

Warunki zapewnienia dostępu

do nieruchomości leśnych PGL LP w zarządzie Nadleśnictwa Rzepin

Zgodnie z zapisami art. 39b ustawy z dnia 28.09.1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. z 2025r. poz. 567) w sprawie określenia warunków zapewnienia dostępu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 311 z późn. zm.) oraz umieszczenia na nieruchomości obiektów i urządzeń, o którym mowa w art. 33 ust. 1 tej ustawy Nadleśniczy Nadleśnictwa Rzepin określa następujące warunki związane z wybudowaniem, eksploatacją, naprawą, remontem lub przebudową infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności warunki dostępu na grunty zarządzane przez Nadleśnictwo Rzepin

§ 1. Objąsnienie skrótów

Lasy Państwowe - Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe

Nadleśniczy – Nadleśniczy Nadleśnictwa Rzepin

Nieruchomości leśne - nieruchomości będące w zarządzie Lasów Państwowych, objęte umową

Operator – operator, o którym mowa w art. 2 pkt 27 Prawa telekomunikacyjnego, a także wskazane w art. 4 pkt 1, 2, 4, 5, 8 Prawa telekomunikacyjnego organy i jednostki administracji rządowej oraz jednostki samorządu terytorialnego wykonujące działalność telekomunikacyjną, o której mowa w art. 3 ust. 1 Ustawy o wspieraniu rozwoju.

Oplata – opłata za umieszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej

Prawo telekomunikacyjne – ustawa z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (t.j. Dz.U. 2024 poz. 34, z późn. zm.)

Strony – Operator oraz Nadleśniczy

Umieszczenie infrastruktury – umieszczenia obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, o którym stanowi art. 33 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju na nieruchomościach Skarbu Państwa pozostających w zarządzie Lasów Państwowych Nadleśnictwo Rzepin

Ustawa o lasach – ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. 2025 poz. 567, z późn. zm.)

Ustawa Prawo budowlane – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2025 poz. 418)

Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych – ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. 2024 poz. 82)

Ustawa o wspieraniu rozwoju – ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz.U. 2025 poz. 311, z późn. zm.)

Warunki ramowe – niniejsze warunki dostępu oraz umieszczania obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na Nieruchomościach leśnych

§ 2. Zasady zawierania umowy

1. Udostępnienie gruntu wymaga sporządzenia umowy (wzór w zał. nr 1), a grunt przekazuje się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Umowa jest zawierana na piśmie na warunkach nie gorszych niż określone poniżej.
3. Zasady postępowania w przypadku wystąpienia konieczności wykonania prac eksploatacyjnych, remontowych, awaryjnych, naprawczych lub przebudowy infrastruktury telekomunikacyjnej określa się szczegółowo we wzorze umowy.
4. Umowę zawiera się na wniosek Operatora w terminie 30 dni od dnia wystąpienia przez Operatora z wnioskiem o jej zawarcie.
5. Umowa zostanie sporządzona zgodnie z projektem stanowiącym integralną część Warunków dostępu, chyba że Strony postanowią inaczej.
6. Za dzień wystąpienia przez Operatora z wnioskiem o zawarcie Umowy uważa się dzień złożenia Nadleśniczemu oświadczenia, z którego wynika wola zawarcia umowy oraz opis inwestycji, na który składają się:
 - a) projekt techniczny określający przedmiot i zakres inwestycji, w tym informacje jakie obiekty i urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej zostaną umieszczone na nieruchomościach leśnych, jakie są ich wymiary, jaką powierzchnię będzie zajmować rzut poziomy tych obiektów i urządzeń oraz opis technologii zastosowanych przy umieszczaniu infrastruktury;
 - b) załącznik graficzny w postaci mapy ewidencyjnej do celów opiniodawczych wraz z zaznaczonym przebiegiem, lokalizacją obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, a w razie potrzeby również dane projektu w postaci cyfrowej;
 - c) informacja czy w związku z umieszczeniem infrastruktury Operator zamierza zapewnić dostęp do usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s w budynkach lub obiektach pozostających w zarządzie Lasów Państwowych.
7. Ponadto, dla szybszego rozpatrzenia wniosku o zawarcie umowy, wniosek powinien zawierać:
 - a) dane osoby upoważnionej do utrzymywania kontaktu z Nadleśniczym i wyznaczonej do podpisywania protokołu przekazania terenu oraz protokołu po zakończeniu prac,
 - b) propozycje warunków finansowych stanowiących podstawę obliczenia opłaty,
 - c) planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac związanych z umieszczeniem obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.

