

PLAN PRACY KOMISJI DORAŻNEJ DO SPRAW STRATEGII MIESZKANIOWEJ MIASTA I GMINY WIELUŃ - 2026 r.

1. **Weryfikacja obowiązujących dokumentów i analiz dotyczących polityki mieszkaniowej gminy**, w tym dokumentów strategicznych, danych o zasobie mieszkaniowym oraz dokumentacji związanej z dotychczas prowadzonymi działaniami w zakresie mieszkalnictwa.
2. **Weryfikacja istniejącej dokumentacji projektowej i pozwoleń na budowę** dotyczących budownictwa mieszkaniowego, będących w posiadaniu Gminy Wieluń, wraz z oceną ich aktualności i przydatności do ewentualnych nowych przedsięwzięć inwestycyjnych.
3. **Ocena funkcjonowania oraz analiza obecnych możliwości organizacyjnych, finansowych i inwestycyjnych TBS Wieluń**, w tym zdolności spółki do realizacji inwestycji o charakterze wielorodzinnym.
4. **Analiza zapotrzebowania na mieszkania na terenie Miasta i Gminy Wieluń**, z uwzględnieniem struktury demograficznej, kolejki osób oczekujących na mieszkania, zapotrzebowania na różne typy lokali oraz identyfikacji głównych grup docelowych.
5. **Określenie minimalnego standardu technicznego i funkcjonalnego budynków mieszkalnych realizowanych przez gminną spółkę TBS**, uwzględniającego wymogi energooszczędności, ekologii, nowoczesnych technologii oraz dostępności.
6. **Weryfikacja posiadanych przez Gminę Wieluń gruntów** pod potencjalne inwestycje mieszkaniowe, z analizą ich przygotowania inwestycyjnego, uzbrojenia terenu oraz zgodności z obowiązującymi dokumentami planistycznymi.
7. **Analiza potencjalnych lokalizacji dla budowy budynków TBS**, uwzględniająca czynniki urbanistyczne, komunikacyjne, środowiskowe oraz możliwości etapowania inwestycji.
8. **Analiza wariantów realizacji inwestycji na terenach już zagospodarowanych**, wymagających modernizacji, rewitalizacji lub przebudowy, wraz z oceną wpływu takich działań na otoczenie i społeczność lokalną.
9. **Przegląd inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego w regionie i kraju**, z uwzględnieniem rozwiązań technicznych, organizacyjnych i finansowych, w tym **przeprowadzenie wizyty studyjnej w TBS Toruń**.
10. **Opracowanie założeń do konsultacji społecznych** dotyczących kierunków rozwoju mieszkalnictwa na terenie Miasta i Gminy Wieluń oraz oczekiwań mieszkańców dotyczących budownictwa TBS.
11. **Analiza możliwości pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji mieszkaniowych**, w tym środków z programów krajowych, funduszy europejskich, preferencyjnych kredytów BGK, Funduszu Dopłat oraz innych dostępnych instrumentów.

12. **Analiza różnych możliwości montażu finansowego** inwestycji mieszkaniowych, obejmująca środki własne gminy, środki TBS, kredyty komercyjne, obligacje komunalne, partycypację najemców oraz partnerstwa publiczno-prywatne.
13. **Identyfikacja ryzyk prawnych, organizacyjnych, finansowych i technicznych** związanych z przygotowaniem i realizacją inwestycji oraz opracowanie propozycji działań minimalizujących te ryzyka.
14. **Analiza możliwości zastosowania nowoczesnych i proekologicznych technologii budowlanych**, w tym rozwiązań poprawiających efektywność energetyczną oraz obniżających koszty eksploatacji budynków.
15. **Opracowanie możliwych wariantów przedsięwzięcia** w zakresie budownictwa mieszkaniowego TBS, różniących się zakresem, kosztem, montażem finansowym oraz harmonogramem realizacji.
16. **Analiza potrzeb oraz możliwości rozwoju budownictwa socjalnego na terenie Miasta i Gminy Wieluń**, z uwzględnieniem prognoz demograficznych, aktualnych potrzeb społecznych, dostępnych instrumentów finansowania i obowiązujących wymogów prawnych.
17. **Analiza możliwości remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych posiadanych przez Gminę Wieluń**, w tym ocena stanu technicznego budynków, potrzeb inwestycyjnych, szacowanych kosztów oraz możliwości pozyskania środków na ich realizację.
18. **Przygotowanie sprawozdania z działań Komisji dla Rady Miejskiej**, zawierającego analizę przeprowadzonych prac, zidentyfikowane warianty, rekomendacje oraz wnioski końcowe.

Plan pracy został opracowany ze szczególnym uwzględnieniem rozwoju zasobu mieszkaniowego w ramach gminnej spółki TBS.

Plan pracy jest otwarty i decyzją komisji może być uzupełniany i aktualizowany na każdym etapie prac.

*Przewodniczący Komisji Doraźnej
Ds. Strategii Mieszkaniowej
Miasta i Gminy Wieluń*

Rafał Dudziński