

Projekt umowy o dostęp

zawarta w dniu w, pomiędzy:
..... z siedzibą,
....., wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez
Sąd Rejonowy pod numerem.....;
REGON, NIP; z pokrytym
w całości kapitałem zakładowym wynoszącymzł, zwaną dalej
Operatorem lub Stroną w imieniu, której działa:

....., na podstawie pełnomocnictwa, z
dnia..... r., które nie zostało odwołane.
- dokumenty identyfikujące Operatora stanowią załącznik nr..... do umowy.

a,
Skarbem Państwa PGL LP Nadleśnictwem, reprezentowanym
przez Nadleśniczego Nadleśnictwa z siedzibą w
....., REGON, NIP

.....;
reprezentowanym przez:

Nadleśniczego – Sławomira Borzyszkowskiego
na podstawie Powołania z
zwaną dalej **Udostępniającym lub Stroną**.

- dokumenty identyfikujące Udostępniającego stanowią załącznik nr 1 do umowy.

§ 1

Udostępniający oświadcza, że posiada prawo zarządu działki/działek ewidencyjnej
o numerze/numerach ewidencyjnymobręb ewidencyjny
....., gmina....., zwanej dalej Nieruchomością.

§ 2

1. Udostępniający oświadcza, że w związku z zawarciem umowy nr
..... z dnia r. o świadczenie usług transmisji
danych z dostępem do..... dla
Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe, wyraża zgodę na
udostępnienie Operatorowi części Nieruchomości celem posadowienia przez
Operatora następujących urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej*,
z zastrzeżeniem ich lokalizacji zgodnym z ramowymi wytycznymi w sprawie zasad
i warunków udostępniania gruntów leśnych (lasów) dla realizacji podziemnych
inwestycji liniowych (załącznik nr 6) –

a) szafy telekomunikacyjnej e) przyłącza do budynku o dł..... h) montażu kabla i puszki na budynku,
b) kabla teletechnicznego ziemnego o dł..... f) kanalizacji teletechnicznej o dł..... i) przyłącza energetycznego o dł.....
c) studni teletechnicznych szt. g) słupka kablowego szt..... j) rurociągu ziemnego dla kabla o dł.....
d) kablowej linii napowietrznej i słupów linii teletechnicznej.....
inne - montaż przełącznicy światłowodowej w istniejącej szafie technicznej Udostępniającego*
zwanych 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 na piśmie z Udostępniającym 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. O zakończeniu robót Operator
powiadomi Udostępniającego na piśmie. W przypadku niewykonania obowiązku
przywrócenia stanu pierwotnego przez Operatora Udostępniającego uprawniony
jest do wykonania zastępczego na koszt Operatora.

5. Wszelkie koszty związane z budową i utrzymaniem Urządzeń ponosi Operator.
6. Przekazanie oraz zwrot terenu budowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, którego wzór stanowi załącznik nr 5 do umowy.

§ 3

1. Udostępniający zobowiązuje się udostępnić przedstawicielowi Operatora każdorazowo wstęp na teren Nieruchomości celem przeprowadzenia planowych konserwacji, napraw, modernizacji lub wymiany Urządzeń.
2. Ewentualna przebudowa lub rozbudowa Urządzeń, przy uwzględnieniu celu wskazanego w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, wykonana zostanie pod warunkiem uprzedniego zaakceptowania przez Udostępniającego szkicu sytuacyjnego z ich nowego przebiegu, co ponadto udokumentowane zostanie aneksem do niniejszej umowy.
3. W przypadku ewentualnych szkód wynikłych z czynności Operatora lub podmiotów którymi się posługuje, Udostępniającemu przysługuje prawo 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 nie usuniętych 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 Udostępniającym na piśmie, przy czym usuwanie uszkodzeń i awarii może odbywać się bez ich uzgodnienia. W tym przypadku Operator powiadomi Udostępniającego o przystąpieniu do usuwania uszkodzeń i awarii w dniu ich podjęcia.