8. W przypadku złożenia kompletnego wniosku, rozpatrzenie wniosku nastąpi w terminie 14 dni od dnia jego złożenia.

9. Za umieszczenie na Nieruchomości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się opłatę roczną w wysokości obliczonej wg zasad określonych w § 3 i ustalonej w umowie..

10. Opłata, o której mowa w pkt. 9 nie pobiera się, w przypadku gdy:

- a) Strony tak postanowią,
- b) W związku z umieszczeniem infrastruktury na Nieruchomości leśnej Operator zapewnia dostęp do usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s w budynkach lub obiektach pozostających w zarządzie Lasów Państwowych.

Terminy i warunki dokonywania płatności określono w załączonym wzorze umowy.

11. Pas gruntu przewidziany pod inwestycję (zarówno na etapie realizacji inwestycji jak i w trakcie eksploatacji) nie może przekroczyć szerokości 2 m.

12. Realizacja inwestycji nie wymaga wycinki drzew.

13. Realizacja podziemnej inwestycji metodą wykopową jest możliwa w przypadku gdy inwestycja będzie realizowana w pasie drogi leśnej, w linii podziału powierzchniowego lub przy ścianie drzewostanu w niezalesionym pasie o szerokości do 2 m (pod warunkiem, że nie jest planowane jego odnowienie/zalesienie).

14. Dopuszcza się realizację podziemnej inwestycji w gruncie leśnym porośniętym drzewostanem metodą przewiertu sterowanego z zastrzeżeniem, że istniejący drzewostan nie zostanie uszkodzony, a w przyszłości na gruncie tym będzie możliwość prowadzenia gospodarki leśnej w zakresie ustalonym w obowiązującym planie urządzenia lasu.

15. W przypadkach wątpliwych niezbędne jest uzyskania oświadczenia projektanta lub inwestora, że po zakończeniu budowy możliwe jest prowadzenie gospodarki leśnej w pełnym zakresie (łącznie z wprowadzeniem lub dopuszczeniem naturalnego powstania roślinności leśnej).

16. W przypadku nie spełnienia któregoś z warunków opisanych w pkt. 11-15, konieczne jest uzyskanie decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji leśnej zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

17. W przypadku, gdy:

- a) na podstawie wniosku o zawarcie umowy nie można ustalić czy umieszczenie infrastruktury wymaga uzyskania zgody na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji w postępowaniach opisanych art. 11 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, lub
- b) ustalenie wysokości opłaty nie jest możliwe na podstawie informacji zawartych we wniosku o zawarcie umowy wskazanych w § 2 pkt 6, lub

- c) informacje zawarte we wniosku o zawarcie umowy nie są jasne bądź wymagają doprecyzowania

niezwłocznie, nie później niż 14 dni od dnia otrzymania wniosku, Nadleśniczy zwraca się do Operatora o przekazanie niezbędnych informacji.

18. Niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni roboczych od dnia uzyskania informacji niezbędnych do ustalenia wysokości opłaty, Nadleśniczy informuje Operatora o wysokości opłaty. Strony mogą negocjować obniżenie wysokości bądź odstąpienie od opłaty.

19. W przypadku złożenia wniosku spełniającego wymagania określone w § 2 pkt 6, rozpatrzenie wniosku nastąpi w terminie 14 dni od dnia jego złożenia.

§ 3. Opłata z tytułu zapewnienia dostępu do Nieruchomości leśnej

1. Określona w umowie opłata jest ustalana w oparciu o stawkę opłaty za zajęcie 1 m² Nieruchomości leśnej, pobieranej za każdy rok umieszczenia infrastruktury na tej nieruchomości. Wysokość stawki nie może przekroczyć 2,5 zł za zajęcie 1 m² Nieruchomości leśnej.
2. Opłata ustalana jest jako iloczyn liczby metrów kwadratowych powierzchni nieruchomości leśnej zajętej przez rzut poziomy tych obiektów i urządzeń i stawki opłaty za zajęcie 1 m² Nieruchomości leśnej pobieranej za każdy rok umieszczenia na ww. nieruchomości tych obiektów i urządzeń.
3. Opłata ustalana jest wg poniższego wzoru:

