
OPINIA PRAWNA

w przedmiocie:

**możliwości zaliczenia trawiastej drogi pożarowej wykonanej
z „eko krat geoSYSTEM” do terenu biologicznie czynnego**

sporządzona na zlecenie:

GEOPRODUCT BBG sp. z o.o. z siedzibą w miejscowości Grójec

Poznań, 20 lutego 2025 roku

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot opinii	3
2. Definicje	3
3. Źródła prawa	3
4. Dokumenty i inne materiały stanowiące podstawę wydania opinii	3
5. Analiza prawna zagadnienia	4
a. Informacje wstępne	4
i. Definicja terenu biologicznie czynnego po dniu 1 stycznia 2018 r.	4
ii. Definicja drogi pożarowej	5
b. Droga pożarowa jako teren biologicznie czynny – wymagania, jakie musi spełniać trawiasta droga pożarowa, aby mogła zostać uznana za teren biologicznie czynny ..	6
6. Wnioski końcowe	8
7. Uwagi i zastrzeżenia do opinii	9

1. Przedmiot opinii:

Przedmiotem niniejszej opinii jest zagadnienie możliwości zaliczenia drogi pożarowej wykonanej z zastosowaniem „eko kraty geoSYSTEM” może zostać zaliczony do powierzchni biologicznej czynnej.

2. Definicje:

- a. **Zleceniodawca:** GEOPRODUCT BBG sp. z o.o. z siedzibą w miejscowości Grójec
- b. **Opiniujący:** Kancelaria prawna GWP Grzesiek Wielgosz Piekarski Radcowie Prawni i Adwokaci spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu.

3. Źródła prawa:

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.) (dalej: „**Rozporządzenie Ministra Infrastruktury**”);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 listopada 2017 roku zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 2285 ze zm.) (dalej: „**Rozporządzenie Zmieniające**”);
- Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (t.j. Dz.U.2009.124.1030 ze zm.) (dalej: „**Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych**”);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 290 ze zm.) (dalej: „**Prawo Budowlane**”);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1566 ze zm.) (dalej: „**Prawo Wodne**”);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) (dalej: „**u.s.g.**”);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- Uchwała nr 147 Rady Ministrów z dnia 5 listopada 1991 roku w sprawie zasad techniki prawodawczej (M.P. nr 44, poz. 310 (dalej: „**Zasady Techniki Prawodawczej**”).

4. Dokumenty i inne materiały stanowiące podstawę wydania opinii:

- Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Wielkopolskiego z dnia 23 lutego 2018 r., sygn. KN-I.4131.2.9.2018.7;
- Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 17 marca 2014 roku, sygn. PN.4131.74.2014;

- OPINIA nr ZR 73 Zespołu Rzecznawców przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP, z dnia 20 marca 2018 r., dostępna pod adresem: <https://www.mpoia.pl/index.php/dzialalnosc/zespole-rzeczoznawcow/39-p-zespole-rzeczoznawcow-mpoia-rp/1333-opinia-nr-73-geokrata-jako-powierzchnia-biologicznie-czynna>
- OPINIA nr ZR 107 Zespołu Rzecznawców przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP, z dnia 25 stycznia 2019 r., dostępna pod adresem: <https://www.mpoia.pl/index.php/39-p-zespole-rzeczoznawcow-mpoia-rp/1478-opinia-nr-107-droga-pozarowa-jako-powierzchnia-biologicznie-czynna>,
- OPINIA , dostępna pod adresem: <https://biuraprojektowe.eu/aktualnoscikiedy-kratka-azurowa-standowi-teren-biologicznie-czynny,138>
- Odpowiedź podsekretarza stanu w Ministerstwie Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej – z upoważnienia ministra na interpelację nr 137 w sprawie ewentualnej nowelizacji rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- Opinia Instytutu Ochrony Środowiska – Państwowego Instytutu Badawczego o stosowaniu kratki geoSYSTEM do stabilizacji powierzchni terenu biologicznie czynnego z marca 2014 roku;
- Strona internetowa dostępna pod adresem: <http://e-czytelnia.abrys.pl/zielen-miejska/2018-1-996/temat-numeru-12286/teren-biologicznie-czynny-w-rozumieniu-nowej-definicji-23434>
- Strona internetowa dostępna pod adresem: <https://ekokratka.pl/drogi-pozarowe-a-kratki-trawnikowe/>
- Słownik PWN pod red. W. Doroszewskiego, dostępny pod adresem: <http://sjp.pwn.pl/doroszewski/urzedzic;5512378.html>; dostęp dnia 10 lutego 2025 roku oraz 13 lutego 2025 roku.

