostaną przesłanki z pkt 4.107 lit. a) - c) powyżej, przy czym przesłanka z lit. c) będzie spełniona, jeżeli wystąpi którykolwiek z przypadków z lit. c) tiret pierwszy lub drugi. Można przy tym przyjąć co do zasady, że **realizowanie sieci telekomunikacyjnej, w szczególności zapewniającej szerokopasmowy dostęp do Internetu**, jako inwestycji liniowej niezbędnej dla rozwoju ekonomicznego regionu, o charakterze ogólnospołecznym i zapewniającej łączność internetową dla gospodarstw i przedsiębiorstw na większym obszarze, **samo z siebie świadczy o ważnym interesie gospodarczym i interesie społecznym**, więc uzasadnia wydanie decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości<sup>36</sup>.

4.109. Decyzji z art. 124 ust. 1a u.g.n. **starosta nadaje z urzędu rygor natychmiastowej wykonalności**.

4.110. Decyzja z art. 124 ust. 1a u.g.n. jest decyzją związaną w stosunku do decyzji dotyczącej nieruchomości. Oznacza to, że **zezwole nie na zajęcie nieruchomości dotyczyć może jedynie powierzchni objętej ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, nawet wtedy, gdy w samej decyzji o zezwoleniu na zajęcie nieruchomości zakres zajęcia nie został powtórzony**. Można więc zezwolić na niezwłoczne zajęcie nieruchomości tylko w takim zakresie, w jakim uprzednio ograniczono korzystanie z niej.

4.111. Wydanie decyzji w trybie art. 124 ust. 1a u.g.n. nie jest uwarunkowane wcześniejszym podjęciem negocjacji, jak wydanie decyzji opartej o przepis art. 124 ust. 1 u.g.n.<sup>37</sup>

<sup>35</sup> Zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach z dnia 6 września 2018 r. II SA/Ke 306/18.

<sup>36</sup> Zob. na zasadzie analogii wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 20.09.2019 r., I OSK 2713/17, LEX nr 2729651, wydany w odniesieniu do inwestycji energetycznej.

<sup>37</sup> Zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 3 lutego 2015 r. II SA/Bk 794/14.

## 5. FAQ – odpowiedzi dotyczące częstych problemów w postępowaniach

W tej części Przewodnika umieszczone zostały odpowiedzi na niektóre pytania związane z problemami pojawiającymi się w postępowaniach dot. nieruchomości. Ramki znajdujące się poniżej zawierają jedynie krótką, kierunkową odpowiedź wraz ze wskazaniem konkretnych punktów Przewodnika, w których rozwinięte zostały poszczególne kwestie. Odpowiedzi na pytania, które znajdują się w tym rozdziale, *nie mogą być jednak w żaden sposób traktowane jako pełne rozwiązanie przedstawionych problemów. Chcąc uzyskać pełną odpowiedź w zakresie kwestii poruszanych w pytaniach, należy w pierwszej kolejności zapoznać się z odpowiedzią zawartą w ramce, a następnie uważnie zapoznać się ze wskazaną w niej częścią rozdziału czwartego Przewodnika.*

### 1. Co powinien zrobić starosta w przypadku stwierdzenia, że wnioskodawca nie jest podmiotem uprawnionym do złożenia wniosku o wydanie decyzji dot. nieruchomości?

**Odpowiedź:** Starosta powinien, zgodnie z art. 61a §1 k.p.a., wydać postanowienie o odmowie wszczęcia postępowania lub – w przypadku, gdy przedmiotem decyzji ma być nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym, a z wnioskiem wystąpił organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego albo podmiot, który zamierza realizować cel publiczny – decyzję o odmowie wszczęcia postępowania (zob. pkt 4.1-4.3 Przewodnika).

### 2. Czym różni się postępowanie w przypadku, gdy przedmiotem decyzji ma być nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym?

**Odpowiedź:** W przypadku, gdy przedmiotem decyzji ma być nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym:

- a) w przypadku stwierdzenia, że zachodzą przesłanki do odmowy wszczęcia postępowania, a z wnioskiem wystąpił organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego albo podmiot, który zamierza realizować cel publiczny – starosta wydaje decyzję o odmowie wszczęcia postępowania zamiast postanowienia o odmowie wszczęcia postępowania (zob. pkt 4.3 Przewodnika)
- b) starosta powinien dokonać ogłoszenia o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie (zob. pkt 4.9 Przewodnika);
- c) nie ma obowiązku przeprowadzania rokowań z właścicielami nieruchomości (zob. pkt 4.30 Przewodnika);
- d) starosta powinien dokonać ogłoszenia decyzji po jej wydaniu (zob. pkt 4.105 Przewodnika).

### 3. Jakie wymogi formalne powinien spełniać wniosek o wydanie decyzji dot. nieruchomości?

**Odpowiedź:** Wniosek powinien spełniać ogólne wymogi wynikające z przepisów k.p.a. oraz dodatkowe wymogi wynikające z u.g.n. (zob. pkt 4.16-4.19 Przewodnika).

### 4. Co powinien zawierać wniosek o wydanie decyzji dot. nieruchomości?

**Odpowiedź:** Poza spełnieniem wymogów formalnych, wnioskodawca powinien przede wszystkim wskazać we wniosku wszelkie informacje niezbędne dla określenia jak ma zostać ograniczone korzystanie z nieruchomości przez właściciela oraz jaka część nieruchomości będzie podlegała ograniczeniu. Szczegółowe informacje na ten temat można znaleźć w pkt 4.23-4.26 Przewodnika.

### 5. Czy wnioskodawca ma obowiązek dołączyć do wniosku mapę nieruchomości z zaznaczeniem sposobu realizacji prowadzonej inwestycji?

**Odpowiedź:** Nie, mapa nie jest obligatoryjnym elementem decyzji wydawanej na podstawie art. 124 u.g.n., a żaden przepis szczególny nie nakłada na wnioskodawcę takiego obowiązku. Mapa może okazać się natomiast pomocna dla prawidłowego ustalenia przebiegu inwestycji (zob. pkt 4.24 Przewodnika).

### 6. W jaki sposób wnioskodawca może wykazać fakt przeprowadzania rokowań z właścicielami nieruchomości?

**Odpowiedź:** Nie ma szczegółowych wymagań formalnych dla sposobu wykazania przeprowadzenia rokowań z właścicielami nieruchomości przez wnioskodawcę. Wnioskodawca może wykazać ten fakt poprzez przedłożenie różnego rodzaju dokumentów, protokołów, notatek, oświadczeń lub innych materiałów potwierdzających przeprowadzenie rokowań, nawet w przypadku, gdy właściciel nieruchomości unika kontaktu. Szczegółowe informacje na ten temat można znaleźć w pkt 4.27-4.30 Przewodnika.

### 7. Jakie okoliczności starosta powinien ustalić we własnym zakresie?

**Odpowiedź:** Starosta powinien podjąć próbę ustalenia niektórych okoliczności (np. możliwych do ustalenia na podstawie posiadanych informacji lub informacji pochodzących z rejestrów publicznych) we własnym zakresie – starosta nie może domagać się od wnioskodawcy przedstawienia zaświadczeń lub oświadczeń na potwierdzenie wszystkich okoliczności istotnych w sprawie. Szczegółowe informacje na ten temat można znaleźć w pkt 4.31-4.33 Przewodnika.

