

Warunki zapewnienia dostępu oraz umieszczania obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na Nieruchomościach leśnych w Nadleśnictwie Kościerzyna

§ 1. Objaśnienie skrótów

Lasy Państwowe - Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe

Nadleśniczy – nadleśniczy Nadleśnictwa Kościerzyna

Nieruchomości leśne - nieruchomości będące w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa Kościerzyna , objęte Umową, w tym grunty leśne i nieleśne

Operator – operator, o którym mowa w art. 2 pkt 40 Prawa komunikacji elektronicznej, a także wskazane w art. 2 pkt 87 lit. a), b), d), e), h) Prawa komunikacji elektronicznej organy i jednostki administracji rządowej oraz jednostki samorządu terytorialnego wykonujące działalność telekomunikacyjną, o której mowa w art. 3 ust. 1 Ustawy o wspieraniu rozwoju.

Opłata – opłata za umieszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej

Prawo komunikacji elektronicznej – ustawa z dnia 12 lipca 2024 r. Prawo komunikacji elektronicznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1221, z późn. zm.)

Strony – Operator oraz Nadleśniczy

Umieszczenie infrastruktury – umieszczenie obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, o którym stanowi art. 30 ust. 1 i 3 oraz art. 33 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju

Umowa – umowa w sprawie umieszczenia infrastruktury lub udostępnienia nieruchomości

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

Ustawa Prawo budowlane – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1186)

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

Ustawa o wspieraniu rozwoju – ustawa 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.)

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

§ 2. Zasady zawierania Umowy

1. Umowa jest zawierana na piśmie na warunkach nie gorszych niż określone poniżej.
2. Umowa zawierana jest na wniosek Operatora w terminie 30 dni od dnia wystąpienia przez Operatora z wnioskiem o jej zawarcie.
3. Umowa będzie sporządzona zgodnie z projektami, stanowiącym integralną część Warunków ramowych, chyba że Strony postanowią inaczej. Jednakże umowa o treści innej niż wspomniane powyżej projekty wymaga uwzględnienia przedmiotowych Warunków ramowych.
4. 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 lub potrzeby zapewnienia dostępu do nieruchomości w celu realizacji czynności opisanych w § 2 ust. 6 Warunków, na który składają się:
 - 1) Sporządzony zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa 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,
 - 2) załącznik graficzny w postaci mapy ewidencyjnej do celów opiniodawczych wraz z zaznaczonym przebiegiem, lokalizacją obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej oraz warstwy mapy numerycznej z obiektami i urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej w układzie odniesienia obowiązującym w Lasach Państwowych (pliki na nośniku zewnętrznym, bądź przesłane pocztą elektroniczną)
 - 3) informacja o tym, że 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 – o ile takie jest zamierzenie Operatora.

5. Ponadto, dla szybszego rozpatrzenia wniosku o zawarcie Umowy, wniosek powinien zawierać:

- 1) dane osoby upoważnionej do utrzymywania kontaktu z Nadleśniczym i wyznaczonej do podpisywania protokołów przekazania Nieruchomości leśnej przed rozpoczęciem i po zakończeniu prac związanych z budową obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej lub czynności opisanych w § 2 ust. 6 Warunków, wymagających udostępnienia nieruchomości, a także z ewentualnymi późniejszymi pracami mającymi na celu naprawę, remont oraz przebudowę infrastruktury,
- 2) propozycje warunków finansowych stanowiących podstawę wyliczenia Opłaty – jeśli dotyczy,
- 3) planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac związanych z umieszczeniem obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej lub z uzyskaniem dostępu do nieruchomości w celu wykonania czynności opisanych w § 2 ust. 6 Warunków.

6. W przypadku, gdy:

- 1) na podstawie wniosku o zawarcie Umowy nie można ustalić czy Umieszczenie infrastruktury wymaga uzyskania zgody na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji w postępowaniach opisanych w art. 11 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, lub
- 2) ustalenie wysokości Opłaty nie jest możliwe na podstawie informacji zawartych we wniosku o zawarcie Umowy wskazanych w § 2 pkt 4, lub
- 3) 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 z pisemnym wnioskiem do Operatora o przekazanie niezbędnych informacji.

7. Niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 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.

8. W przypadku złożenia wniosku spełniającego wymagania określone w § 2 pkt 4, rozpatrzenie wniosku nastąpi w terminie 14 dni od dnia jego złożenia.