5. Analiza prawna zagadnienia:

a. Informacje wstępne

i. Definicja terenu biologicznie czynnego po dniu 1 stycznia 2018 roku

Zgodnie z dyspozycją przepisu § 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury, w brzmieniu po dniu 1 stycznia 2018 roku, w którym wprowadzono legalną definicję pojęcia „terenu biologicznie czynnego”, należy wskazać, iż przez teren ten należy rozumieć: *„teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;”*.

Powyższa definicja, obok wymogu zapewnienia naturalnej vegetacji roślin, który został omówiony powyżej, wprowadza ponadto obowiązek zapewnienia retencji wód opadowych.

Z literalnego brzmienia przywołanej definicji wynika, że oba te warunki, tj. zapewnienie naturalnej roślinności oraz retencji wód opadowych, muszą zostać spełnione łącznie. Odnośnie do zakresu znaczeniowego terminu „naturalna roślinność”, ustawodawca ponownie nie zdecydował się na jego zdefiniowanie, tym samym, wiążące w tym miejscu pozostają ustalenia poczynione w ppkt a powyżej. Definicja legalna „wód opadowych” została zawarta w art. 16 pkt 69 Prawa Wodnego, zgodnie z którym: „rozumie się przez to wody będące skutkiem opadów atmosferycznych”.

Termin „retencja” nie posiada definicji legalnej, znajdującej odzwierciedlenie w obowiązujących przepisach. Zgodnie z definicją słownikową, retencja to „naturalne zjawisko magazynowania wody opadowej, także śniegu i lodu w gruncie, rzecze, jeziorze, co opóźnia jej odpływ z danego terenu”¹.

Warto w tym miejscu wskazać, że zgodnie z literalnym brzmieniem definicji „terenu biologicznie czynnego”, obowiązującej od dnia 1 stycznia 2018 roku, nie ma już wymogu, by teren ten posiadał nawierzchnię ziemną, warunek stanowi jedynie, by nawierzchnia ta została urządzona w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych. Dodatkowo, została włączona możliwość zakwalifikowania do terenu biologicznie czynnego także innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, nie mniejszych jednak niż 10 m². Podkreślenia wymaga, że w przypadku „innych powierzchni” wystarczające będzie spełnienie wyłącznie przesłanki istnienia naturalnej roślinności, bez konieczności zapewnienia retencji wód opadowych.

ii. Definicja drogi pożarowej

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, drogę pożarową o utwardzonej nawierzchni, umożliwiającą dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej do obiektu budowlanego o każdej porze roku, należy doprowadzić do:

- budynku zawierającego strefę pożarową zakwalifikowaną do kategorii zagrożenia ludzi ZL I lub ZL II;
- budynku należącego do grupy wysokości: średniowysoki, wysoki lub wysokościowy, zawierającego strefę pożarową zakwalifikowaną do kategorii zagrożenia ludzi ZL III, ZL IV lub ZL V;
- budynku zawierającego strefę pożarową produkcyjną lub magazynową oraz do strefy pożarowej poza budynkiem, obejmującej urządzenia technologiczne, plac składowy lub wiatę, jeżeli gęstość obciążenia ogniowego wymienionych stref pożarowych przekracza 500 MJ/m² i zachodzi co najmniej jeden z warunków:
 - powierzchnia strefy pożarowej przekracza 1.000 m²,
 - występuje pomieszczenie zagrożone wybuchem;

¹ Słownik Języka Polskiego PWN, red. H. Doroszewski, dostęp online w dniu 13 lutego 2025 roku.

