

8

ZAŁOŻENIA ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO
W GMINACH WIEJSKICH

Autor: mgr inż. Janusz Żyłka

**ZAŁĄCZNIK NR 8
DO UCHWAŁY NR XIX/96/08
RADY GMINY BAKALARZEWO
Z DNIA 22 LIPCA 2008 ROKU
w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo**

Warszawa, luty 1998

SUWAŁKI 2006 -2008 r.

I. Wprowadzenie.

Założenia rozwoju budownictwa mieszkaniowego w gminach wiejskich jako zadanie rozumiane literalnie – niezależnie od autorstwa i zakresu opracowania – ze względów bardzo zasadniczych nie mogą stanowić compentium dla lokalnej polityki w tym zakresie.

Wynika to z dwóch bardzo istotnych powodów:

- rozwój jakiegokolwiek sektora gospodarczego nie jest autonomiczny i pozostaje w określonych relacjach wobec innych dziedzin życia gospodarczego i społecznego;
- gminy wiejskie obok wielu cech wspólnych charakteryzują się znaczną różnorodnością warunków, potrzeb i możliwości; wszelkie programy rozwoju muszą indywidualnie uwzględniać specyfikę miejsca.

Dlatego opracowanie to ze względu na pierwszy z wymienionych powodów wychodzi poza zakres swego tytułu prezentując wieloaspektowy charakter zadania w świetle dokumentów Konferencji Narodów Zjednoczonych Habitat II – Istambuł 96: Deklaracji Istambulskiej w sprawie Osiedli Ludzkich i Agendy Habitat – „Program odpowiedniego mieszkania dla każdego oraz trwałego i zrównoważonego rozwoju osiedli ludzkich w urbanizującym się świecie”. Cele i zasady tego programu powinny kierunkować podejście samorządów lokalnych gmin wiejskich do budowania programów i strategii rozwoju w tym rozwoju budownictwa mieszkaniowego w oparciu o zidentyfikowane własne potrzeby, zasoby i środki przy określonym wsparciu ze strony struktur samorządowych wyższych szczebli i państwa.

Z oczywistych względów to wieloaspektowe podejście do rozwoju osiedli ludzkich prezentowane przez wymienione dokumenty międzynarodowe mogło być skonfrontowane w tym opracowaniu z ograniczoną, ogólną charakterystyką specyfiki mieszkalnictwa wiejskiego w Polsce.

II. „Program odpowiedniego mieszkania dla każdego oraz trwałego i zrównoważonego rozwoju osiedli ludzkich w urbanizującym się świecie” – dokumenty Konferencji Habitat II.

Cele i zasady programu:

