

**Umowa o dostęp nr .....**

zawarta w dniu ..... w ..... pomiędzy:

1. **Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Kobiór**, z siedzibą w Piasku przy ul. Katowickiej 141, NIP: 646-032-68-29, REGON: 272536267;  
reprezentowanym przez:

a) Nadleśniczego Nadleśnictwa Kobiór - .....

zwanym dalej **Udostępniającym lub Stroną**

**a**

2. ....

wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Telekomunikacyjnych pod nr.....  
reprezentowanym przez:

a) .....

b) .....

na podstawie pełnomocnictwa nr ....., z dnia.....,  
które nie zostało odwołane,

zwanym dalej **Operatorem lub Stroną**.

- dokumenty identyfikujące Operatora stanowią załącznik nr 1 do umowy.

**§ 1**

1. Udostępniający oświadcza, że posiada prawo zarządu działki/działek ewidencyjnych o numerze/numerach ewidencyjnych ..... obręb ewidencyjny....., gmina ....., położonej w miejscowości..... przy ulicy .....  
zwanej dalej Nieruchomością.
2. Operator oświadcza, że umieści na Nieruchomości obiekty i urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej zapewniającej dostęp do usług.....

**§ 2**

1. Udostępniający oświadcza, że w związku z zawarciem umowy nr..... z dnia ..... o .....  
wyraża zgodę na nieodpłatne udostępnienie Operatorowi części Nieruchomości celem posadowienia przez Operatora następujących urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisem art. 30 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. Us. z 2025r., poz. 311 ze zm.), tj. w szczególności:

- a) szafy telekomunikacyjnej.....,  
b) kabla teletechnicznego ziemnego o dł.....,  
c) studni teletechnicznych szt. ....  
d) kablowej linii napowietrznej i słupów linii teletechnicznej.....,  
e) przyłącza do budynku o długości .....  
f) kanalizacji teletechnicznej o długości ..... ,  
g) słupka kablowego sztuk ..... ,  
h) montażu kabla i puszki na budynku,  
i) przyłącza energetycznego o długości .....  
j) rurociągu ziemnego dla kabla o długości .....  
k) inne .....  
zwanym dalej Urządzeniami.

2. Strony zgodnie oświadczają, że dokonały wzajemnych ustaleń co do miejsca posadowienia urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej i nie wnoszą do nich zastrzeżeń.

Załączony szkic sytuacyjny obrazujący usytuowanie urządzeń stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

3. Operator uzgodni z Udziałowcem termin prowadzenia robót na Nieruchomości.
4. Operator oświadcza, że doprowadzi teren do stanu pierwotnego niezwłocznie, lecz nie dłużej niż w ciągu 14 dni, po zakończeniu robót.
5. Wszelkie koszty związane z budową i utrzymaniem Urządzeń ponosi Operator, ponosząc ryzyko przypadkowej utraty lub uszkodzenia znajdujących się tam urządzeń i przedmiotów stanowiących własność Operatora lub podmiotu realizującego prace w imieniu Operatora
6. Przekazanie oraz zwrot przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, którego wzór stanowi załącznik nr 3 do umowy.