- budynku zawierającego strefę pożarową produkcyjną lub magazynową o gęstości obciążenia ogniowego poniżej 500 MJ/m² o powierzchni przekraczającej 20.000 m²;
- budynku niskiego:
 - zawierającego strefę pożarową zakwalifikowaną do kategorii zagrożenia ludzi ZL III o powierzchni przekraczającej 1.000 m², obejmującą kondygnację nadziemną inną niż pierwsza, lub
 - zawierającego strefę pożarową zakwalifikowaną do kategorii zagrożenia ludzi ZL V i mającego ponad 50 miejsc noclegowych;
 - obiektu budowlanego innego niż budynek, przeznaczonego do użyteczności publicznej lub zamieszkania zbiorowego, w którym przewiduje się możliwość jednoczesnego przebywania w strefie pożarowej ponad 50 osób;
 - stanowiska czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

Droga pożarowa powinna zapewniać przejazd bez cofania lub powinna być zakończona placem manewrowym o wymiarach 20 m x 20 m, względnie można przewidzieć inne rozwiązania umożliwiające zawrócenie pojazdu. Dopuszcza się wykonanie odcinka drogi pożarowej o długości nie większej niż 15 m, z którego wyjazd jest możliwy jedynie przez cofanie pojazdu. Najmniejszy promień zewnętrznego łuku drogi pożarowej nie może wynosić mniej niż 11 m.

Minimalna szerokość drogi pożarowej powinna wynosić co najmniej 4 m, a jej nachylenie podłużne nie może przekraczać 5 %.

W obrębie miasta oraz na terenie działki, droga pożarowa powinna umożliwiać przejazd pojazdów o nacisku osi na nawierzchnię jezdni co najmniej 100 kN (kiloniutonów), a jej minimalna szerokość w miejscach innych niż wymienione w ust. 1 nie może być mniejsza niż 3,5 m. Na terenach innych niż wymienione droga pożarowa powinna umożliwiać przejazd pojazdów o nacisku osi na nawierzchnię jezdni co najmniej 50 kN, a jej minimalna szerokość w miejscach innych niż wymienione w ust. 1 nie może być mniejsza niż 3 m.

b. Droga pożarowa jako teren biologicznie czynny – wymagania, jakie musi spełniać trawiasta droga pożarowa, aby mogła zostać uznana za teren biologicznie czynny

Podkreślenia wymaga, że literalna wykładnia ww. przepisu § 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury prowadzi do wniosku, że dla ustalenia, czy teren stanowi powierzchnię biologicznie czynną, konieczne jest jedynie dokonanie oceny, czy powierzchnia, jaka została zaliczona do powierzchni biologicznej czynnej, spełnia warunek zapewnienia naturalnej wegetacji roślin. Co za tym idzie, **na podstawie ww. przepisu, brak jest podstaw do wskazywania dodatkowych warunków stanowiących podstawę takiej oceny – szczególnie oceny z uwagi na sposób użytkowania danego**

terenu². Jeżeli zatem dana powierzchnia została urządzona w sposób, który zapewnia naturalną vegetację roślin, to niezależnie od sposobu jej użytkowania, winna ona zostać zaliczona do powierzchni biologicznej czynnej.

Także w orzecznictwie sądów administracyjnych przyjmuje się, że dopuszczalne jest urządzenie powierzchni biologicznie czynnej także na terenach przeznaczonych w ramach zagospodarowania działki na miejsca postojowe, czy drogi dojazdowe (dojazdy manewrowe) lub drogi pożarowe, w sytuacji, gdy wyłożone są one tzw. eko kratką. Istotne jest jednak zapewnienie możliwości cyrkulacji wody w naturalnych warstwach urządzonego terenu (drogi pożarowej), w szczególności, że gwarantują możliwość zachowania tego terenu w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin.