1. Sprawiedliwe osiedla ludzkie to takie, w których ludzie bez jakiegokolwiek dyskryminacji z powodu rasy, koloru skóry, języka, płci, religii, przekonań politycznych, światopoglądu, narodowości, pochodzenia społecznego, własności, urodzenia lub innego statusu – mają równy dostęp do mieszkań, infrastruktury, służby zdrowia, odpowiedniego wyżywienia i wody, edukacji i terenów zieleni.
Osiedla takie gwarantują ponadto równe możliwości wydajnej i swobodnie wybranej aktywności życiowej, równe możliwości rozwoju osobowości oraz rozwoju duchowego, religijnego, kulturalnego i społecznego.
2. Niezbędnym warunkiem dla trwałego i zrównoważonego rozwoju osiedli ludzkich jest likwidacja ubóstwa.
3. Zasady trwałego i zrównoważonego rozwoju wymagają, żeby rozmieszczenie geograficzne osiedli ludzkich pozostawało w zgodzie z warunkami krajowymi, celami rozwoju gospodarczego i społecznego oraz zapewnieniem opieki zdrowotnej i edukacji, przy zachowaniu różnorodności natury i zrównoważonego wykorzystania jej składników, utrzymaniu zróżnicowania kulturowego, jak również norm jakościowych powietrza, wody, lasów, roślinności i gleby na poziomie wystarczającym do podtrzymania życia i zapewnienia dobrobytu przyszłych pokoleń.
4. Jakość życia ludzi zależy obok czynników ekonomicznych, społecznych, środowiskowych i kulturowych, od warunków i charakterystyki przestrzennej naszych wsi i miast. Rozplanowanie i estetyka, sposób wykorzystania terenu, gęstość zaludnienia i zabudowy, transport i łatwy dostęp do podstawowych dóbr usług i obiektów użyteczności publicznej mają zasadniczy wpływ na jakość życia w osiedlach.
Ludzka potrzeba życia we wspólnocie i dążenie do bardziej przyjaznego otoczenia w osiedlach, powinny stanowić drogowskazy i kształtować procesy projektowania, zarządzania i utrzymania osiedli ludzkich. Cele tego dążenia obejmują ochronę zdrowia publicznego, zapewnienie bezpieczeństwa, edukację i integrację społeczną, polepszenie warunków poruszania się ludziom niepełnosprawnym oraz ochronę budowli i rejonów o znaczeniu historycznym, duchowym, religijnym i kulturowym przy jednoczesnym pełnym poszanowaniu lokalnego środowiska i jego walorów krajobrazowych.
5. Rodzina jest podstawową komórką społeczeństwa i jako taka powinna być umacniana. Należy szanować prawa, zdolności i odpowiedzialność członków rodziny. Przy planowaniu osiedli ludzkich należy brać pod uwagę konstruktywną rolę rodziny w projektowaniu, realizacji i zarządzaniu osiedlami.

6. Wszyscy ludzie mają prawa, ale muszą też zaakceptować odpowiedzialność za ochronę praw innych i aktywnie przyczyniać się do wspólnego dobrobytu. Osiedla ludzkie zdolne do trwałego i zrównoważonego rozwoju są jednym z czynników sprzyjających powstawaniu poczucia obywatelskiego i uświadomienia tożsamości, sprzyjających rozwojowi współpracy i dialogu dla powszechnego dobra oraz duchowi zaangażowania społecznego i obywatelskiego, gdzie wszyscy ludzie znajdują zachętę i równe możliwości uczestnictwa w decyzjach i ich realizacji.
7. Istotnym dla trwałego i zrównoważonego rozwoju osiedli ludzkich jest partnerstwo krajów i wszystkich podmiotów w poszczególnych krajach, takich jak organizacje publiczne i prywatne, organizacje wolontariatu i wspólnotowe, sektor spółdzielczy, organizacje pozarządowe i osoby prywatne. Nie należy szczędzić wysiłków dla zachęcania do współpracy i partnerstwa wszystkich grup społecznych i wszystkich uczestników procesów decyzyjnych zgodnie z potrzebami.
8. Dla osiągnięcia celów programu odpowiedniego mieszkania dla każdego oraz trwałego i zrównoważonego rozwoju osiedli ludzkich w urbanizującym się świecie należy uruchomić nowe i dodatkowe środki finansowe z różnych źródeł – publicznych i prywatnych, lokalnych, krajowych i zagranicznych.
9. Trwały i zrównoważony rozwój osiedli ludzkich zależy od tworzenia wzajemnie oddziaływujących programów i konkretnych przedsięwzięć mających na celu zaopatrzenie w dobrą żywność, zdrową wodę pitną, zapewnienie dobrych warunków sanitarnych i powszechnego dostępu do podstawowych usług służby zdrowia i opieki społecznej, a także stworzenie bezpiecznych miejsc życia i pracy oraz ochronę środowiska.

