



Mieszkańciowe zadania i obowiązki gminy

Brak odpowiedniego zainteresowania przez gminy sprawami budownictwa mieszkaniowego*) negatywnie wpływa na odzwierciedlenie tej tematyki w prawodawstwie, i to zarówno w prawie administracyjnym, jak i cywilnym

Szczególnie niekorzystne następstwa mogą pojawiać się w tej ostatniej dziedzinie. Nie ulega bowiem wątpliwości, że gmina w procesie kształtowania terenów pod budownictwo mieszkaniowe często władczo będzie wkraczać w sferę uprawnień osób trzecich. Tymczasem skutecznymi instrumentami ochrony praw tych osób winniśmy poszukiwać właśnie w prawie cywilnym.

I tu dochodzi do podstawowego konfliktu interesów – ogólnego i indywidualnego. Z pewnością nie może być on już rozwiązywany przez mechaniczne stosowanie zasady nadrzędności interesu ogólnego nad indywidualnym, w związku z czym do ograniczenia tego ostatniego może dojść tylko ze względu na interes ogólny na tyle ważny i znaczący, że bezwzględnie wymaga ograniczenia uprawnień indywidualnych właścicieli.

Przygotowywanie przez gminę gruntów pod budownictwo mieszkaniowe obecnie odrywa się niejako od samego pojęcia gospodarowania zasobem nieruchomości. Wymaga przy tym podkreślenia, że sam proces budowlany nie jest kategorią jednolitą, a w jego ramach wyróżnić takie etapy, jak:

- przeznaczanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gruntów na budownictwo mieszkaniowe (z uwzględnieniem form tego budownictwa);
- nabywanie gruntów przez jednostki samorządu terytorialnego;



Gabriela Morawska-Stanecka i dr Marek Stańko,
radcy prawni, wspólnie prowadzą Kancelarię Radców Prawnych w Katowicach.

- wyposażanie gruntów w urządzenia komunalne i sieć uzbrojenia terenu;
- scalanie i podział gruntów na działki budowlane;
- udostępnianie gruntów inwestorom.

Zagadnienie kształtowania terenów budowlanych powinno być ujmowane z punktu widzenia zadań i obowiązków gminy. Istotne wydaje się jednak nie

tylko enumeratywne wyliczenie tych zadań i obowiązków, ile ich zestawienie z zakresem kompetencji gminy. W rezultacie proces budowlany (w tym – procedurę przygotowywania gruntów pod budownictwo mieszkaniowe) należy postrzegać w kategoriach poszukiwania kompromisu między potrzebami podmiotów realizujących budownictwo z jednej strony, a z drugiej – sferą uprawnień właścicieli, których nieruchomości przejmowane są (często w drodze przymusu państwowego) na ten cel.

Optymalny model procesu budowlanego nie może opierać się na konfrontacji administracji rządowej z samorządową, ale na współdziałaniu z poszanowaniem wzajemnych, zastrzeżonych ustawowo kompetencji. W konsekwencji państwo nie powinno być przeciwstawiane samorządowi.

Właśnie element współdziałania winien być szczególnie eksponowany w sferze przygotowywania gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, gdyż ani sama gmina nie jest w stanie rozwiązać wszystkich wyłaniających się w tej materii problemów, ani też państwo nie jest w stanie kierować tym procesem centralnie, co dobitnie wykazały nie tak dawne doświadczenia. Eksponowanie aspektu współdziałania w relacjach między organami administracji rządowej i samorządowej, choć wydaje się truizmem, jest więc niezwykle istotne. **i**

*) Gminne budownictwo mieszkaniowe to jedno z podstawowych zadań własnych gminy (art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z 1990 r. o samorządzie gminnym)

dr Marek Stańko
adres e-mail

INFO



GMS Kancelaria Radców Prawnych
Gabriela Morawska-Stanecka
Marek Stańko
www.gms-radca.pl