8. Czy starosta może domagać się przedstawienia zaświadczeń na potwierdzenie nieistnienia określonych faktów (np. brak założenia księgi wieczystej dla nieruchomości lub brak prowadzenia postępowania spadkowego po byłym właścicielu)?

**Odpowiedź:** Nie, starosta nie może domagać się przedstawienia takich zaświadczeń, gdyż zaświadczenia na potwierdzenie nieistnienia określonych faktów lub stanów prawnych nie są wydawane (zob. pkt 4.34 Przewodnika).

9. Kiedy starosta powinien wyznaczyć rozprawę administracyjną w ramach prowadzonego postępowania w sprawie decyzji dot. nieruchomości?

**Odpowiedź:** Starosta powinien przeprowadzić rozprawę administracyjną tylko wtedy, gdy zapewni to przyspieszenie lub uproszczenie postępowania lub gdy zachodzi potrzeba uzgodnienia interesów stron oraz gdy jest to potrzebne dla wyjaśnienia sprawy przy udziale świadków lub biegłych albo w drodze oględzin (zob. pkt 4.35-4.39 Przewodnika).

10. Kiedy starosta powinien z urzędu zawiadomić strony o możliwości przeprowadzenia mediacji?

**Odpowiedź:** Starosta powinien zawiadomić strony o możliwości przeprowadzenia mediacji z urzędu, gdy mediacja ma szansę zakończenia się ustaleniami akceptowanymi przez uczestników mediacji oraz gdy z uwagi na charakter postępowania będzie to miało wpływ na realizację zasad ogólnych postępowania administracyjnego (m.in. szybkość postępowania, możliwość czynnego udziału stron w postępowaniu). Nie jest uzasadnione zawiadamianie stron o możliwości przeprowadzenia mediacji z urzędu w sytuacji, gdy z przeprowadzonych rokowań nie wynika wola stron w doświadczeniu do porozumienia. Szczegółowe informacje na ten temat można znaleźć w pkt 4.40-4.44 Przewodnika.

11. Umieszczenie jakiego rodzaju urządzeń może być przedmiotem decyzji dot. nieruchomości?

**Odpowiedź:** Wnioskodawca może domagać się umieszczenia na nieruchomości urządzeń zaliczanych do infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności takich jak linie kablowe, kanalizacja kablowa, słupy telekomunikacyjne, wieże, maszty (zob. pkt 4.51-4.53 Przewodnika).

12. Kiedy należy uznać rokowania za przeprowadzone?

**Odpowiedź:** Osiągnięcie porozumienia z właścicielem nie jest konieczne dla uznania rokowań za odbyte. Właściwie zainicjowane rokowania powinny stworzyć właścicielowi możliwość przystąpienia do wspólnych rozmów, wypracowania warunków odpowiadających obu stronom i rozwiązania sprawy bez konieczności wszczynania postępowania administracyjnego. Szczegółowe informacje na temat dopuszczalnych sposobów prowadzenia rokowań z właścicielami nieruchomości, z uwzględnieniem orzecznictwa sądów administracyjnych w tym zakresie, można znaleźć w pkt 4.57-4.64 Przewodnika.

13. Czy możliwe jest wydanie decyzji dot. nieruchomości w przypadku, gdy nieruchomość nie została objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i gdy nie została w stosunku do niej wydana decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego?

**Odpowiedź:** Tak, jest to możliwe wtedy, gdy infrastruktura, która ma zostać umieszczona na nieruchomości:

- a) jest elementem inwestycji celu publicznego;
- b) stanowi urządzenia łączności publicznej;
- c) może zostać zakwalifikowana jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu (zob. pkt 4.69-4.75 Przewodnika).

14. Czy możliwe jest wydanie decyzji dot. nieruchomości w przypadku, gdy byłoby to niezgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego?

**Odpowiedź:** Co do zasady wydanie decyzji dot. nieruchomości jest możliwe wyłącznie w sytuacji, gdy jest to zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, stosownie do art. 124 ust. 1 u.g.n. W przypadku jednak, gdy umieszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej na nieruchomości jest związane z realizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, nie stosuje się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie, w jakim jego postanowienia uniemożliwiają realizację tej inwestycji, o ile jest ona zgodna z przepisami odrębnymi – zgodnie z art. 46 ust. 1a megaustawy. W takim przypadku niezgodność z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie może stanowić przeszkody do wydania decyzji dot. nieruchomości (zob. pkt 4.65 Przewodnika).

15. Kiedy należy uznać, że umieszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej na nieruchomości uniemożliwi racjonalne korzystanie z niej?

**Odpowiedź:** Za uniemożliwiające racjonalne korzystanie z nieruchomości należy uznać sytuacje, w których umieszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej uniemożliwi lub istotnie utrudni możliwość wjazdu na nieruchomość, uniemożliwi lub istotnie utrudni dostęp do budynków znajdujących się obecnie na nieruchomości, uniemożliwi lub istotnie utrudni dostęp lub możliwość korzystania z urządzeń znajdujących się obecnie na nieruchomości, uniemożliwi prowadzenie

działalności gospodarczej na nieruchomości jeżeli nieruchomość jest obecnie wykorzystywana w tym celu, czy doprowadzi do istotnego zmniejszenia wartości nieruchomości (zob. pkt 4.77-4.78 Przewodnika).

**16. Czy jeżeli możliwy jest inny przebieg inwestycji, mniej uciążliwy dla właściciela nieruchomości, starosta powinien uwzględnić tę kwestię w wydawanej przez siebie decyzji?**

**Odpowiedź:** Nie, niezależnie od alternatywnych możliwości przeprowadzenia inwestycji, w sytuacji, gdy ograniczenie korzystania z nieruchomości przedstawione przez wnioskodawcę nie uniemożliwi właścicielowi racjonalnego korzystania z nieruchomości, w szczególności nie doprowadzi do istotnego zmniejszenia jej wartości, starosta jest zobowiązany do wydania decyzji zgodnej z treścią żądania operatora (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 lipca 2019 r., sygn. I OSK 2427/17 oraz pkt 4.79-4.81 Przewodnika).

**17. Jakie elementy powinna zawierać decyzja dot. nieruchomości?**

**Odpowiedź:** Decyzja dot. nieruchomości powinna zawierać (oprócz elementów, które zawiera każda decyzja administracyjna) m.in. wskazanie sposobu ograniczenia korzystania z nieruchomości oraz zobowiązanie wnioskodawcy do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego po umieszczeniu infrastruktury telekomunikacyjnej oraz po przeprowadzeniu prac związanych z jej eksploatacją i konserwacją. Szczegółowe informacje na ten temat można znaleźć w pkt 4.88-4.89 Przewodnika.

**18. Czy decyzja wydawana przez starostę musi zawierać mapę ilustrującą lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej oraz część nieruchomości, z której korzystanie podlega ograniczeniu?**

**Odpowiedź:** Nie, zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 5 marca 2020 r., sygn. II SA/Lu 774/19, mapa nie jest obligatoryjnym elementem decyzji wydawanej w oparciu o art. 124 u.g.n. (zob. pkt 4.91 Przewodnika).

**19. Czy decyzja dot. nieruchomości powinna wskazywać wysokość odszkodowania należnego właścicielowi nieruchomości w związku z umieszczeniem na nieruchomości infrastruktury telekomunikacyjnej?**

**Odpowiedź:** Nie, odszkodowanie może być dochodzone przez właściciela dopiero po umieszczeniu infrastruktury telekomunikacyjnej na nieruchomości, w drodze odrębnej decyzji administracyjnej (zob. pkt 4.90 Przewodnika).