### **§ 3**

1. Udziałowiec zobowiązuje się udostępnić przedstawicielowi Operatora każdorazowo wstęp na teren Nieruchomości celem przeprowadzenia planowych konserwacji, napraw, modernizacji lub wymiany Urządzeń zgodnie z art. 124 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Ewentualna przebudowa lub rozbudowa Urządzeń wykonana zostanie pod warunkiem uprzedniego zaakceptowania przez Udziałowcę szkicu sytuacyjnego z ich nowego przebiegu, co udokumentowane zostanie złożonym na nim podpisem.
3. W przypadku wynikłych z czynności Operatora wskazanych w ust. 1 ewentualnych szkód, Udziałowcy przysługuje prawo do odszkodowania.
4. Zakres szkód zostanie ustalony w protokole podpisanym przez Strony. Protokół ten stanowić będzie podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania.
5. W przypadku sporu co do wysokości odszkodowania lub zakresu nieusuniętych szkód, wysokość odszkodowania określi niezależny rzeczoznawca majątkowy. Koszt ekspertyzy rzeczoznawcy majątkowego ponosi Operator.
6. Termin prac, o których mowa w ust. 1 zostanie uzgodniony z Udziałowcem, przy czym usuwanie uszkodzeń i awarii może odbywać się bez wcześniejszego powiadomienia.
7. W przypadku usuwania awarii obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych Operator ma obowiązek zawiadomić Nadleśnictwo w ciągu 24 (dwudziestu czterech) godzin oraz niezwłocznie potwierdzić w terminie do 2 (dwóch) dni roboczych listem poleconym wysłanym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru o wszelkich szkodach powstałych na nieruchomościach, nawet, jeśli nie są one widoczne, pod rygorem odpowiedzialności za zwrot kosztów usunięcia szkód wynikających z danego zdarzenia losowego w wypadku odmowy wypłaty odszkodowania przez ubezpieczyciela z powodu opóźnienia w zgłoszeniu dokonywanym przez Nadleśnictwo wobec ubezpieczyciela.
8. Powiadomienie Nadleśnictwa o czynnościach zmierzających do usunięcia awarii może mieć formę telefoniczną (+48 032 218 81 81) lub elektroniczną (poczta e-mail) na adres mailowy [kobior@katowice.lasy.gov.pl](mailto:kobior@katowice.lasy.gov.pl) i powinno nastąpić niezwłocznie, do 24 (dwudziestu czterech) godzin, oraz najpóźniej w ciągu 2 (dwóch) dni roboczych po zaistnieniu awarii zostać potwierdzone listem poleconym wysłanym za potwierdzeniem odbioru.

### **§ 4**

1. Niniejsza umowa obowiązuje na czas pozostawiania Urządzeń Operatora na Nieruchomości i wiąże również następców prawnych Stron umowy.
2. W przypadku zmiany właściciela nieruchomości określonej w § 1 umowy, wszelkie prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy zostaną przeniesione na nowego właściciela stosowną cesją w momencie przekazania nieruchomości.
3. Na podstawie art. 30 lub art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych o nieodpłatnym udostępnieniu nieruchomości oraz w związku z umieszczeniem przez Operatora/Przedsiębiorcę telekomunikacyjnego na nieruchomości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej zapewniających dostęp do usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s w budynkach lub obiektach pozostających w zarządzie Lasów Państwowych. Strony postanawiają, że niniejsza umowa wyczerpuje wszelkie roszczenia Udziałowcy względem Operatora z tytułu posadowienia oraz późniejszej eksploatacji Urządzeń na Nieruchomości.

## **§ 5**

1. Korzystanie przez Przedsiębiorcę telekomunikacyjnego z dostępu do udostępnionego pasa gruntu nie może powodować:
  - 1) żadnych ograniczeń w korzystaniu przez Nadleśnictwa z drogi leśnej w granicach, których zlokalizowana jest inwestycja, dla potrzeb prowadzenia gospodarki leśnej;
  - 2) wycinki, okaleczania i uszkodzania drzew w tym ich korzeni oraz żadnych ograniczeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej w tym hodowli drzew a w przypadku gruntu Ls z zachowaniem celów i zadań gospodarki leśnej określonych w Planie Urządzenia Lasu;
  - 3) wyłączenia gruntu z produkcji rolnej lub leśnej.
2. Wszelkie stwierdzone uchybienia Operator winien usunąć i naprawić w terminie ustalonym przez Udostępniającego.

## **§ 6**

Nadleśnictwo nie ponosi odpowiedzialności za:

- 1) ewentualne szkody wyrządzone Przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu w związku z prowadzeniem gospodarki leśnej, oraz innych przyczyn od Nadleśnictwa niezależnych spowodowanych np. przez pożary, wiatrołomy, korzenie drzew, osoby trzecie itp.;
- 2) ewentualne wypadki powstałe w związku z eksploatacją światłowodu na wymienionej trasie.

## **§ 7**

Operator ma prawo wchodzić na udostępnione grunty w celu naprawy światłowodu, czy urządzeń/obiektów wskazanych w § 2, z tym, że wykonywanie prac ziemnych lub poruszanie się pojazdami po gruntach Nadleśnictwa wymaga pisemnej zgody Udostępniającego.

