

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA

NA ŚRODOWISKO

USTALEŃ

***PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO
GMINY WARLUBIE***

Autor: mgr inż. Marta Wiśniewska

Marta Wiśniewska



Spis treści

I. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA	3
II. CEL, ZAKRES I METODY OPRACOWANIA	4
III. PODSTAWY PRAWNE I MATERIAŁY WYJŚCIOWE.....	5
IV. INFORMACJA O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI ORAZ CHARAKTERYSTYKA REGULACJI PROJEKTU PLANU	8
V. AKTUALNE ZAGOSPODAROWANIE GMINY ORAZ OCENA ZAGROŻEŃ I STANU ŚRODOWISKA ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTU PLANU	12
1. POŁOŻENIE GMINY	12
2. AKTUALNE ZAGOSPODAROWANIE GMINY	14
3. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.....	18
3.1. Ukształtowanie powierzchni terenu	18
3.2. Tereny zagrożone ruchami masowymi oraz tereny, na których występują te ruchy	19
3.3. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	19
3.4. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	19
3.5. Warunki glebowe	20
3.6. Wody powierzchniowe i podziemne	22
3.7. Jakość środowiska i zagrożenia.....	29
3.8. Obszary prawnie chronione oraz formy ochrony przyrody.....	37
3.9. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej oraz pozostałe formy ochrony.....	45
VI. PROBLEMY ORAZ CELE OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTU PLANU	66
VII. OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO MOŻLIWOŚCI I SPOSOBY ICH OGRANICZANIA, ZAPOBIEGANIA LUB KOMPENSACJI ORAZ MOŻLIWE ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE	69
VIII.....PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTU PLANU	86
IX. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO	89
X. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	89



I. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Projekt planu ogólnego gminy, zgodnie z przepisami art. 46 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późniejszymi zmianami), wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jednym z elementów tej procedury formalno-prawnej jest opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego.

Zgodnie z art. 51 ust. 2 pkt. 1 w/w ustawy prognoza oddziaływania na środowisko zawiera w szczególności:

- informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami,
- informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy,
- propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania,
- informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko,
- streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym.

Procedurę opracowania rozpoczęła uchwała Nr III/15/2024 z dnia 27 maja 2024 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Warlubie. Obszar planu ogólnego obejmuje obszar wiejskiej gminy Warlubie w jej granicach administracyjnych.

Granice planu ogólnego stanowi obszar gminy Warlubie w granicach administracyjnych. W planie ogólnym dopuszcza się wyznaczenie 12 rodzajów stref planistycznych: wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną; wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną; wielofunkcyjna z zabudową zagrodową; usługowa; gospodarcza; produkcji rolniczej; infrastrukturalna; zieleni i rekreacji; strefa cmentarzy; górnictwa; otwarta; komunikacyjna.

Gminne standardy urbanistyczne obejmują katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. W gminnym katalogu stref planistycznych określa się: profil funkcjonalny stref planistycznych; wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach planistycznych; wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach planistycznych, nie mniejszego niż wynika to z przepisów.

Celem sporządzenia projektu planu ogólnego jest spełnienie wymagań ustawowych i warunków niezbędnych do kontynuowania polityki przestrzennej zagospodarowania gminy.

Podstawowym celem planu ogólnego jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju gminy i harmonijnego zagospodarowania jej przestrzeni, jak również zadbanie o ład przestrzenny. Regulacje zawarte w planie ogólnym mają wpływ na to, jak gmina wyglądać będzie w przyszłości.

Podstawę prawną dla proponowanych w prognozie działań ochronnych, rozwiązań i wskazań stanowi Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy szczegółowe i przepisy wykonawcze w zakresie: prawa ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa wodnego, prawa geologicznego i górniczego, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, odpadów, utrzymania czystości i porządku w gminach, ochrony zabytków, przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi.

Niniejsza prognoza jest elementem przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego gminy Warlubie.



II. CEL, ZAKRES I METODY OPRACOWANIA

Celem opracowania prognozy jest określenie i ocena przewidywanych skutków wpływu na środowisko, które mogą wynikać z wyznaczenia w przestrzeni gminy Warlubie stref planistycznych, ustalenia dla nich gminnych standardów urbanistycznych, określenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy.

W prognozie zostaną przedstawione rozwiązania alternatywne eliminujące lub ograniczające negatywny wpływ planowanego zainwestowania na środowisko, jak również rozwiązania alternatywne o możliwym większym oddziaływaniu niż projekt planu ogólnego.