**20. W jaki sposób ustalić, czy nieruchomość znajduje się na obszarze Natura 2000 lub na obszarze z nim sąsiadującym?**

**Odpowiedź:** Listę obszarów stanowiących obszar Natura 2000 można sprawdzić na stronie internetowej Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska pod tym adresem: <https://natura2000.gdos.gov.pl/wyszukiwarka-n2k>.

**21. W jaki sposób ustalić, czy dany podmiot jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym?**

**Odpowiedź:** Podmioty będące przedsiębiorcami telekomunikacyjnymi widnieją w ogólnodostępnym rejestrze przedsiębiorców telekomunikacyjnych, znajdującym się pod tym adresem: <https://bip.uke.gov.pl/rpt/rejestr-przedsiębiorcow-telekomunikacyjnych>.

## 6. Wzory dokumentacji

W tej części Przewodnika przedstawione zostały wzory dokumentów wydawanych przez starostów w ramach postępowania o wydanie w decyzji dot. nieruchomości, które są charakterystyczne dla tego rodzaju postępowań i nie pojawiają się w innych prowadzonych przez starostów sprawach. *Po uzupełnieniu wzorów odpowiednimi informacjami oraz po weryfikacji zgodności ich treści ze stanem faktycznym danej sprawy*, starosta może skorzystać z przedstawionych wzorów w prowadzonym postępowaniu. W ramach Przewodnika przygotowane zostały następujące wzory dokumentów:

**Załącznik nr 1** – Ogłoszenie o zamiarze wszczęcia postępowania o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym

**Załącznik nr 2** – Zawiadomienie wnioskodawcy o ogłoszeniu o zamiarze wszczęcia postępowania o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym

**Załącznik nr 3** – Wniosek o uzgodnienie projektu decyzji z Prezesem UKE

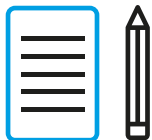
**Załącznik nr 4** – Decyzja administracyjna ograniczająca korzystanie z nieruchomości

**Załącznik nr 5** – Ogłoszenie decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym

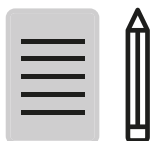
### INSTRUKCJA KORZYSTANIA ZE WZORÓW



Korzystając ze wzoru w ramach konkretnego postępowania należy dokładnie zweryfikować jego treść pod kątem zgodności ze stanem faktycznym sprawy, a także pod kątem potrzeby dodania innych fragmentów, charakterystycznych dla danego postępowania. W przypadku wyboru odpowiednich wariantowych lub opcjonalnych fragmentów należy upewnić się, że pozostają one spójne z pozostałą częścią dokumentu.



Fragmenty oznaczone ramką z linią niebieską są fragmentami wariantowymi – starosta powinien wybrać tylko jeden z przedstawionych wariantów, odpowiadający stanowi faktycznemu sprawy. W niektórych miejscach znajdują się również **warianty pisane kursywą** – **tutaj również należy wybrać odpowiedni wariant**, a następnie usunąć zastosowanie kursywy do tekstu.



Fragmenty oznaczone szarym tłem to fragmenty opcjonalne – mają zastosowanie tylko w określonych przypadkach, wskazanych w danym fragmencie. Starosta powinien zweryfikować, czy zgodnie ze stanem faktycznym sprawy fragment powinien znaleźć się w ostatecznej treści dokumentu.



We wzorach dokumentów [kolorem zielonym] zaznaczono elementy do uzupełnienia przez starostę podczas pracy nad dokumentem w danej sprawie (np. oznaczenia stron, daty, wskazanie wnioskodawcy itd.). Po uzupełnieniu wzorów stosownymi informacjami, kolor żółty należy usunąć z dokumentu.



Wzory dokumentów zostały opracowane według stanu prawnego na dzień 29 października 2020 r. Korzystanie ze wzorów po tej dacie powinno następować przy uwzględnieniu możliwości zmiany stanu prawnego.



**Załącznik nr 1** – Ogłoszenie o zamiarze wszczęcia postępowania o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym – zgodnie z art. 124a w zw. z art. 114 ust. 3 u.g.n., starosta powinien opublikować takie ogłoszenie: w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości (np. we właściwym miejscowo urzędzie gminy czy starostwie powiatowym), na stronie internetowej starostwa oraz w prasie o zasięgu ogólnopolskim (zob. pkt 4.9 Przewodnika)

[sygnatura pisma]

[miejscowość], dnia [data]

[oznaczenie starosty]

[adres]

## OGŁOSZENIE O ZAMIARZE WSZCZĘCIA POSTĘPOWANIA O OGRANICZENIE SPOSOBU KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI O NIEUREGULOWANYM STANIE PRAWNYM

Działając na podstawie art. 114 ust. 3 i 4 w zw. z art. 124 i 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.) oraz w zw. z art. 33 ust. 7 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2410 z późn. zm.), w związku z otrzymaniem wniosku o wszczęcie postępowania administracyjnego od [oznaczenie wnioskodawcy]

**informuję o zamiarze wszczęcia na podstawie art. 124 ust. 1 w zw. z art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w zw. z art. 33 ust. 7 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych postępowania o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości**

poprzez umieszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej na nieruchomości oznaczonej jako działka [dane identyfikujące działkę, np. numer, obręb], położonej w [miejsce położenia nieruchomości, np. gmina, powiat, miejscowość],

### **Wariant I – w przypadku, gdy dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta**

objętej księgą wieczystą o numerze [numer księgi wieczystej nieruchomości], w której jako **właściciel/użytkownik wieczysty** wskazana została osoba zmarła i nie zostali ustaleni wszyscy jej spadkobiercy.

### **Wariant II – w przypadku, gdy dla nieruchomości nie jest prowadzona księga wieczysta, ale ustalono właścicieli na podstawie innych dokumentów**

co do której na podstawie [wskazanie dokumentów, na podstawie których okoliczność została ustalona] ustalono, że **właścicielem/użytkownikiem** wieczystym jest osoba zmarła i nie zostali ustaleni wszyscy jej spadkobiercy.

### **Wariant III – w przypadku, gdy stanu prawnego nieruchomości nie można ustalić:**

której stanu prawnego nie można ustalić z uwagi na brak prowadzenia dla tej nieruchomości księgi wieczystej oraz innych dokumentów zawierających informacje o jej **właścicielu/użytkowniku wieczystym**.

Powyższą nieruchomość traktuje się wobec tego jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Jeżeli w terminie dwóch miesięcy od dnia publikacji niniejszego ogłoszenia nie zgłoszą się osoby, które wykażą, że przysługują im prawa rzeczowe do ww. nieruchomości, na podstawie art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.

o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 33 ust. 7 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych zostanie wszczęte postępowanie w sprawie ograniczenia korzystania z tej nieruchomości poprzez udzielenie zezwolenia na umieszczenie na niej infrastruktury telekomunikacyjnej. Postępowanie to może doprowadzić do wydania decyzji administracyjnej ograniczającej korzystanie z nieruchomości.