## **§ 8**

Umowa może być rozwiązana bez zachowania okresu wypowiedzenia przez Udostępniającego bez prawa zwrotu Operatorowi poniesionych kosztów w związku z udostępnieniem oraz instalacją obiektów i urządzeń wskazanych w § 2, jeżeli Operator narusza warunki niniejszej umowy. Z powyższego prawa Udostępniający będzie mógł skorzystać w terminie 60 dni licząc od daty uzyskania informacji o naruszeniu któregośkolwiek z postanowień niniejszej umowy.

## **§ 9**

1. Udostępniający ma prawo wstępu na udostępniony grunt w związku z prowadzeniem prac związanych z gospodarką leśną.
2. Operator ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe z tytułu użytkowania i obsługi przedmiotu udostępnienia wobec Nadleśnictwa oraz osób trzecich.
3. Za ewentualne szkody wyrządzone przez Przedsiębiorcę telekomunikacyjnego podczas eksploatacji rurociągu w lasach (ewentualnie na innych gruntach), Operator ponosi odpowiedzialność w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy o lasach i innych przepisów prawa.
4. Oszacowanie szkód zostanie określone w protokole spisany przez przedstawicieli obu stron, a w przypadku, gdy strony nie będą mogły podpisać protokołu oszacowania ze względu na rozbieżności w wycenie lub zakresie szkód, oszacowania dokona niezależny podmiot wybrany przez Strony. Koszty wykonania operatu poniesie Operator.

## **§ 10**

1. Strony stwierdzają, że niniejsza umowa jest zawarta, między innymi, w celu wykazania się przez Operatora prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt. 2 Ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r - Dz. U. z 2025r., poz.

- 418 ze zm., w zakresie wynikającym z § 2 niniejszej umowy i zgodnie z przedstawionym Udostępniającemu szkicem sytuacyjnym stanowiącym załącznik nr 2 do umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy art. 30 Ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych z dnia 7 maja 2010 r. – t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 311 ze zm., Ustawy z dnia 12 lipca 2024r., Prawo komunikacji elektronicznej (Dz. U. z 2024r., poz. 1221 ze zm.) oraz Kodeksu cywilnego.

### **§ 11**

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden dla Udostępniającego, a trzy dla Operatora.

### **§12**

Integralną część niniejszej umowy stanowią następujące załączniki:

- 1) dokumenty identyfikujące Operatora:
  - a) oryginał pełnomocnictwa lub poświadczona za zgodność z oryginałem kopia,
  - b) odpis lub wydruk z KRS lub innego właściwego rejestru lub ewidencji,
- 2) szkic sytuacyjny,
- 3) protokół zdawczo-odbiorczy,
- 4) Ramowe wytyczne w sprawie zasad i warunków udostępniania gruntów leśnych (lasów) dla realizacji podziemnych inwestycji liniowych.

**Udostępniający**

**Operator**

.....  
(data i podpis)

.....  
(podpis)

załącznik nr 2  
do umowy z dnia .....  
Nr .....

**Szkic sytuacyjny / mapa poglądowa**

Oświadczam, iż zapoznałem się z przebiegiem linii, lokalizacją urządzeń i nie wnoszę zastrzeżeń.

.....  
*/ podpis Udostępniającego /*

## PROTOKÓŁ ZDAWCZO - ODBIORCZY

W sprawie:

**A. Wydania i przekazania nieruchomości** spisany w dniu.....przez przedstawicieli strony przekazującej i przejmującej..

Stroną przekazującą jest: .....

W imieniu którego działają: .....

Stroną przejmującą jest inwestor.....oraz **siedzibę**

....., w imieniu której działa:

..... pracownik ..... pełniący funkcję  
..... na podstawie pełnomocnictwa nr ..... z dnia  
.....

Podstawą do wydania i przekazania przedmiotowej nieruchomości jest Umowa Udostępnienia Nieruchomości nr ..... z dnia .....

Przedmiotem przekazania są nieruchomości będące własnością .....  
położone w obrębie ..... oznaczone jako dz. nr ..... ,  
gmina ..... powiat ..... woj.  
.....

### Strony nie wnoszą uwag do sposobu wydania przedmiotu Umowy.

Podpis strony przejmującej  
(Wykonawca)

Podpis strony przekazującej  
(Właściciel)

.....

.....