Z Deklaracji Istambulskiej w Sprawie Osiedli Ludzkich:

- „... Uznajemy potrzebę zintensyfikowania naszych wysiłków i współpracy dla poprawienia warunków życia w miastach i wsiach na całym świecie, zwłaszcza w krajach rozwijających się, gdzie sytuacja jest szczególnie poważna oraz w krajach, których gospodarki znajdują się w okresie przemian.”
- „Rozwój wsi i miast jest wzajemnie uzależniony. Oprócz poprawiania warunków życia w miastach musimy również pracować nad rozszerzeniem odpowiedniej infrastruktury, usług komunalnych i możliwości zatrudnienia na obszarach wiejskich, aby zwiększyć ich atrakcyjność, rozwinąć zintegrowaną sieć osiedli i zminimalizować migrację ze wsi do miast.”
- „... potwierdzamy nasze zobowiązanie do pełnej i postępującej realizacji prawa do odpowiedniego mieszkania zgodnie z postanowieniami dokumentów międzynarodowych. W tym celu będziemy starać się o aktywne uczest-

nictwo partnerów publicznych, prywatnych i pozarządowych na wszystkich poziomach, tak aby zapewnić prawne zabezpieczenie użytkowania lub własności nieruchomości, ochronę przed dyskryminacją i równy dostęp do tanich i odpowiednich mieszkań wszystkim osobom i ich rodzinom."

- „Będziemy działać w kierunku zwiększenia podaży tanich mieszkań poprzez umożliwienie sprawnego i odpowiedzialnego z punktu widzenia społecznego i środowiskowego działania rynków, poprawianie dostępu do terenów i kredytu oraz pomaganie tym, którzy nie są w stanie uczestniczyć w rynkach mieszkaniowych.”
- „Dla podtrzymywania światowego środowiska naturalnego i poprawienia jakości życia w osiedlach ludzkich, zobowiązujemy się do stosowania systemów produkcji, konsumpcji, transportu i osadnictwa zgodnych z zasadami trwałego i zrównoważonego rozwoju; do zapobiegania zanieczyszczeniom; uszanowania pojemności ekosystemów oraz zachowania szans i możliwości dla przyszłych pokoleń (...). Będziemy również promować zdrowe środowisko życia, zwłaszcza poprzez dostarczenie odpowiednich ilości bezpiecznej wody i sprawne zarządzanie odpadami.”
- „Będziemy promować zachowywanie, odnawianie i konserwację budynków, pomników, otwartych przestrzeni, krajobrazów i układów osiedleńczych o wartości historycznej, kulturowej, architektonicznej, naturalnej, religijnej i duchowej.”
- „... Uznając władze samorządowe za naszych najbliższych i niezbędnych partnerów we wdrażaniu Agendy Habitat musimy promować, w ramach praw każdego kraju, decentralizację poprzez umocnienie demokratycznych władz samorządowych, ich możliwości finansowych i kompetencji instytucjonalnych, (...) zapewniając jednocześnie przejrzystość ich działań, odpowiedzialność i odpowiednie reagowanie na potrzeby ludzi ...”
- „Ponieważ wdrożenie Agendy Habitat będzie wymagało odpowiedniego finansowania, musimy zmobilizować zasoby finansowe na poziomach krajowych i międzynarodowym, łącznie z nowymi i dodatkowymi zasobami ze wszystkich źródeł – wielostronnych i dwustronnych, publicznych i prywatnych.”

III. Ogólna charakterystyka zróżnicowania stanu mieszkalnictwa w miastach i na wsi w Polsce.

1. Zasoby mieszkaniowe

	Miasto		Wieś	
	1988	1995	1988	1995
Mieszkania zamieszkałe w tys.	7040	7436	3677	3620
Ludność w mieszkaniach w tys.	22532	23450	14579	14780
Gospodarstwa domowe w mieszkaniach w tys.	7863	8383	4104	4115
Gospodarstwa domowe w mieszkaniach na 100 mieszkańców	111,7	112,7	111,6	113,7
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ²	53,8	58,7	69,3	74,5
Przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 osobę w m ²	16,8	18,5	17,4	18,2