- dla umieszczenia obiektów liniowych (np. linie kablowe, kanalizacja kablowa):

$$O_r = l \times d \times S$$

gdzie:

O_r – opłata roczna za umieszczenie obiektu liniowego [PLN],

l – długość obiektu liniowego [mb],

d – średnica lub szerokość zewnętrzna obiektu liniowego [m],

S – stawka opłaty rocznej za umieszczenie na Nieruchomości leśnej obiektu liniowego [PLN/m²].

lub

- dla umieszczenia obiektów nieliniowych (np. wieże, maszty):

$$O_r = P \times S$$

gdzie:

O_r – opłata roczna za umieszczenie obiektu nieliniowego [PLN],

P – powierzchnia zajęta przez rzut poziomy obiektu nieliniowego [m²],

S – stawka opłaty rocznej za umieszczenie na Nieruchomości leśnej obiektu nieliniowego [PLN/m²].

4. Opłata naliczana jest od dnia podpisania protokołu przekazania terenu budowy. W pierwszym roku obowiązywania umowy opłata liczona będzie proporcjonalnie do liczby dni pozostałych od dnia podpisania protokołu do zakończenia roku kalendarzowego. W ostatnim roku opłata będzie liczona proporcjonalnie do liczby dni od początku roku kalendarzowego do dnia rozwiązania umowy.
5. Opłaty, o której mowa w ust. 1 nie pobiera się, w przypadku gdy:
 - 1) Strony tak postanowią,
 - 2) w związku z umieszczeniem infrastruktury na Nieruchomości leśnej Operator zapewnia dostęp do usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s w budynkach lub obiektach pozostających w zarządzie Lasów Państwowych.

§ 4. Warunki związane z wybudowaniem, eksploatacją, naprawą, remontem lub przebudową infrastruktury telekomunikacyjnej

1. Umieszczenie na Nieruchomości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej wymaga sporządzenia umowy na piśmie na warunkach nie gorszych niż określone poniżej (wzór w zał. nr 2), a grunt przekazuje się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Jeżeli z wniosku o zawarcie umowy bądź dalszych ustaleń z Operatorem wynika, że obiekt lub urządzenie infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - 1) zlokalizowane zostaną w drodze leśnej, lub
 - 2) zlokalizowane zostaną przy ścianie drzewostanu w niezalesionym pasie gruntu, lub
 - 3) zlokalizowane zostaną w korytarzu istniejących sieci (gazowych, elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych itp.) – z zachowaniem ich przebiegu i stref technologicznych, lub
 - 4) wykonane zostaną metodą przecisku lub przewiertu sterowanego, z zastrzeżeniem możliwości dalszego prowadzenia gospodarki leśnej,

strony oświadczą w umowie, że wykonanie umowy nie wymaga uzyskiwania zgód na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji w postępowaniach opisanych art. 11 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3. Jeżeli z wniosku o zawarcie umowy bądź dalszych ustaleń z Operatorem wynika, że umieszczenie infrastruktury uniemożliwia prowadzenie produkcji leśnej na obszarze, którego dotyczy umowa, rozpoczęcie prac związanych z umieszczeniem infrastruktury może nastąpić wyłącznie po uzyskaniu zgody na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji w trybie art. 11 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
4. Jeżeli z wniosku o zawarcie umowy bądź dalszych ustaleń z Operatorem wynika, że umieszczenie infrastruktury odbędzie się w ramach realizacji inwestycji objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej, o której mowa w art. 49 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, strony oświadczą w umowie, że w granicach linii rozgraniczających teren inwestycji nie stosuje się przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
5. Przed przystąpieniem do robót budowlanych Operator zgłasza Nadleśniczemu wolę przystąpienia do prac z minimum 7-dniowym wyprzedzeniem, przy czym zgłoszenie powinno określać datę planowanych prac, ich zakres, lokalizację, a także wskazywać osobę odpowiedzialną za ich przeprowadzenie oraz numer kontaktowy do tej osoby.
6. Przed przystąpieniem do prac Strony sporządzą protokół przekazania terenu budowy.
7. Prace budowlane związane z umieszczaniem infrastruktury oraz jej naprawą, remontem i przebudową, należy wykonywać zgodnie z przepisami prawa, w szczególności zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane oraz zasadami wiedzy technicznej.
8. Operator ma prawo do każdorazowego wstępu na teren Nieruchomości leśnej w celu konserwacji obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.
9. Za wszelkie szkody powstałe na Nieruchomości leśnej, w tym powodujące obniżenie ich wartości na skutek zapewnienia dostępu lub umieszczenia obiektów i urządzeń oraz wykonania robót instalacyjnych odpowiedzialność ponosi Operator i zobowiązany jest do ich naprawienia lub wypłacenia odszkodowania.