**B. Zwrotu nieruchomości** spisany przez przedstawicieli strony przekazującej i przejmującej jak w cz. A.

Strony zgodnie potwierdzają, że w dniu ..... po wykonaniu zakresu robót opisanego w Umowie, nieruchomość została zwrócona właścicielowi.

### Strony nie wnoszą uwag do sposobu zwrotu przedmiotu Umowy.

W oparciu o podpisaną Umowę oraz niniejszy Protokół właściciel może wystawić na ..... fakturę VAT, wskazując w niej numer Umowy i numer EBP (.....). W przypadku osoby fizycznej – Inwestor dokona wypłaty należności w terminie i w trybie określonym w Umowie.

Podpis strony przejmującej  
(Właściciel lub osoba zamieszkująca posesję)

Podpis strony przekazującej  
(Wykonawca)

.....

.....

**Potwierdzam, iż Umowa Udostępnienia Nieruchomości została wykonana przez Właściciela w sposób należyty.**

Przedstawiciel Inwestora

.....  
(czytelny podpis)

Protokół niniejszy sporządzony został w 3 jednobrzmiących egzemplarzach przeznaczonych dla właściciela, wykonawcy, inwestora i stanowi on integralną część w/w Umowy.

**RAMOWE WYTYCZNE  
W SPRAWIE ZASAD I WARUNKÓW UDOSTĘPNIANIA GRUNTÓW LEŚNYCH  
(LASÓW) DLA REALIZACJI PODZIEMNYCH INWESTYCJI LINIOWYCH.**

(Opracowano w Dyrekcji Generalnej Lasów Państwowych przy udziale  
Naczelników Wydziałów Zasobów RDLP w Warszawie, Zielonej Górze i  
Olsztynie)

## **I. Wstęp**

Podstawą rozwijającej się gospodarki jest między innymi zapewnienie sprawnej łączności telekomunikacyjnej oraz dostępu do energii elektrycznej i instalacji wodno-kanalizacyjnej. Realizacja tego typu inwestycji napotyka jednak trudności związane ze stosowaniem ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024r., poz. 82 ze zm.). Przepisy cytowanej ustawy nie pozwalają na jednoznaczne określenie rodzajów inwestycji na gruntach leśnych, dla których niezbędne jest przeprowadzenie procedur opisanych ustawą (przede wszystkim wyłączenie gruntów leśnych z produkcji).

W ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, art. 4 pkt 11 stanowi, iż przez wyłączenie gruntów leśnych z produkcji rozumie się rozpoczęcie innego niż rolnicze lub leśne użytkowanie gruntów. Z definicji tej nie wynika, że dotyczy to również inwestycji, które nie powodują długotrwałego zaburzenia prowadzonej gospodarki leśnej, np. budowy linii telekomunikacyjnych, wodociągowych, kanalizacyjnych, kablowych linii elektroenergetycznych - realizowanych w drodze leśnej, linii podziału powierzchniowego lub w przypadkach szczególnych wzdłuż ściany drzewostanu, bez konieczności wycinki drzewostanu, jeśli pas przewidziany pod inwestycję liniową - zarówno na etapie realizacyjnym inwestycji jak i w trakcie eksploatacji - nie przekroczy szerokości 2 m.

Zaproponowana szerokość 2 m wynika z § 16 pkt 2 lit c) Instrukcji Urządzania Lasu Warszawa 2003, w którym ustalono, że szczegóły liniowe o szerokości do 2 m wnosi się na mapę gospodarczą, ale nie ustala dla nich powierzchni. Ułożenie tego typu mediów trwa krótko, a teren po zrealizowaniu inwestycji zostaje przywrócony do stanu poprzedniego - faktycznie nie następuje wyłączenie gruntu leśnego z produkcji leśnej, tym bardziej, że droga leśna, linia podziału powierzchniowego lub niezalesiony grunt przy ścianie drzewostanu nie pełnią w danej chwili funkcji produkcyjnej i nie jest planowane ich odnowienie/zalesienie.

Przy takim założeniu, nie zachodzi konieczność podejmowania kosztownych i długotrwałych działań związanych ze zmianą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a ważne, z punktu widzenia potrzeb społecznych, inwestycje będą mogły być realizowane bez zbędnej zwłoki. Odpowiednio zabezpieczone nie powodują one szkód w środowisku leśnym i nie ograniczają możliwości prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu.