2. Mieszkania wg wyposażenia w instalacje w % ogółem

	Miasto		Wieś	
	1988	1995	1988	1995
Mieszkania z wodociągiem, ustępem, łazienką	81,4	85,3	45,1	56,0
W tym gaz z sieci i c.o.	57,4	59,8	3,4	9,1
Mieszkania z wodociągiem	13,5	11,9	18,7	19,9
W tym gaz z sieci i c.o.	0,8	1,0	1,7	0,5
Mieszkania bez wodociągu	5,1	2,8	36,2	24,1
W tym bez gazu z sieci i c.o.	3,7	2,4	30,7	22,2

3. Mieszkania zamieszkałe o warunkach substandardowych i ludność w tych mieszkaniach /Rocznik Statystyczny 1997, tabela 20 (278)/

	Miasto		Wieś	
	1988	1995	1988	1995
Mieszkania o warunkach substandardowych w tys.	1409	1123	2130	1707
w % mieszkań zamieszkałych ogółem	20,0	15,1	57,9	47,2
W tym (%)				
• O złym stanie technicznym budynku	12,5	11,5	26,7	31,5
• O niedostatecznym wyposażeniu w instalacje	63,0	57,5	66,7	59,0
• O nadmiernym zaludnieniu	24,5	31,0	6,6	9,5
Ludność w mieszkaniach o warunkach substandardowych w tys.	4570	3729	8123	6540
w % ludności w mieszkaniach ogółem	20,0	15,9	55,7	44,3
W tym w mieszkaniach (%)				
• O złym stanie technicznym budynku	10,5	10,2	21,9	25,1
• O niedostatecznym wyposażeniu w instalacje	54,5	46,2	67,4	58,6
• O nadmiernym zaludnieniu	35,0	44,6	10,7	11,3

4. Gospodarstwa domowe w mieszkaniach wg samodzielności zamieszkania /Rocznik Statystyczny 1997, tabela 21 (279)/

	Miasto		Wieś	
	1988	1995	1988	1995
Gospodarstwa domowe w mieszkaniach ogółem w tys.	7863	8383	4104	41415
Gospodarstwa domowe zamieszkujące samodzielnie w % ogółem	80,5	78,7	80,1	77,2
W tym 2-rodzinne i większe (%)	2,7	2,7	9,0	9,8
Gospodarstwa domowe zamieszkujące wspólnie w % ogółem	19,5	21,3	19,9	22,8
W tym				
• 2 gospodarstwa (%)	15,7	17,8	17,2	19,3
• 3 i więcej gospodarstw (%)	3,8	3,5	2,7	3,5

5. Mieszkania zamieszkałe wg form własności budynków w 1995 r. (Rocznik Statystyczny 1997, tabl. 15/273)

	Miasto	Wieś
Ogółem w tys.	7436	3620
W tym w budynkach stanowiących własność:		
• Spółdzielni mieszkaniowych	2598	35
• Komunalną	961	75
• Zakładów pracy	494	142
• Wspólnot mieszkaniowych	1357	222
• Osób fizycznych	1831	2997