Dla weryfikacji spełnienia warunku naturalnej vegetacji roślin na terenie wyłożonym 'eko kratką geoSYSTEM', spełniającym zarazem funkcję drogi pożarowej, istotne jest ustalenie sposobu umieszczenia eko kratki na gruncie. Zgodnie ze stanowiskiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach: **Istotny jest sposób posadowienia kraty trawnikowej na gruncie tj. czy sposób posadowienia tej kraty będzie zapewniać naturalną vegetację.** Gdy w ramach projektowanej inwestycji przewidziano na terenach przeznaczonych na miejsca postojowe i dojazdy utwardzenie terenu nawierzchnią wyłożoną kratką trawnikową z wypełnieniem trawą, przy spełnieniu warunków wodoprzepuszczalności nawierzchni, nie zakłócającej obiegu wody – teren wyłożony kratą trawnikową, w tym droga przeciwpożarowa, może być uznana za teren umożliwiający naturalną vegetację.³

Jak zostało to wskazane powyżej, warunki dla zapewnienia naturalnej vegetacji będą spełnione przy zastosowaniu odpowiedniego podłoża, umożliwiającego naturalną vegetację oraz podbudowy, umożliwiającej odpływ nadmiaru wody oraz właściwej - początkowej jak i późniejszej - pielęgnacji.

Zastosowanie kraty umożliwić musi więc "naturalną vegetację", z uwzględnieniem nacisku kół pojazdu na materiał kraty. Podłoże przygotowane do ułożenia kraty powinno zapewniać nie tylko infiltrację wody oraz przerastanie korzeni (żadna z warstw nie może być nieprzepuszczalna), ale również musi spełniać wymogi obciążeniowe dla drogi przeciwpożarowej.

Kraty muszą uwzględniać również poprowadzenie przebiegu drogi pożarowej przez nawierzchnię trawiastą – posiadającą odpowiednie parametry techniczne, jakie winny spełniać drogi pożarowe poprzez zastosowanie systemowego, dedykowanego rozwiązania technologicznego.

Nawierzchnia planowana w miejscu drogi pożarowej urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych może stanowić powierzchnię biologicznie czynną.

² OPINIA nr ZR 73 Zespołu Rzeczoznawców przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP, z dnia 20 marca 2018 r., dostępna pod adresem: <https://www.mpoia.pl/index.php/dzialalnosc/zespol-rzeczoznawcow/39-p-zespol-rzeczoznawcow-mpoia-rp/1333-opinia-nr-73-geokrata-jako-powierzchnia-biologicznie-czynna>

³ Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach, sygn.. akt: II SA/Ke 1166/19

Konieczne jest także uwzględnienie dodatkowych okoliczności, takich jak np.

- a. sytuacji, gdy droga pożarowa przebiega na stropodachu ponad garażem podziemnym, wobec czego teren biologicznie czynny obliczony będzie jako 50% fizycznej powierzchni,
- b. wytyczne dotyczące nośności-obciążenia drogi, która ma pełnić funkcję drogi przeciwpożarowej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych. Ponadto, niemniej ważne pozostają kwestie odporności na trudne warunki atmosferyczne, promieniowanie UV, zmienne temperatury, a także możliwość stosowania na różnych możliwych ukształtowaniach terenu, zapewniających funkcję antypoślizgową. Powyższe wytyczne powinny zapewniać utrzymanie powierzchni biologicznie czynnych.

