



# 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](http://www.gms-radca.pl)