6. Zróżnicowanie regionalne zasobów mieszkaniowych wg wybranych wskaźników w roku 1996 (Rocznik Statystyczny 1997)

	Miasto				Wieś			
	A	B	C	D	A	B	C	D
Polska	96,9	75,4	18,4	0,90	77,8	13,1	18,7	1,04
Warszawskie	96,2	88,8	19,0	0,86	82,0	60,3	19,1	1,00
Łódzkie	92,2	77,5	19,1	0,85	67,6	7,9	20,1	0,96
Gdańskie	98,8	82,4	17,7	0,92	92,9	3,9	16,2	1,14
Katowickie	98,1	71,8	19,3	0,88	97,8	15,5	21,7	0,88
Krakowskie	97,5	95,4	18,3	0,92	83,3	51,8	18,4	1,07
Wrocławskie	99,0	93,7	18,9	0,88	91,7	3,1	19,1	0,99
Szczecińskie	100,0	85,4	18,1	0,89	97,4	3,5	18,3	0,98
Olsztyńskie	99,9	85,1	17,0	0,91	86,4	1,9	16,7	1,08
Opolskie	98,5	83,4	19,4	0,88	96,7	2,4	23,0	0,85
Białkopodlaskie	86,1	16,9	18,2	0,91	55,9	0,8	20,5	0,98
Chełmskie	95,6	78,3	17,8	0,92	57,3	2,9	19,7	1,01
Kieleckie	92,8	68,0	17,6	0,93	57,2	1,9	17,6	1,11
Rzeszowskie	99,0	92,8	17,6	0,94	80,3	47,4	17,7	1,17
Przemyskie	93,1	71,1	17,7	0,97	79,6	22,2	17,5	1,21
Siedleckie	90,3	52,3	17,5	0,93	52,0	1,6	18,8	1,09
Suwalskie	98,4	52,0	17,3	0,90	78,3	3,5	18,7	1,00
Słupskie	100,0	76,8	17,2	0,93	98,0	0,6	17,1	1,05
Ostrołęckie	90,4	43,7	17,2	0,94	57,3	2,6	17,0	1,16
Leszczyńskie	99,6	84,8	19,5	0,88	94,7	6,0	19,2	1,04

Objaśnienia do tabeli:

- A – mieszkania z wodociągiem w % ogółu mieszkań zamieszkałych
- B – mieszkania z gazem sieciowym w % ogółu mieszkań zamieszkałych
- C – powierzchnia użytkowa mieszkań w m²/1 osobę zamieszkałą
- D – liczba zamieszkałych osób przypadająca na 1 izbę

W latach 1988-1995 ilość zamieszkałych mieszkań we wsiach uległa zmniejszeniu o ponad 50 tys., przy wzroście w tym czasie ilości gospodarstw domowych o ponad 10 tys. Natomiast poprawił się stan zwodociągowania i gazyfikowania domów wiejskich; jednak ponad 20% mieszkań na wsi nadal pozbawionych jest wodociągu, a ponad 85% gazu sieciowego.

Udział mieszkań o warunkach substandardowych w ogólnej liczbie mieszkań jest ponad 3-krotnie wyższy na wsi (47%) niż w miastach (15%). W ostatnich latach na wsi uległ zwiększeniu w istniejących zasobach udział mieszkań o złym stanie technicznym i mieszkań o nadmiernym zaludnieniu.

Istnieje znaczne zróżnicowanie regionalne stopnia zwodociągowania (52-98%) i gazyfikowania wsi (0,6-60%) oraz stopnia zaludnienia mieszkań (17-23 m²/osobę, 0,85-1,21 osób/izbę).

IV. Zarys kierunków rozwoju budownictwa mieszkaniowego w gminach wiejskich.

1. Program rozwoju budownictwa na wsi powinien być ściśle kojarzony z programami aktywizacji zawodowej mieszkańców, rozwoju usług ogólnocywilizacyjnych i obsługi rolnictwa, rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej.
2. Zabudowa mieszkaniowa gmin wiejskich charakteryzuje się znacznym rozproszeniem, co zwiększa koszty budowy i eksploatacji infrastruktury sieciowej. Program budownictwa mieszkaniowego powinien stymulować więc tworzenie osiedli zwartych, gminnych centrów mieszkaniowo-usługowych spełniających współczesne standardy funkcjonalne i ekologiczne. Osiedla takie powinny być zwodociągowane, skanalizowane i wyposażone w lokalne małe oczyszczalnie ścieków.
3. Wiejskie zasoby mieszkaniowe są zbyt mało zróżnicowane pod względem charakteru, wielkości mieszkań i form własności. Dominującą formą budownictwa są duże, wielopokoleniowe domy jednorodzinne w zabudowie zagrodowej mniej lub bardziej rozproszonej, stanowiące własność osób fizycznych. Ta forma budownictwa będzie w sposób naturalny stopniowo ulegać ograniczeniu w związku ze zmniejszaniem ilości drobnych gospodarstw rolnych na rzecz rozwoju gospodarstw wielkoobszarowych.

