



ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

SPORZĄDZONE NA POTRZEBY PLANU
OGÓLNEGO GMINY WOJCIECHÓW



OPRACOWANIE:

Instytut Rozwoju Miast i Regionów
ul. Targowa 45
03 - 728 Warszawa

W SKŁADZIE:

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski
mgr inż. Zuzanna Kopeć
mgr inż. Agnieszka Odolecka
mgr inż. Anna Uszkur

WARSZAWA 2025

1. Wprowadzenie

Przedmiotem opracowania jest obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Wojciechów na potrzeby projektu planu ogólnego Gminy Wojciechów.

Do sporządzenia planu ogólnego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr VII/28/24 Rady Gminy Wojciechów z dnia 23 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Wojciechów.

Zgodnie z art. 13b pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758), zwanego dalej Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego.

2. Materiały wejściowe

Przy sporządzaniu planu ogólnego wraz z uzasadnieniem uwzględniono w szczególności następujące materiały:

- 1) Uchwała Nr VII/28/24 Rady Gminy Wojciechów z dnia 23 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Wojciechów;
- 2) Dane o ludności z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego;
- 3) Prognoza ludności na lata 2023-2060 opublikowana przez Główny Urząd Statystyczny, zaktualizowana dnia 18.07.2024 r.

3. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z § 3 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie planu ogólnego, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych wyraża się w liczbie mieszkańców.

Tok postępowania zgodnie z ww. rozporządzeniem jest następujący:

- 1) Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,
 PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,
 P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

2) Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

W ww. obliczeniach, o których mowa w pkt 1 i 2 przez najnowsze dane rozumie się dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną.

W obliczeniach przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) obliczona zgodnie z wzorem w punkcie 2 jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (P_0), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P_0).

W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie punktami 2 i 4 jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie ze wzorami, o których mowa w punkcie 2, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m^2 na jednego mieszkańca.

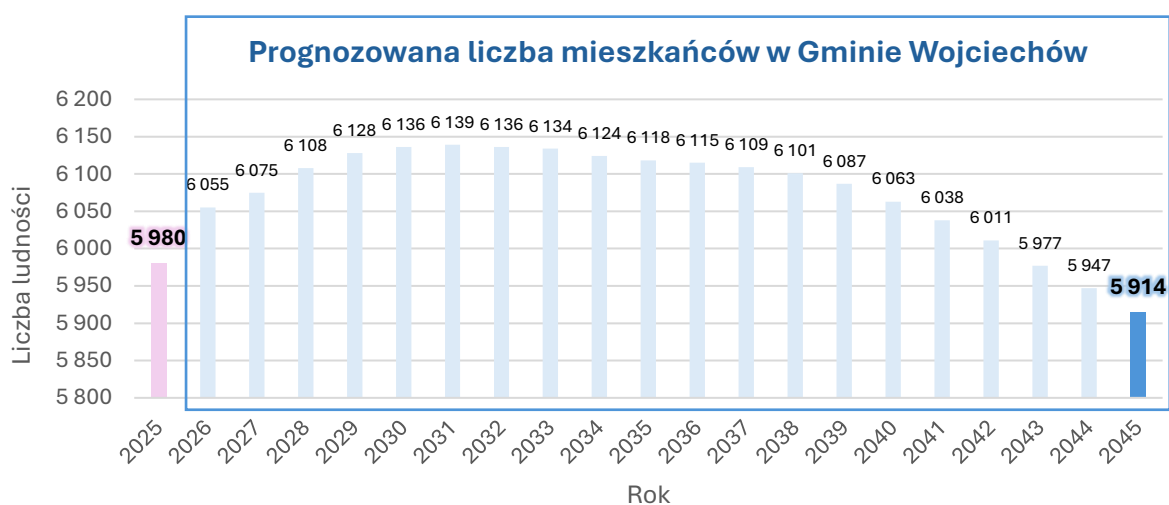
W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z punktem 1 wynosi mniej niż:

- 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000;
- 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500;

- 300 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 300.

Zapotrzebowanie wyznaczone zostało z wykorzystaniem danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny, zwany dalej GUS. Najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy są aktualne na 29.10.2025 r. według stanu na 30 czerwca 2025 r. Prognozowaną liczbę mieszkańców przyjmuje się na 2045 rok zgodnie z opracowaniem zawierającym prognozę dla gmin na lata 2023-2060 zaktualizowaną w dniu 18.07.2024 r. Zgodnie z danymi GUS wg ww. aktualizacji w Gminie Wojciechów przewidywana liczba ludności w 2045 roku to 5 914 mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców zgodnie z danymi GUS za 2025 r. zaktualizowanymi dnia 29.10.2025 r. to 5 980 osób, co oznacza spadek w perspektywie dwudziestoletniej o 66 osób.

Wykres 1 Liczba mieszkańców w gminie Wojciechów



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny

Mając na względzie powyższe oraz zakładane podwyższenie wartości o 5% - przewidywana liczba mieszkańców gminy Wojciechów w perspektywie 20-letniej (**M₂₀**) to **6 210 osób**. W celu wyznaczenia wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową pozyskano aktualne dane dotyczące zasobów mieszkaniowych w gminie zaktualizowane dnia 23.06.2025 r. Dane te zawierają informacje na temat zasobu mieszkaniowego za rok 2024 i lata wcześniejsze. Do obliczeń przyjęto dane z lat 2004, 2014 oraz 2024.

Tabela 1 Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Wojciechów

Rok	2004	2014	2024
Oznaczenie we wzorze	P ₋₂₀	P ₋₁₀	P ₀
Powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę [m ² /os.]	27,7	31,6	34,7

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny

Według danych GUS za 2024 rok łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Wojciechów (**PUM₀**) wynosi **202 878 m²**.

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Wojciechów na jednego mieszkańca obliczona wg wzorów:

1) $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$ przy danych wg GUS za 2024 r. i 2014r.: $P_0 = 34,7 \text{ m}^2$ oraz $P_{-10} = 31,6 \text{ m}^2$

$$P_{20} = 3 \times 34,7 - 2 \times 31,6 = 40,9 \text{ m}^2$$

Lub

2) $P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$ przy danych wg GUS za 2024 r. i 2004 r.: $P_0 = 34,7 \text{ m}^2$ oraz $P_{-20} = 27,7 \text{ m}^2$

$$P_{20} = 2 \times 34,7 - 27,7 = 41,7 \text{ m}^2$$

Mając na względzie wyniki obliczeń przyjmuje się, że prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie Wojciechów (**P_{20}**) **wynosi 41,7 m²**.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Wojciechów wynosi:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

$$ZAP = 6\,210 - \frac{202\,878}{41,7} = 1\,345 \text{ osób}$$

Reasumując, na podstawie najnowszych danych udostępnionych przez GUS w korelacji z danymi z 2004 r. i 2014 r. zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Wojciechów (**ZAP**) **wynosi 1 345 osób**.