6. Wnioski końcowe:

- a. zgodnie z literalną wykładnią przepisu §3 pkt 22 Rozporządzenia, jeżeli powierzchnia została urządzona w sposób, który zapewnia naturalną vegetację roślin, to niezależnie od sposobu jej użytkowania, winna ona zostać zaliczona do powierzchni biologicznej czynnej,
- b. dla oceny, czy teren pokryty „eko kratą geoSYSTEM” można uznać za powierzchnię biologicznie czynną, kluczowe znaczenie ma rodzaj materiału, z którego wykonano podbudowę kraty oraz jej warstw – ocena ta jest uzależniona od faktu, czy materiał ten cechuje się przepuszczalnością, która umożliwi naturalną cyrkulację wody, a co za tym idzie, naturalną vegetację roślin poprzez zapewnienie przenikania wody oraz promieni słonecznych, jak również, po dniu 1 stycznia 2018 roku, konieczne jest spełnienie dodatkowego warunku do uznania terenu za biologicznie czynny - zapewnienia naturalnej retencji wód opadowych – ta także uzależniona jest od rodzaju materiału, z którego wykonano podbudowę kraty, jej warstw, a nadto usytuowania danego terenu (tego, czy jest on równy czy pochyły),
- c. „eko kraty geoSYSTEM” oferowane przez Zleceniodawcę wypełnione kamieniem lub obsadzone trawą, montowane na podbudowie z mieszanki kruszywa łamanego (frakcja 0-63 mm, wysokość od 10 cm do 55 cm) oraz w warstwie piasku podsypkowego (3-5 cm), charakteryzują się współczynnikiem spływu dla równej powierzchni na poziomie 0,18–0,27. Takie parametry spełniają wymagania umożliwiające uznanie tego terenu za biologicznie czynny, zarówno w rozumieniu tego terminu przed dniem 1 stycznia 2018 roku, jak i po zmianie, która weszła w życie z tym dniem,
- d. zastosowanie „eko kraty geoSYSTEM” jest rozwiązaniem pozwalającym na podwyższenie udziału terenów biologicznie czynnych, np. do wykonania podjazdów do garaży, części zewnętrznych miejsc postojowych dla samochodów bądź fragmentów terenu zapewniającego podjazd do budynków dla straży pożarnej (dróg pożarowych), bowiem wykorzystuje się materiały wodoprzepuszczalne przerośnięte trawą lub innymi roślinami,
- e. nawierzchnie z ‘eko krat geoSYSTEM’ posadwione na wodoprzepuszczalnej podbudowie, wypełnionej roślinnością jako drogi dojazdowe, drogi pożarowe, **może przemawiać za uznaniem terenu pokrytego owymi kratami za teren czynny biologicznie w rozumieniu §**

3 pkt 22 Rozporządzenia zarówno przed dniem 1 stycznia 2018 roku, jak i po tym dniu, albowiem tak przygotowany teren spełnia warunki naturalnej wegetacji roślin,

- f. trawnik urządony na drodze pożarowej, dojazdowej czy też miejscach postojowych, z zastrzeżeniem warunków, wskazanych powyżej, wykonany przy użyciu „eko kraty geoSYSTEM”, stanowi powierzchnię biologicznie czynną.

7. Uwagi i zastrzeżenia do opinii

- a. z uwagi na złożoność zagadnienia, a także niejednorodną praktykę organów, nie jest możliwe jednoznaczne przesądzenie, że argumentacja zawarta w niniejszym opracowaniu będzie skuteczna przed każdym organem administracji publicznej,
- b. przepisy lokalne mogą zawierać pewne uszczegółowienie nieuwzględniające takich rozwiązań, jak wskazane we wnioskach do niniejszej opinii,
- c. niniejsza opinia stanowi jedynie przedstawienie interpretacji obowiązujących przepisów w zakresie w niej wskazanym, Opiniujący nie ponosi zatem odpowiedzialności za ewentualną treść decyzji administracyjnych w przedmiocie nieuznania powierzchni urządzonej z wykorzystaniem „eko krat geoSYSTEM” za powierzchnię biologicznie czynną,
- d. Opinia nie jest wiążąca dla organów publicznych, w tym organów podatkowych, sądów oraz innych podmiotów wykonujących władzę publiczną i Opiniujący nie może zagwarantować, że zajmą one stanowisko tożsame z wyrażonym w niniejszym opracowaniu.

Adwokat

Marcin Piekarski