Uwzględniając te tendencje program rozwoju budownictwa mieszkaniowego w gminach wiejskich powinien brać pod uwagę różne formy budownictwa i odpowiednio do potrzeb kojarzyć w swojej ofercie:

- małe domy jednorodzinne budowane indywidualnie lub wspólnie w sposób zorganizowany,
- małe domy wielorodzinne budowane przez lokalne spółdzielnie mieszkaniowe, lokatorsko-własnościowe lub Towarzystwa Budownictwa Społecznego,
- małe domy wielorodzinne z mieszkaniami na wynajem budowane przez inwestorów prywatnych,
- w ograniczonym zakresie wielorodzinne budownictwo komunalne.

4. Programowi mieszkaniowemu musi towarzyszyć oferta budowy bądź przeznaczenia części powierzchni użytkowej budynków na cele usługowe, takie jak sklepy, usługi fryzjerskie, ślusarskie, malarskie, szklarskie, naprawy sprzętu gospodarstwa domowego oraz sprzętu RTV, pralnie, piekarnie, auto-serwis itp. Tworzeniu warunków dla aktywizacji zawodowej mieszkańców i zatrudnienia poza rolnictwem powinien towarzyszyć program zorganizowanego szkolenia zawodowego i pomoc organizacyjno-prawna ze strony gminy dla małej przedsiębiorczości gospodarczej. Rozwój lokalnego rynku usług powinien zmierzać do zapewnienia konkurencji decydującej o jakości i cenie tych usług.
5. Program budownictwa mieszkaniowego w gminach wiejskich powinien być skojarzony organizacyjnie i przestrzennie z inwestycjami infrastruktury społecznej, takimi jak: biblioteki, świetlice, domy ludowe, domy kultury, przedszkola, szkoły, ośrodki zdrowia, domy pogodnej starości, domy opieki społecznej, gdyż obiekty te podnoszą jakość życia na wsi, integrują społeczność lokalną i stanowią dodatkową ofertę zatrudnienia dla miejscowej ludności.
6. Architektura nowej zabudowy mieszkaniowej w gminach wiejskich powinna harmonizować z krajobrazem otoczenia naturalnego i nawiązywać do najlepszych tradycji budownictwa regionalnego akcentując specyfikę miejsca i tożsamość lokalnej społeczności. Program rozwoju budownictwa mieszkaniowego powinien być skorelowany z programem renowacji i modernizacji starej zabudowy o szczególnych walorach historycznych, architektonicznych bądź kulturowych.
7. Układy urbanistyczne nowych osiedli mieszkaniowych i centrów mieszkaniowo-usługowych w gminach wiejskich powinny odpowiadać współczesnym standardom funkcjonalnym, minimalizować koszty budowy i eksploatacji infrastruktury sieciowej, zapewniać wysoki stopień integracji społecznej mieszkańców. Nowe osiedla powinny obok wysokiej wartości architek-

tonicznej swą funkcjonalnością, schludnością i estetyką stanowić atrakcyjną alternatywę dla budownictwa rozproszonego i nieuporządkowanego, jakie dominowało w okresie ostatniego półwiecza.