9. Nieodpłatne udostępnienie nieruchomości, o którym mowa w art. 30 ust. 1 i 3 Ustawy i polega na:

1) zapewnieniu możliwości wykorzystywania istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego lub istniejącej instalacji telekomunikacyjnej budynku, jeżeli powielenie takiej infrastruktury byłoby ekonomicznie nieopłacalne lub technicznie niemożliwe,

umożliwieniu doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego aż do punktu styku,

3) umożliwieniu wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku, jeżeli:

a) nie istnieje instalacja telekomunikacyjna budynku przystosowana do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s lub

b) istniejąca instalacja telekomunikacyjna budynku przystosowana do dostarczenia usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s nie jest dostępna lub nie odpowiada zapotrzebowaniu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego,

4) umożliwieniu korzystania z punktu styku,

5) umożliwieniu utrzymywania, eksploatacji, przebudowy lub remontu przyłącza telekomunikacyjnego lub instalacji telekomunikacyjnej budynku będących własnością tego przedsiębiorcy telekomunikacyjnego,

6) udostępnieniu przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu przyłącza, instalacji, całości lub części kabla, w tym w szczególności włókna światłowodowego przez Właściciela kabla telekomunikacyjnego, instalacji telekomunikacyjnej budynku lub przyłącza telekomunikacyjnego niebędącego przedsiębiorcą telekomunikacyjnym ani właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub zarządcą nieruchomości, na której znajduje się ta infrastruktura, jeżeli doprowadzenie przyłącza telekomunikacyjnego, wykonanie instalacji telekomunikacyjnej budynku, doprowadzenie kolejnego kabla telekomunikacyjnego do budynku lub umieszczenie takiego kabla w istniejącej kanalizacji kablowej byłoby ekonomicznie nieopłacalne lub technicznie niemożliwe,

7) umożliwieniu wejścia na teren nieruchomości, w tym do budynku, w zakresie niezbędnym do korzystania z dostępu w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku.

§ 3. Rozliczenia z tytułu umieszczenia infrastruktury na 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 Nieruchomości leśnej przed rozpoczęciem prac związanych z budową obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.

W pierwszym roku obowiązywania umowy opłata liczona będzie proporcjonalnie do liczby dni pozostałych od dnia podpisania protokołu przed rozpoczęciem ww. prac budowlanych 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 na własny koszt 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, w szczególności warunki wejścia na teren Nieruchomości leśnej.

1. Z zastrzeżeniem ust. 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 w art. 11 Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a Nadleśniczy będzie mógł na Nieruchomości leśnej prowadzić gospodarkę leśną.

2. 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.

3. 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, strony oświadczą w Umowie, że w granicach linii rozgraniczających teren inwestycji nie stosuje się przepisów Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4. Przed przystąpieniem do prac związanych z budową obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej bądź z uzyskaniem dostępu do Nieruchomości leśnej w celu realizacji czynności opisanych w § 2 ust. 6 Warunków, a także z ewentualnymi późniejszymi pracami mającymi na celu naprawę, remont oraz przebudowę infrastruktury, 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.

5. Przed przystąpieniem do prac określonych w pkt. 4 oraz po ich zakończeniu Strony sporządzą protokół przekazania Nieruchomości leśnej.
6. Prace związane z Umieszczaniem infrastruktury oraz jej naprawą, remontem i przebudową, a także z uzyskaniem dostępu do Nieruchomości leśnej w celu realizacji czynności opisanych w § 2 ust. 6 Warunków, należy wykonywać zgodnie z przepisami prawa, w szczególności zgodnie z przepisami Ustawy Prawo budowlane oraz zasadami wiedzy technicznej.
7. Operator ma prawo do każdorazowego wstępu na Nieruchomość leśną w celu konserwacji obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, jednakże po uprzednim zgłoszeniu Nadleśniczemu terminu wykonania tych prac. Zgłoszenia należy dokonać z wyprzedzeniem co najmniej 3 dni roboczych za pośrednictwem korespondencji e-mail.

§ 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, po uprzednim uzgodnieniu zakresu udostępnienia pomiędzy Stronami.
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 właściciela Nieruchomości leśnej jest on zobowiązany poinformować o tym fakcie Operatora, zgodnie z procedurą opisaną w pkt 2.

§ 6. 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.

§ 7. 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 do wykonania tych zobowiązań,
 - 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 (jeśli dotyczy).
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 7 dni od dnia otrzymania wezwania oraz bezskuteczny upływ tego terminu.
4. Wypowiedzenia Umowy wymaga, pod rygorem nieważności formy pisemnej, a w przypadkach określonych w pkt. 1 i 2 ze wskazaniem przyczyny oraz uzasadnienia.
5. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, Operator jest zobowiązany do usunięcia obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy. W przypadku braku realizacji tego obowiązku Nadleśniczy może dokonać usunięcia tych obiektów i urządzeń na koszt Operatora.
6. Za okres od rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy do czasu usunięcia obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z Nieruchomości leśnej, właścicielowi Nieruchomości leśnej przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez Operatora z Nieruchomości leśnej, w wysokości opłat określonych w dotychczasowej Umowie (jeśli dotyczy).