§ 5. Zasady postępowania w przypadkach wystąpienia awarii

1. W przypadku wystąpienia awarii obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej Nadleśniczy zapewnia Operatorowi każdorazowy dostęp do Nieruchomości leśnej, w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne do jej usunięcia.
2. O fakcie wystąpienia awarii infrastruktury telekomunikacyjnej Operator niezwłocznie informuje Nadleśniczego telefonicznie, a w przypadku nieodebrania telefonu uczyni to za pośrednictwem korespondencji e-mail.
3. W przypadku wykrycia awarii przez Nadleśniczego jest on zobowiązany poinformować o tym fakcie Operatora, zgodnie z procedurą opisaną w pkt 2.

§ 6. Rozwiązanie umowy

1. Każda ze Stron może rozwiązać umowę za pisemnym wypowiedzeniem z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia, przy czym Nadleśniczy może to zrobić tylko w następujących przypadkach, gdy:
 - 1) Operator korzysta z Nieruchomości leśnej niezgodnie z jej przeznaczeniem i umową,
 - 2) Operator nie wykonuje od co najmniej 30 dni zobowiązań wynikających z umowy, pomimo wyznaczenia przez Nadleśniczego ostatecznego terminu,
 - 3) Operator wykonuje uprawnienia określone w umowie w sposób sprzeczny z przepisami prawa, w szczególności bez niezbędnych decyzji, opinii i zgód właściwych instytucji i organów,
 - 4) Operator, poinformowany o zmianie wysokości stawki opłaty za zajęcie 1m2 Nieruchomości leśnej stanowiącej podstawę wyliczenia Opłaty, nie wyrazi zgody na zmianę jej wysokości w terminie 30 dni od dnia wezwania do wyrażenia takiej zgody,
 - 5) Operator dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu, mimo drugiego wezwania do zapłaty,
2. W szczególnych przypadkach Operator może rozwiązać umowę za uprzednim 30-dniowym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego tj. gdy:
 - 1) na Nieruchomości leśnej lub jej sąsiedztwie nastąpiła zmiana, która będzie miała istotny, niekorzystny wpływ na działanie obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej umieszczonej przez Operatora zgodnie z postanowieniami Umowy,
 - 2) zaistniały okoliczności faktyczne lub prawne uniemożliwiające korzystanie przez Operatora z Nieruchomości leśnej w sposób wskazany w Umowie, takie jak nieotrzymanie lub cofnięcie wymaganych prawem pozwoleń organów administracji publicznej dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.

3. Warunkiem złożenia wypowiedzenia przez Nadleśniczego jest wystąpienie przez niego do Operatora z wezwaniem do zaprzestania naruszeń uzasadniających rozwiązanie umowy w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania oraz bezskuteczny upływ tego terminu.
4. Wypowiedzenia umowy przez Nadleśniczego wymaga wskazania przyczyny oraz uzasadnienia.
5. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, Operator jest zobowiązany do usunięcia obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w terminie 6 miesięcy od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy. W przypadku braku realizacji tego obowiązku Nadleśniczy może dokonać usunięcia tych obiektów i urządzeń na koszt Operatora.

§ 7. Rozstrzyganie sporów

1. Nadleśniczy i Operator zmierzają do polubownego rozwiązania wszelkich sporów mogących wyniknąć w związku z wykonaniem przedmiotu umowy lub jej interpretacji.
2. O ile polubowne rozwiązanie sporu nie powiedzie się, spór podlegać będzie rozstrzygnięciu właściwemu rzeczowo sądowi, właściwemu dla miejsca położenia udostępnionej Nieruchomości leśnej.

§ 8. Postanowienia końcowe

Integralną częścią warunków ramowych są wzory umowy o dostęp do nieruchomości oraz umowy na umieszczenie na nieruchomości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.