§ 4

1. Niniejsza umowa obowiązuje na czas świadczenia usług transmisji danych opisanych w § 2 ust. 1 niniejszej umowy przez Operatora na rzecz Udostępniającego.
2. W przypadku zaprzestania świadczenia usług transmisji danych przy pomocy urządzeń opisanych w § 2 ust. 1 Operator jest obowiązany do ich usunięcia, chyba że strony na piśmie postanowią inaczej.
3. W przypadku obciążenia Udostępniającego przez właściwy organ podatkowy kwotą podatku od gruntu wyższą niż zadeklarowana (w związku z posadowieniem na Nieruchomości urządzeń opisanych w § 2 ust. 1 niniejszej umowy), Operator zobowiązany jest do zwrotu tej kwoty wraz z odsetkami i wszelkimi innymi kosztami poniesionymi przez Udostępniającego w terminie wynikającym z wystawionej przez Udostępniającego faktury VAT.

§ 5

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 – (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.), w zakresie wynikającym z § 2 niniejszej umowy i zgodnie z przedstawionym Udostępniającemu szkicem sytuacyjnym.
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. – (Dz. U. z 2025 poz. 311 z późn. zm.), Ustawy Prawo komunikacji elektronicznej z dnia 12 lipca 2024 r. t.j. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1221 z późn. zm. oraz Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2025, poz. 1071)

§ 6

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

§ 7

Integralną część niniejszej umowy stanowią następujące załączniki*:

- 1) Dokumenty identyfikujące Udostępniającego:
 - a) Poświadczony za zgodność z oryginałem Powołanie na stanowisko Nadleśniczego Nadleśnictwa
 - b) NIP
- 2) szkic sytuacyjny.
- 3) odpis z Księgi Wieczystej nieruchomości
- 4) w przypadku gdy Udostępniający zażąda dołączenia do umowy dokumentów formalnych (odpis z KRS, NIP, pełnomocnictwo) oświadczenia Udostępniającego stanowiącego załącznik do umowy.
- 5) Protokół zdawczo-odbiorczy,
- 6) Ramowe wytyczne w sprawie zasad i warunków udostępniania gruntów leśnych (lasów) dla realizacji podziemnych inwestycji liniowych.

Udostępniający:

Operator –

.....
(data i podpis)

.....
(podpis)

18.09.2025
Or: [signature]
RADCA PRAWNY
[signature]
Marcin Piekarski

załącznik nr 2
do umowy z dnia
Nr

Szkic sytuacyjny / mapa pogładowa

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

.....
/ podpis Udostępniającego / podpis Operatora

załącznik nr 4
do umowy z dnia
Nr

OŚWIADCZENIE

Ja niżej podpisany/a
oświadczam, że przy zawarciu niniejszej umowy otrzymałem/am od
..... poświadczone przez..... kopie dokumentów:

1. Pełnomocnictwo osoby działającej w imieniu

.....

Data

Podpis Udostępniającego

*) niepotrzebne skreślić

PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY

W sprawie:

A. Wydania i przekazania terenu budowy spisany w dniu.....przez przedstawicieli strony przekazującej i przejmującej..

Stroną przekazującą jest:

W imieniu którego działają:

Stroną przejmującą jest inwestororaz **siedzibę na** , w imieniu której działa: pracownik FP pełniący funkcję na podstawie pełnomocnictwa nr z dnia

Podstawą do wydania i przekazania terenu budowy jest Umowa Udostępnienia Nieruchomości nr z dnia

Przedmiotem przekazania jest teren budowy znajdujący się na nieruchomości będącej własnością położonej w obrębie oznaczonej jako dz. nr gmina powiat woj.

Uwagi:

.....
.....
.....

Podpis strony przejmującej

Podpis strony przekazującej

B. Zwrotu terenu budowy 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.

Uwagi:

.....
.....
.....

Podpis strony przejmującej

Podpis strony przekazującej

**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 2024, poz. 82 z późn. zmian.). 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 2024 poz. 82) 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 2025 poz. 567). 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.