W związku z tym wzywa się osoby, którym mogą przysługiwać prawa rzeczowe do ww. nieruchomości, aby w terminie 2 miesięcy od dnia publikacji niniejszego ogłoszenia zgłosiły się do [miejsce, do którego mają zgłosić się te osoby, np. odpowiedni wydział urzędu] celem wykazania swoich praw rzeczowych do przedmiotowej nieruchomości. Zgłoszenie może zostać również dokonane w formie pisemnej poprzez przesłanie pocztą wyjaśnień wraz z dokumentami potwierdzającymi przysługiwanie danej osobie ograniczonych praw rzeczowych do nieruchomości na następujący adres: [adres, na jaki mają być przesyłane zgłoszenia].

[podpis osoby upoważnionej]

[sygnatura pisma]

[miejsce], dnia [data]

[oznaczenie starosty]

[adres]

[oznaczenie wnioskodawcy]

[adres wnioskodawcy]

## ZAWIADOMIENIE O DOKONANIU OGŁOSZENIA O ZAMIARZE WSZCZĘCIA POSTĘPOWANIA O OGRANICZENIE SPOSOBU KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI O NIEUREGULOWANYM STANIE PRAWNYM

Działając na podstawie art. 9 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.), w związku z wystąpieniem do tut. starosty przez [nazwa wnioskodawcy] z wnioskiem o wydanie na podstawie art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.) w zw. z art. 33 ust. 7 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2410 z późn. zm.) decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości oznaczonej jako działka [dane identyfikujące działkę, np. numer, obręb], położonej w [miejsce położenia nieruchomości, np. gmina, powiat, miejscowość] poprzez zezwolenie na umieszczenie na tej nieruchomości infrastruktury telekomunikacyjnej

**informuję, że z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości, zgodnie z art. 114 ust. 3 w zw. z art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dokonano ogłoszenia o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie**

Zgodnie z art. 113 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe lub której właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe. W niniejszej sprawie ustalono, że nieruchomość mająca stanowić przedmiot postępowania jest nieruchomością,

### **Wariant I – w przypadku, gdy stanu prawnego nieruchomości nie można ustalić**

której stanu prawnego nie można ustalić z uwagi na brak księgi wieczystej oraz innych dokumentów pozwalających na ustalenie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości

### **Wariant II – w przypadku, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe**

której **właściciel/użytkownik wieczysty** nie żyje i nie zostali ustaleni wszyscy jego spadkobiercy.

Mając na uwadze powyższe, tut. organ dokonał w dniu [data ogłoszenia], stosownie do treści art. 114 ust. 3 w zw. z art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ogłoszenia o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie poprzez umieszczenie tej informacji [wskazanie sposobu umieszczenia informacji w sposób zwyczajowo przyjęty np. na tablicy ogłoszeń starostwa powiatowego lub urzędu gminy] oraz w Biuletynie Informacji Publicznej dostępnym na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w [nazwa miejscowości]. Ogłoszenie o zamiarze wszczęcia postępowania zostało również opublikowane w [nazwa tytułu prasowego o zasięgu ogólnopolskim, w którym opublikowane zostało ogłoszenie].

Wszczęcie postępowania w sprawie nastąpi po upływie dwóch miesięcy od dnia dokonania ogłoszenia w ww. sposób, stosownie do treści art. 114 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W tym czasie do tut. organu mogą zgłaszać się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości będącej przedmiotem postępowania.

[podpis osoby upoważnionej]

[sygnatura pisma]

[miejsowość], dnia [data]

[oznaczenie starosty]

[adres]

Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej

[adres – obecnie: ul. Giełdowa 7/9

01-211 Warszawa]

## WNIOSEK O UZGODNIENIE DECYZJI ADMINISTRACYJNEJ

Działając na podstawie art. 124 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.) oraz art. 33 ust. 7 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2410 z późn. zm.), w zw. z art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.),

przesyłam w załączeniu do uzgodnienia projekt decyzji o ograniczeniu korzystania z nieruchomości

położonej w [miejsce położenia nieruchomości, np. gmina, powiat, miejscowość], oznaczonej jako działka [dane identyfikujące działkę, np. numer, obręb], poprzez zezwolenie na umieszczenie na niej urządzeń łączności publicznej w postaci [krótki opis urządzeń, które mają być umieszczone na nieruchomości].

Decyzja została przygotowana na wniosek [nazwa wnioskodawcy] i stosownie do treści art. 124 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami podlega obowiązkowemu uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej.

[podpis osoby upoważnionej]

Załączniki:

- i. Projekt decyzji [oznaczenie starosty] z dnia [data], znak [znak sprawy].
- ii. Akta sprawy.

Otrzymują:

1. [nazwa i adres do doręczeń wnioskodawcy – w przypadku, gdy w imieniu wnioskodawcy działa pełnomocnik, pismo należy doręczyć pełnomocnikowi wnioskodawcy]
2. [nazwa i adres do doręczeń pozostałych stron postępowania]



[sygnatura pisma]

[miejsowość], dnia [data]

[oznaczenie starosty]

[adres]

**Wariant I – w przypadku, gdy przedmiotem decyzji jest nieruchomość o uregulowanym stanie prawnym**

Na podstawie art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.), w zw. z art. 33 ust. 1, 3 i 7 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2410 z późn. zm.) po rozpatrzeniu sprawy z wniosku [nazwa wnioskodawcy], reprezentowanego przez [imię i nazwisko osoby działającej w imieniu wnioskodawcy lub ustanowionego pełnomocnika] w sprawie wydania decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości poprzez udzielenie zezwolenia na umieszczenie na niej infrastruktury telekomunikacyjnej

**Wariant II – w przypadku, gdy przedmiotem decyzji jest nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym**

Na podstawie art. 124 i 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.), w zw. z art. 33 ust. 1, 3 i 7 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2410 z późn. zm.) po rozpatrzeniu sprawy z wniosku [nazwa wnioskodawcy], reprezentowanego przez [imię i nazwisko osoby działającej w imieniu wnioskodawcy lub ustanowionego pełnomocnika] w sprawie wydania decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym poprzez udzielenie zezwolenia na umieszczenie na niej infrastruktury telekomunikacyjnej

## ORZEKAM

1. Ograniczyć sposób korzystania z nieruchomości położonej w [miejsce położenia nieruchomości, np. gmina, powiat, miejscowość], oznaczonej jako działka [dane identyfikujące działkę, np. numer, obręb], **stanowiącej własność** [imię i nazwisko właściciela nieruchomości]/**stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego ustanowionego na rzecz** [imię i nazwisko użytkownika wieczystego]/ **zarządzanej przez** [nazwa lub imię i nazwisko zarządcy nieruchomości]/**stanowiącej nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym** zezwolenia na umieszczenie na tej nieruchomości infrastruktury telekomunikacyjnej w postaci [krótki opis urządzeń, które mają być umieszczone na nieruchomości] oraz [ewentualne dodatkowe ograniczenia korzystania z nieruchomości wskazane przez wnioskodawcę we wniosku np. wyznaczenie pasa umożliwiającego dojazd do inwestycji]. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości obejmuje [opis części nieruchomości, z której korzystanie zostanie ograniczone].
2. Zobowiązać właściciela do każdorazowego udostępnienia [nazwa wnioskodawcy] nieruchomości w sposób umożliwiający przeprowadzenie prac związanych z instalacją, eksploatacją i konserwacją infrastruktury telekomunikacyjnej, o której mowa w pkt 1, w szczególności w przypadku wystąpienia awarii tej infrastruktury.
3. Zobowiązać [nazwa wnioskodawcy] do niezwłocznego przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego po zakończeniu instalacji urządzeń, o których mowa w pkt 1, jak również po przeprowadzeniu prac, o których mowa w pkt 2. W przypadku, gdyby przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego było niemożliwe albo powodowało nadmierne trudności lub koszty, właściciel może domagać się ustalenia przysługującego mu odszkodowania w odrębnej decyzji, na zasadach opisanych w art. 128 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
4. Ostateczna decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości będzie stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej.