8. Program budownictwa mieszkaniowego w gminach wiejskich powinien brać pod uwagę wykorzystanie dla jego realizacji miejscowych surowców, wyrobów i siły roboczej w stopniu uzasadnionym techniczną i ekonomiczną racjonalnością. Program ten powinien być wykorzystany dla zatrudnienia i uzyskania kwalifikacji w różnych zawodach budowlanych przez młodych ludzi – mieszkańców gminy pozostających bez pracy.
9. Oferta programowa rozwoju budownictwa mieszkaniowego w gminach wiejskich powinna być adresowana nie tylko do własnych mieszkańców. Walory natury i krajobrazu, czystość powietrza, wody i lasów i z drugiej strony znaczna dostępność terenów budowlanych oraz w wielu regionach konkurencyjność cenowa budownictwa na wsi w stosunku do miast, szczególnie miast dużych – to czynniki, które mogą przyciągać inwestorów zewnętrznych zainteresowanych mieszkaniem lub rezydencją wiejską. Potencjalnymi inwestorami mogą być młodzi ludzie wolnych zawodów deficytowych na wsi – lekarze, dentyści, prawnicy, ekonomiści oraz względnie zamożne starsze małżeństwa, które dzięki wysokiej cenie mieszkań w dużych miastach są finansowo zdolne zamienić je na mały domek z ogródkiem na wsi w ucieczce od zgiełku i stresów życia wielkomiejskiego.
10. W gminach wiejskich o szczególnych walorach rekreacyjnych, turystycznych czy uzdrowiskowych oferta programowa budownictwa dla inwestorów zarówno własnych, jak i zewnętrznych powinna uwzględniać również budownictwo obiektów komercyjnych odpowiadających wymienionym funkcjom, np. hotele, pensjonaty, pokoje do wynajęcia, restauracje, kawiarnie, sale gier, przystanie kajakowe, stadniny koni wierzchowych, różne obiekty sportowe, domy pogodnej starości dla zamożnych.
11. Program rozwoju budownictwa mieszkaniowego w gminach wiejskich powinien stanowić otwartą ofertę inwestycyjną o wielkości rzędu 100-500 mieszkań i obiektów towarzyszących obliczoną na realizację w okresie 10-12 lat, wypracowaną siłami profesjonalnymi z szerokim udziałem społeczności lokalnej w oparciu o szczegółowy raport o stanie zasobów mieszkaniowych i potrzebach mieszkańców oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i wynikające z niego koncepcje planistyczno-przestrzenne.
Otwartość oferty inwestycyjnej programu rozwoju powinna być rozumiana jako wyjście naprzeciw wszelkim potrzebom i danie możliwości realizacji różnorodnym, racjonalnym inwestycjom, jakie są bądź mogą zaistnieć.

Dla opracowania raportu o stanie zasobów należałoby wykorzystać akcję Narodowego Spisu Powszechnego planowaną na grudzień 1998 r.

V. Metodologia przygotowania i realizacji programów rozwoju budownictwa mieszkaniowego w gminach wiejskich.

Szerokie wieloaspektowe podejście do problemów rozwoju budownictwa mieszkaniowego wynikające z zasad i celów zrównoważonego rozwoju wymaga zaangażowania specjalistów różnych dziedzin i zawodów zarówno w fazie przygotowania i opracowania programu, jak i w fazie konsekwentnej jego realizacji.

Gminy wiejskie nie dysponują na własnym terenie takimi specjalistami, a nawet w skali krajowej ten sposób podejścia do zarządzania rozwojem jest młoda specjalnością, której szersze stosowanie jest praktycznie dopiero co doświadczane. W tej sytuacji pozyskanie kompetentnego zespołu profesjonalistów, który podjąłby odpowiedzialnie pracę na rzecz jednej gminy wiejskiej byłoby trudne i finansowo nieracjonalne.

Dlatego wydaje się właściwym dla tych celów powoływanie międzygminnych spółek zagospodarowania przestrzennego i rozwoju jako spółek prawa handlowego z ograniczoną odpowiedzialnością o charakterze publiczno-prywatnym z większościovym udziałem gmin, do których druga strona wniosłaby profesjonalizm, developerskie podejście i kapitały prywatne.

Takie rozwiązanie instytucjonalne zarządzania rozwojem gmin wiejskich stworzyłoby szanse osiągnięcia zakładanych celów i skuteczniejszego konkurencyjnego konkurowania z miastami.