Z uwagi na to, że w myśl art. 5 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w sprawach ochrony gruntów leśnych (z wyłączeniem parków narodowych) właściwym jest dyrektor

regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych, to on winien wprowadzić na nadzorowanym terenie szczegółowe rozwiązania w sprawie zasad i warunków udostępniania gruntów leśnych dla realizacji podziemnych inwestycji liniowych realizowanych na gruntach leśnych w formie wytycznych szczegółowych lub zarządzenia.

## **II. Cel wytycznych**

Celem wytycznych jest określenie i ujednolicenie zasad postępowania przy realizacji inwestycji liniowych na gruntach leśnych, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie powodujących zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania tych gruntów, a tym samym konieczności uprzedniego uzyskania zezwolenia (decyzji) na wyłączenie gruntów z produkcji leśnej.

## **III. Ramowe wytyczne**

1. Budowa oraz użytkowanie podziemnych obiektów liniowych w zakresie:

- sieci wodociągowych,
- sieci kanalizacyjnych,
- kablowych linii elektroenergetycznych i przyłączy,
- linii telekomunikacyjnych

nie spowoduje wyłączenia gruntów leśnych z produkcji, jeśli zlokalizowane zostaną one:

- w pasie drogi leśnej,
- w linii podziału powierzchniowego,
- przy ścianie drzewostanu w niezalesionym pasie o szerokości do 2 m i nie jest planowane jego odnowienie/zalesienie, a grunt, po zakończeniu realizacji inwestycji zostanie przywrócony do stanu poprzedniego.

2. Dopuszcza się realizację inwestycji liniowych w gruncie leśnym porośniętym drzewostanem, metodą przewiertu sterowanego, z zastrzeżeniem w umowie, 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. W przypadkach wątpliwych niezbędne jest uzyskanie oświadczenia projektanta lub inwestora, że nad podziemnym urządzeniem liniowym możliwe jest prowadzenie gospodarki leśnej w pełnym zakresie (łącznie z wprowadzeniem lub dopuszczeniem naturalnego powstania roślinności leśnej).

3. Realizacja inwestycji liniowych wymienionych w pkt 1 będzie podlegała procedurze określonej w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych



(Dz. U. z 2024r., poz. 82 ze zm.) oraz trwałemu wyłączeniu gruntów leśnych z produkcji, jeśli:

- łączna szerokość trwale zajętego pasa gruntu przekroczy szerokość 2 m wraz z istniejącymi w tym pasie mediami (procedurze podlega cały pas gruntu),
- konieczna jest wycinka drzewostanu,
- grunt będzie zabudowany w głąb lub na powierzchni w sposób uniemożliwiający wegetację roślin,
- realizacja inwestycji spowoduje utrudnienia w prowadzeniu gospodarki leśnej lub brak możliwości jej prowadzenia,
- wymagają tego odrębne przepisy prawa (np. rozporządzenie o warunkach technicznych).

4. Decyzję o ewentualnej konieczności wszczęcia postępowania w sprawie wyłączenia gruntów z produkcji leśnej na cele nierolnicze i nieleśne podejmuje dyrektor rdLP.

5. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzję w sprawie konieczności wyłączenia gruntów z produkcji leśnej, dyrektor rdLP podejmuje na etapie uzgadniania projektów decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. W odniesieniu do inwestycji nie wymagających tych decyzji (nie wymagane pozwolenie na budowę) - w momencie powzięcia informacji o planowanej inwestycji, np. przy wydawaniu zgód na dzierżawę.

6. Realizacja inwestycji liniowych na gruntach będących w zarządzie nadleśnictwa, o których mowa w pkt 1 wytycznych musi być poprzedzona również zawarciem umowy dzierżawy lub służebności przesyłu, w trybie art. 39 lub 39a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2025r., poz. 1221 ze zm.) na czas jej realizacji i eksploatacji - po uzyskaniu zgody dyrektora rdLP na dzierżawę.

7. Tryb postępowania określony w niniejszych wytycznych nie dotyczy podziemnych inwestycji liniowych realizowanych na podstawie przepisów szczególnych, w stosunku do których nie stosuje się przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.