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia [data wniosku], [nazwa wnioskodawcy] wystąpił do tutejszego starosty z wnioskiem o ograniczenie korzystania z nieruchomości położonej w [miejsce położenia nieruchomości, np. gmina, powiat, miejscowość], oznaczonej jako działka [dane identyfikujące działkę, np. numer, obręb], **stanowiącej własność** [imię i nazwisko właściciela nieruchomości]/**stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego ustanowionego na rzecz** [imię i nazwisko użytkownika wieczystego]/**zarządzanej przez** [nazwa lub imię i nazwisko zarządcy nieruchomości]/**stanowiącej nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym**. Ograniczenie korzystania z ww. nieruchomości miało polegać na udzieleniu przez starostę zezwolenia na umieszczenie na tej nieruchomości infrastruktury telekomunikacyjnej w postaci [krótki opis urządzeń, które mają być umieszczone na nieruchomości] oraz jej późniejszą jej eksploatację i konserwację. Ograniczeniu miał podlegać [opis części nieruchomości, z której korzystanie zostanie ograniczone].

### **Wariant I – w przypadku, gdy w imieniu wnioskodawcy działają osoby upoważnione do jego reprezentowania**

Na podstawie danych pochodzących z **Krajowego Rejestru Sądowego/przedstawionych przez wnioskodawcę dokumentów** ustalono, że [imię i nazwisko osoby lub imiona i nazwiska osób działających w imieniu wnioskodawcy] **jest/są** osobami upoważnionymi do działania w imieniu wnioskodawcy.

### **Wariant II – w przypadku, gdy w imieniu wnioskodawcy działa pełnomocnik**

Na podstawie przedstawionych dokumentów pełnomocnictwa oraz **danych pochodzących z Krajowego Rejestru Sądowego/innych przedstawionych przez wnioskodawcę dokumentów** ustalono, że [imię i nazwisko pełnomocnika] **został/została** należycie umocowany/umocowana do działania w imieniu wnioskodawcy.

### **Wariant I – w przypadku, gdy przedmiotem decyzji jest nieruchomość o uregulowanym stanie prawnym**

Zgodnie z treścią wniosku, podstawę ograniczenia korzystania z nieruchomości miały stanowić przepisy art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej jako „u.g.n.”) w zw. z art. art. 33 ust. 1, 3 i 7 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (dalej jako „megaustawa”), które umożliwiają staroście wydanie decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości, gdy jest to niezbędne dla umieszczenia na tej nieruchomości infrastruktury telekomunikacyjnej. Założeniem leżącym u podstaw wprowadzenia tych regulacji przez ustawodawcę jest umożliwienie realizacji inwestycji telekomunikacyjnych, których celem jest zapewnienie dostępu do szerokopasmowego Internetu na poziomie lokalnym i krajowym.

### **Wariant II – w przypadku, gdy przedmiotem decyzji jest nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym**

Podstawę ograniczenia korzystania z nieruchomości miały stanowić przepisy art. 124 i 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej jako „u.g.n.”) w zw. z art. art. 33 ust. 1, 3 i 7 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (dalej jako „megaustawa”), które umożliwiają wydanie przez starostę decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości, gdy jest to niezbędne dla umieszczenia na tej nieruchomości infrastruktury telekomunikacyjnej. Założeniem leżącym u podstaw wprowadzenia tych regulacji przez ustawodawcę jest umożliwienie realizacji inwestycji telekomunikacyjnych, których celem jest zapewnienie dostępu do szerokopasmowego Internetu na poziomie lokalnym i krajowym. Tutejszy organ ustalił, że nieruchomość będąca przedmiotem wniosku stanowi nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 i 7 u.g.n., z zatem stosownie do treści art. 114 ust. 3 u.g.n., który znajduje zastosowanie w stosunku do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym na podstawie art. 124a, dnia [data dokonania

ogłoszenia o zamiarze wszczęcia postępowania w stosunku do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym] dokonane zostało ogłoszenie o zamiarze wszczęcia postępowania. W przewidzianym art. 114 ust. 4 terminie 2 miesięcy nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, zatem dnia [data wszczęcia postępowania] zostało wszczęte przedmiotowe postępowanie w sprawie wydania decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości.

Ustalono, że [nazwa wnioskodawcy] jest operatorem **telekomunikacyjnym w rozumieniu art. 2 pkt 27 lit. b ustawa z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2460 z późn. zm., dalej jako pr. tel.) /podmiotem, o którym mowa w art. 4 pkt 1, 2, 4, 5 i 8 pr. tel./jednostką samorządu terytorialnego wykonującą działalność, o której mowa w art. 3 ust. 1 megaustawy**, zatem podmiot ten jest uprawniony do wszczęcia postępowania mającego na celu wydanie decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości na jego rzecz.

Urządzenia, które mają zostać umieszczone na nieruchomości, zostały przez wnioskodawcę określone jako [opis urządzeń wskazanych przez wnioskodawcę we wniosku]. Biorąc pod uwagę, że zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt 8 pr. tel. jako infrastrukturę telekomunikacyjną należy traktować wszelkie urządzenia telekomunikacyjne wykorzystywane do zapewnienia telekomunikacji, oprócz telekomunikacyjnych urządzeń końcowych, w szczególności takie jak linie, kanałizacje kablowe, słupy, wieże, maszty, kable, przewody oraz osprzęt, urządzenia wskazane we wniosku należy uznać za infrastrukturę telekomunikacyjną.

#### **Wariant I – w przypadku, gdy nieruchomość jest niezabudowana**

Z przedstawionych przez wnioskodawcę dokumentów, a także z informacji, które organ ustalił we własnym zakresie wynika, że nieruchomość będąca przedmiotem decyzji jest niezabudowana. Tym samym umieszczenie urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na nieruchomości nie może być związane z zapewnieniem telekomunikacji w znajdujących się na niej budynkach, a więc nie zachodzi negatywna przesłanka wydania decyzji wynikająca z art. 33 ust. 1 megaustawy.

#### **Wariant II – w przypadku, gdy z planów inwestycji wynika, że inwestycja nie zakłada przyłączenia budynków do sieci telekomunikacyjnej**

Jednocześnie z przedstawionych przez wnioskodawcę dokumentów wynika, że prowadzona inwestycja telekomunikacyjna nie zakłada przyłączenia do sieci telekomunikacyjnej budynków znajdujących się na nieruchomości. Tym samym instalacja urządzeń telekomunikacyjnych nie jest związana z zapewnieniem telekomunikacji w tych budynkach i nie zachodzi negatywna przesłanka decyzji wynikająca z art. 33 ust. 1 megaustawy.

#### **Wariant III – w przypadku, gdy pozostałe warianty nie są zgodne ze stanem faktycznym, a inwestycja nie jest związana wyłącznie z zapewnieniem telekomunikacji w budynkach znajdujących się na nieruchomości**

Jednocześnie z przedstawionych przez wnioskodawcę dokumentów i oświadczeń wynika, że prowadzona inwestycja telekomunikacyjna nie jest związana wyłącznie z zapewnieniem telekomunikacji w budynkach znajdujących się na nieruchomości, lecz jest elementem realizacji przedsięwzięcia o znaczeniu regionalnym, którego celem jest przyłączenie do sieci szerszego grona mieszkańców. Tym samym nie zachodzi negatywna przesłanka do wydania decyzji wynikająca z art. 33 ust. 1 megaustawy.

Tutejszy organ ustalił również we własnym zakresie, że **właściciel nieruchomości/użytkownik wieczysty nieruchomości/zarządca nieruchomości** nie widnieje w rejestrze przedsiębiorców telekomunikacyjnych prowadzonym przez Urząd Komunikacji Elektronicznej, a nieruchomość będąca przedmiotem decyzji nie stanowi własności Skarbu Państwa. Nie zachodzą zatem negatywne przesłanki wydania decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości wynikające z art. 113 ust. 2 u.g.n. oraz z art. 33 ust. 1 megaustawy.

**Wariant I – w przypadku, gdy przedmiotem decyzji jest nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym**

Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji administracyjnej przedstawiciel [nazwa wnioskodawcy] podjął próbę uzgodnienia z **właścicielem /użytkownikiem wieczystym/zarządcą nieruchomości** warunków wyrażenia przez niego zgody na umieszczenie na nieruchomości urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej. W tym celu wnioskodawca przedstawił **właścicielowi/użytkownikowi wieczystemu/zarządcy nieruchomości** ofertę zawarcia umowy regulującej zasady, na jakich miałyby się odbywać korzystanie z nieruchomości, a następnie podjął działania stwarzające właścicielowi realną możliwość przystąpienia do wspólnych rozmów i wypracowania warunków odpowiadających obu stronom, zmierzających do rozwiązania sprawy bez konieczności wszczęcia postępowania administracyjnego. Na dzień otrzymania wniosku w przedmiotowej sprawie upłynął już termin 30 dni od dnia złożenia **właścicielowi/użytkownikowi wieczystemu/zarządcy nieruchomości** oferty zawarcia umowy regulującej zasady korzystania z nieruchomości. Mając to na uwadze należy uznać, że wnioskodawca w prawidłowy sposób przeprowadził rokowania, o których mowa w art. 124 ust. 3 u.g.n. Za spełnioną należy uznać również przesłankę, o której mowa w art. 33 ust. 3 i 7 megaustawy. Organ ustalił powyższe okoliczności w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w szczególności na podstawie przedłożonych przez wnioskodawcę dokumentów w postaci [rodzaj dokumentów przedstawionych przez wnioskodawcę, które świadczą o przeprowadzeniu rokowań z właścicielem nieruchomości].

**Wariant II – w przypadku, gdy przedmiotem decyzji jest nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym**

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem sprawy jest nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w myśl 113 ust. 6 i 7 u.g.n., zgodnie z treścią art. 124a u.g.n. wnioskodawca nie ma obowiązku przeprowadzenia rokowań poprzedzających wydanie decyzji. Okoliczność ta nie była badana przez organ w toku postępowania administracyjnego.

Zgodnie z art. 124 ust. 1 u.g.n. decyzja ograniczająca korzystanie z nieruchomości musi być zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku – z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

**Wariant I – w przypadku, gdy nieruchomości jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i realizacja inwestycji jest z nim zgodna**

Tutejszy organ ustalił, że nieruchomości objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, którego treść pozwala na realizację inwestycji celu publicznego polegającej na umieszczeniu na nieruchomości urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej. Tym samym należy uznać, że wydana przez starostę decyzja ograniczająca korzystanie z nieruchomości zgodnie z wnioskiem złożonym przez [nazwa wnioskodawcy] będzie zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

**Wariant II – w przypadku, gdy została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Tutejszy organ ustalił, że inwestycja realizowana przez wnioskodawcę, na potrzeby której ma nastąpić ograniczenie korzystania z nieruchomości w drodze decyzji administracyjnej, objęta została decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zgodnie z treścią tej decyzji, [opis tego, co wynika z decyzji



o lokalizacji inwestycji celu publicznego]. Tym samym należy uznać, że ograniczenie korzystania z nieruchomości przez właściciela poprzez zezwolenie na umieszczenie na tej nieruchomości infrastruktury telekomunikacyjnej w postaci [krótki opis urządzeń, które mają zostać umieszczone na nieruchomości] będzie zgodne z decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

**Wariant III – w przypadku, gdy nieruchomość jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a realizacja inwestycji nie jest z nim zgodna, jednak znajduje zastosowanie wyjątek z art. 46 ust. 1a megaustawy.**

Wyjątek od zasady wyrażonej w art. 124 ust. 1 u.g.n. został przewidziany w art. 46 ust. 1 megaustawy. Przepis ten przewiduje, że nie stosuje się ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie ustanowionych zakazów lub przyjętych w nim rozwiązań, jeżeli uniemożliwia to realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem, że inwestycja taka jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 4 pkt 18 u.g.n., pod pojęciem łączności publicznej należy rozumieć „infrastrukturę telekomunikacyjną służącą zapewnieniu publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych w rozumieniu przepisów prawa telekomunikacyjnego”. Publicznie dostępnymi usługami telekomunikacyjnymi będą natomiast usługi telekomunikacyjne dostępne dla ogółu użytkowników, zgodnie z art. 2 pkt 31 pr. tel.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że infrastruktura telekomunikacyjna objęta treścią wniosku nie jest przeznaczona do wyłącznego użytku wnioskodawcy lub innych podmiotów. Ma ona służyć zapewnieniu dostępu do telekomunikacji mieszkańcom regionu, a więc bliżej nieokreślonej grupie odbiorców. Dlatego też należy uznać, że stanowi ona infrastrukturę telekomunikacyjną „z zakresu łączności publicznej”, o której mowa w art. 46 ust. 1a megaustawy.

W dalszej kolejności organ ustalił, że inwestycja realizowana przez wnioskodawcę stanowi inwestycję celu publicznego. Budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie urządzeń łączności publicznej stanowi, stosownie do treści art. 6 pkt 1 u.g.n., cel publiczny w rozumieniu tej ustawy. Zgodnie natomiast z art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm., dalej jako „u.p.z.p.”), inwestycją celu publicznego są każde działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), oraz metropolitalnym (obejmującym obszar metropolitalny), które stanowią realizację celów publicznych. Dlatego też działania podejmowane przez wnioskodawcę, polegające na budowie infrastruktury telekomunikacyjnej służącej zapewnianiu usług telekomunikacyjnych dostępnych dla ogółu mieszkańców regionu, należy uznać za realizację inwestycji celu publicznego.

Tutejszy organ ustalił, że nieruchomość jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, którego treść uniemożliwia realizację inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej, polegającej na umieszczeniu na nieruchomości infrastruktury telekomunikacyjnej objętej treścią wniosku. Niemniej jednak mając na uwadze, że w przedmiotowym stanie faktycznym spełnione zostały przesłanki wynikające z art. 46 ust. 1a megaustawy, postanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwiające realizację tej inwestycji nie mają zastosowania z mocy prawa. Wskazuje na to również uzasadnienie do projektu ustawy dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz niektórych innych ustaw, gdzie w odniesieniu do art. 1 pkt 19 ustawy, który wprowadził obecny art. 46 ust. 1a megaustawy, stwierdzono, że: „*Proponowana regulacja zapewni zatem, iż ewentualnie istniejące jeszcze w niektórych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zakazy czy ograniczenia w zakresie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (co przecież nie powinno mieć miejsca, jako wprost niezgodne z obowiązującym od 2010 r. art. 46 ust. 1) z mocy prawa nie mają zastosowania.*”

Mając powyższe na względzie, mimo braku zgodności umieszczenia infrastruktury telekomunikacyjnej objętej treścią wniosku z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, tutejszy organ uznał, że zastosowanie znajdzie wyjątek przewidziany art. 46 ust. 1a megaustawy. Tym samym organ uznał, że brak zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie stanowi przeszkody do wydania decyzji administracyjnej zgodnej z treścią wniosku.

**Wariant IV – w przypadku, gdy nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i nie została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, ale zachodzą przesłanki do wydania decyzji na podstawie art. 124 ust. 1b u.g.n.**

Niezależnie od tego, art. 124 ust. 1b u.g.n. przewiduje możliwość wydania decyzji w zakresie objętym wnioskiem również wtedy, gdy ma ona dotyczyć umieszczenia na nieruchomości infrastruktury telekomunikacyjnej stanowiącej urządzenia łączności publicznej, w sytuacji, gdy jest to związane z realizacją inwestycji celu publicznego, dla której nie jest wymagane uzyskanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 4 pkt 18 u.g.n., pod pojęciem łączności publicznej należy rozumieć „infrastrukturę telekomunikacyjną służącą zapewnieniu publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych w rozumieniu przepisów prawa telekomunikacyjnego.”. Publicznie dostępnymi usługami telekomunikacyjnymi będą natomiast usługi telekomunikacyjne dostępne dla ogółu użytkowników, zgodnie z art. 2 pkt 31 pr. tel.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że infrastruktura telekomunikacyjna objęta treścią wniosku nie jest przeznaczona do wyłącznego użytku wnioskodawcy lub innych podmiotów. Ma ona służyć zapewnieniu dostępu do telekomunikacji mieszkańcom regionu, a więc bliżej nieokreślonego gronu odbiorców. Dlatego też należy uznać, że stanowi ona urządzenia łączności publicznej w rozumieniu art. 124 ust. 1b u.g.n.

W dalszej kolejności organ ustalił, że realizacja inwestycji przez wnioskodawcę stanowi inwestycję celu publicznego. Budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie urządzeń łączności publicznej stanowi, stosownie do treści art. 6 pkt 1 u.g.n., cel publiczny w rozumieniu tej ustawy. Zgodnie natomiast z art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm., dalej jako „u.p.z.p.”), inwestycją celu publicznego są każde działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), oraz metropolitalnym (obejmującym obszar metropolitalny), które stanowią realizację celów publicznych. Dlatego też działania podejmowane przez wnioskodawcę, polegające na budowie infrastruktury telekomunikacyjnej służącej zapewnianiu usług telekomunikacyjnych dostępnych dla ogółu mieszkańców regionu, należy uznać za realizację inwestycji celu publicznego.

W tym miejscu organ pragnie zwrócić uwagę na fakt, iż art. 47 megaustawy zawiera zwolnienie z wymogu uzyskania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w przypadku budowy infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu. Pod pojęciem infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu należy rozumieć, zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 4 megaustawy, „kanalizację kablową, linię kablową podziemną i nadziemną, instalację radiokomunikacyjną wraz z konstrukcją wsporczą do wysokości 5 m, szafy i słupki telekomunikacyjne oraz inne podobne urządzenia i obiekty, a także związany z nimi osprzęt i urządzenia zasilające, jeżeli nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub nie stanowią przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000”. Organ uznał, że infrastruktura telekomunikacyjna wskazana przez wnioskodawcę we wniosku o wydanie decyzji stanowi infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu. W szczególności infrastruktura ta nie stanowi przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, z uwagi na brak wskazania tego rodzaju infrastruktury w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) oraz nie stanowi przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

Z uwagi na powyższe organ stwierdził, że w sytuacji będącej przedmiotem postępowania administracyjnego nie jest wymagane wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, gdyż zastosowanie znajdzie zwolnienie z tego obowiązku na podstawie art. 47 megaustawy. Tym samym brak objęcia nieruchomości miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz brak uzyskania przez wnioskodawcę decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego nie stanowią przeszkody w wydaniu decyzji przez tutejszy organ.

Zgodnie z treścią art. 33 ust. 1 megaustawy, ograniczenie korzystania z nieruchomości poprzez zezwolenie na umieszczenie na niej infrastruktury telekomunikacyjnej nie może uniemożliwiać racjonalnego korzystania z nieruchomości, w szczególności nie może prowadzić do istotnego zmniejszenia jej wartości. W tym miejscu organ pragnie zauważyć, że udzielenie zezwolenia na umieszczenie na nieruchomości infrastruktury telekomunikacyjnej niemal zawsze będzie wiązało się w pewnym stopniu z ograniczeniem możliwości korzystania z nieruchomości lub ze zmniejszeniem jej wartości. W art. 33 ust. 1 megaustawy mowa jednak o uniemożliwieniu racjonalnego korzystania z nieruchomości oraz o istotnym zmniejszeniu jej wartości. Za uniemożliwienie racjonalnego korzystania z nieruchomości organ uważa sytuację, w której umieszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej

spowoduje co najmniej istotne utrudnienie w korzystaniu z nieruchomości, np. w zakresie wjazdu, dostępu do budynków oraz urzędzeń, czy prowadzenia działalności gospodarczej, która była już wcześniej prowadzona na nieruchomości. Po zbadaniu okoliczności sprawy oraz zapoznaniu się z materiałem dowodowym organ nie stwierdził, żeby ograniczenie korzystania z nieruchomości zgodnie z treścią wniosku miało doprowadzić do uniemożliwienia racjonalnego korzystania z nieruchomości czy do istotnego zmniejszenia jej wartości. Stąd też w ocenie organu nie istniały przeszkody do wydania decyzji administracyjnej zgodnej z treścią wniosku.

### **Opcjonalnie – w przypadku, gdy przedmiotem decyzji jest umieszczenie na nieruchomości urządzeń łączności publicznej i wymagane było uzyskanie uzgodnienia z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej**

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem postępowania administracyjnego jest udzielenie zezwolenia na umieszczenie na nieruchomości infrastruktury telekomunikacyjnej służącej zapewnianiu usług telekomunikacyjnych dostępnych dla ogółu użytkowników, a więc odpowiadającej definicji łączności publicznej z art. 4 pkt 18 u.g.n., stosownie do treści art. 124 ust. 1b u.g.n. wydanie decyzji w sprawie musiało zostać uzgodnione z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej. Pismem z dnia [data wniosku o uzgodnienie decyzji przesłanego do Prezesa UKE] tutejszy organ zwrócił się do Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej z wnioskiem o uzgodnienie projektu decyzji w przedmiotowej sprawie. Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej postanowieniem nr [numer postanowienia wydanego przez Prezesa UKE] uzgodnił w całości treść niniejszej decyzji w zakresie przysługujących mu kompetencji. Jednocześnie organ ustalił, że na dzień wydania niniejszej decyzji upłynął termin na wniesienie przez strony wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy w związku z wydaniem ww. postanowienia, zgodnie z art. 106 § 5 k.p.a. Tym samym postanowienie stało się ostateczne i może stanowić podstawę wydania decyzji w prowadzonym przez tutejszy organ postępowaniu głównym (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 kwietnia 2020 r., sygn. II OSK 650/19).

Zgodnie z art. 124 ust. 4 w zw. z art. 128 ust. 4 u.g.n., odszkodowanie za szkody związane z umieszczeniem na nieruchomości infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się w drodze odrębnej decyzji administracyjnej. Mając to na uwadze, tutejszy organ nie rozstrzygał o tej kwestii.

Przywołane powyżej okoliczności sprawy oraz przepisy prawa, na których organ oparł swoje rozstrzygnięcie, jednoznacznie wskazują, że ograniczenie korzystania z nieruchomości na rzecz wnioskodawcy w sposób określony we wniosku spełnia przesłanki określone w megaustawie oraz u.g.n. Tym samym uzasadnione było wydanie decyzji zgodnej z treścią wniosku.

## **POUCZENIE**

Zgodnie z treścią art. 127 oraz 129 k.p.a., od niniejszej decyzji stronie służy prawo do wniesienia odwołania do wojewody [nazwa wojewody właściwego do rozpoznania odwołania od decyzji] za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Zgodnie z art. 127a k.p.a., w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

[podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji]

Otrzymują:

1. [nazwa i adres do doręczeń wnioskodawcy – w przypadku, gdy w imieniu wnioskodawcy działa pełnomocnik, decyzję należy doręczyć pełnomocnikowi wnioskodawcy]
2. [nazwa i adres do doręczeń pozostałych stron postępowania]

[sygnatura pisma]

[miejsowość], dnia [data]

[oznaczenie starosty]

[adres]

## OGŁOSZENIE O WYDANIU DECYZJI OGRANICZAJĄCEJ KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI O NIEUREGULOWANYM STANIE PRAWNYM

Działając na podstawie art. 118a ust. 2 w zw. z art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.) oraz w zw. z art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.) tut. organ informuje, że

**dnia [data wydania decyzji] została wydana na podstawie art. art. 124 ust. 1 w zw. z art. 124a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w zw. z art. 33 ust. 7 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2410 z późn. zm.) decyzja o ograniczeniu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym,**

położonej w [miejsce położenia nieruchomości, np. gmina, powiat, miejscowość], oznaczonej jako działka [dane identyfikujące działkę, np. numer, obręb] na rzecz [nazwa wnioskodawcy] poprzez zezwolenie na umieszczenie na tej nieruchomości infrastruktury telekomunikacyjnej w postaci [krótki opis urządzeń, które mają być umieszczone na nieruchomości].

Nieruchomość będąca przedmiotem ww. decyzji została uznana za nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a zatem zgodnie z art. 118a ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami podlega ogłoszeniu w trybie określonym w art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

Na podstawie art. 49 §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, tut. organ informuje, że publiczne ogłoszenie zostało dokonane dnia [data dokonania ogłoszenia] poprzez udostępnienie decyzji [sposób dokonania ogłoszenia np. wywieszenie na tablicy ogłoszeń w starostwie powiatowym lub urządzie gminy czy udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej starostwa powiatowego]. Wydana przez tut. organ decyzja otrzymała treść jak poniżej.

[treść decyzji wydanej przez starostę]

[podpis osoby upoważnionej]



Autorzy Przewodnika:  
r.pr. Agnieszka Wachowska  
r.pr. Magdalena Gąsowska-Paprotka  
apl. radcowski Aleksander Elmerych  
z kancelarii Traple, Konarski, Podrecki i Wspólnicy; [www.traple.pl](http://www.traple.pl)

Przewodnik powstał z inicjatywy NEXERY oraz Fiberhost.

PATRONI:

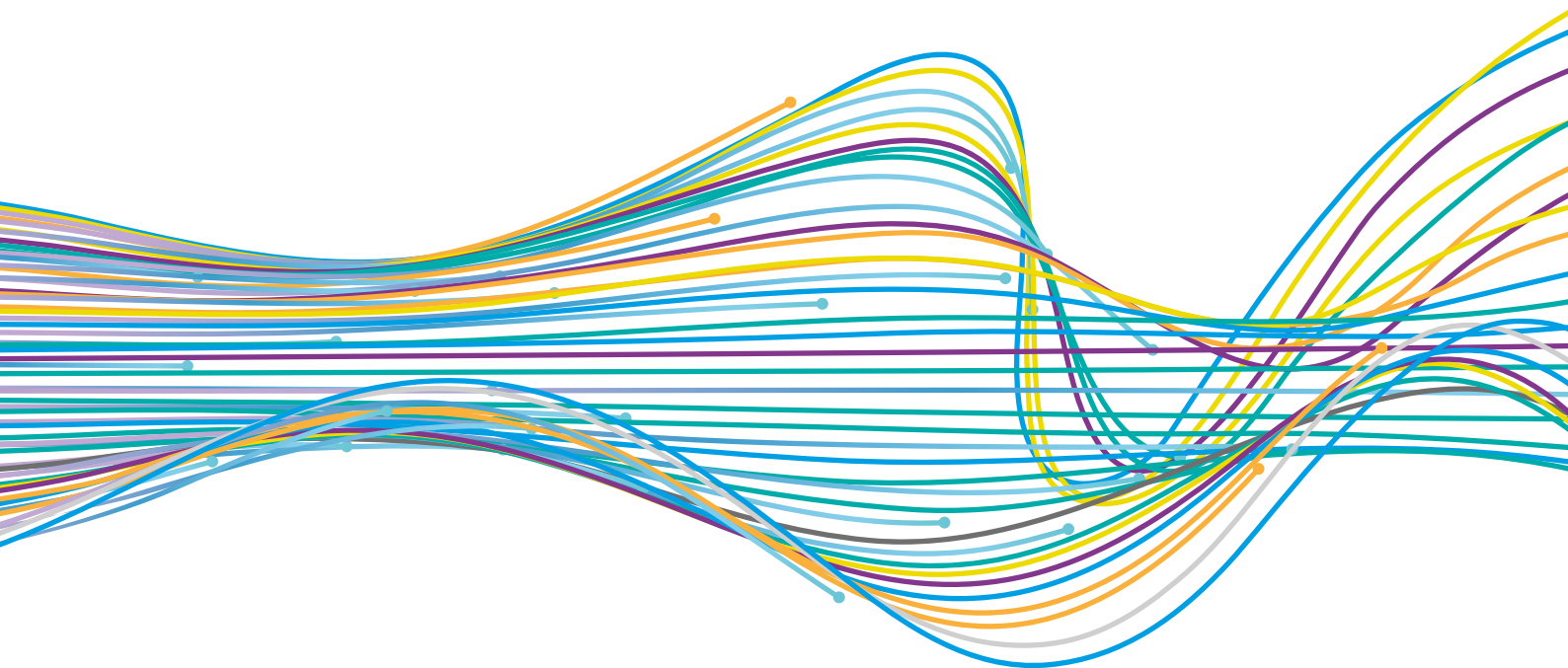
UKE | Urząd Komunikacji  
Elektronicznej

KIGET

PIKE

PIIT

Autorzy Przewodnika:  
r.pr. Agnieszka Wachowska  
r.pr. Magdalena Gąsowska-Paprota  
apl. radcowski Aleksander Elmerych  
z kancelarii Traple, Konarski,  
Podrecki i Wspólnicy; [www.traple.pl](http://www.traple.pl)



Przewodnik powstał z inicjatywy:

NEXERA oraz **Fiberhost.**