Podstawę prawną dla proponowanych w Prognozie działań ochronnych, rozwiązań i wskazań stanowi art. 51 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego określa, analizuje i ocenia:

- istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu, stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem,
- istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu,
- przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne - z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy.

Prognoza przedstawia:

- rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru,
- biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru - rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

W niniejszej prognozie uwzględniono zapisy uzgadniające zakres i stopień szczegółowości wymaganych informacji zawarte w piśmie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Bydgoszczy oraz w piśmie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Świeciu. Zakres i stopień szczegółowości prognozy został określony jako zakres przewidziany w art. 51 ust 2 i art. 52 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Prognoza powinna



uwzględniać stopień szczegółowości adekwatny do celu i zakresu opracowania planu. Jak wynika z pisma RDOŚ prognoza powinna określić jakość środowiska, jego zagrożenia i ich źródła, opisać metody zastosowane przy sporządzeniu prognozy, dokonać oceny wpływu planowanego sposobu zagospodarowania i użytkowania z określeniem skali i intensywności, dokonać oceny w stosunku do celów środowiskowych jednolitych części wód powierzchniowych, przedstawić opis elementów przyrodniczych i ich zagrożenia, przeanalizować wpływ na tereny cenne przyrodniczo, przedstawić wyniki ocen i analiz w formie kartograficznej.

Prognozę sporządzono w oparciu o metody polegające na analizie regulacji zawartych w projekcie planu ogólnego, w tym zasięgów przestrzennych wyznaczonych stref planistycznych, ustalonych gminnych standardów urbanistycznych, wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy, w odniesieniu do obecnego stanu środowiska obszaru gminy.

Uwzględniono stan i zagrożenia środowiska w zakresie poszczególnych elementów środowiska oraz projekcję tego stanu przy zachowaniu dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów w gminie, dotychczasowych zmian środowiska w gminie i ich intensywności, struktury przyrodniczej gminy, powiązań przyrodniczych gminy i jej otoczenia, oceny stanu ochrony i funkcjonowania zasobów przyrodniczych, zachowania walorów krajobrazowych i możliwości ich kształtowania, na podstawie wykonanego wyprzedzająco na potrzeby opracowania ekofizjograficznego. Dokonano analizy stanu środowiska oraz jego zagrożeń i możliwości ich ograniczania na obszarze gminy w ostatnich kilku latach. Uwzględniono położenie obszaru gminy względem obiektów i terenów podlegających ochronie, w szczególności na mocy ustawy o ochronie przyrody i ustawy o ochronie zabytków. Ocena zawiera identyfikację przewidywanych zmian i przekształceń środowiska na terenie wiejskiej gminy Warlubie w sytuacji przyjęcia planu ogólnego.

III. PODSTAWY PRAWNE I MATERIAŁY WYJŚCIOWE

1. Uchwała III/15/2024 Rady Gminy Warlubie z dnia 27 maja 2024 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Warlubie.
2. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 647 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.),
4. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 13),
5. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gatunków rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 82),
6. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 960 z późn. zm.),
7. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.),
8. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292 z późn. zm.),
9. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1580 z późn. zm.),
10. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.),
11. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.),
12. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 733),



13. Ustawa z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2187),
14. Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1290 z późn. zm.),
15. Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.),
16. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. 2025 r. poz. 567 z późn. zm.),
17. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. nr 155 poz. 1298),
18. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 112),
19. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839),
20. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 marca 2010 r. w sprawie szczegółowych sposobów i form składania informacji o kompensacji przyrodniczej (Dz. U. z 2010 r. nr 64 poz. 402),
21. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. 2016 poz. 2183 z późn. zm.),
22. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r. poz. 1408),
23. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409),
24. Rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. z 2020 r. poz. 10),
25. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2021 r. poz. 845).
26. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie rodzajów instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości (Dz. U. z 2014 r. poz. 1169).
27. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).
28. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 r. poz. 1031).
29. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r., poz. 138).
30. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r. poz. 300)
31. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 6 listopada zmieniające rozporządzenie w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. z 2013r. Poz. 1302).
32. Uchwała Nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego.
33. Uchwała Nr III/24/2018 Rady Gminy Warlubie z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Warlubie.
34. Rozporządzenie Nr 6/2009 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 13 maja 2009 r.



- zmieniające rozporządzenie w sprawie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. z 2009 r. Nr 52, poz. 1083).
35. Rozporządzenie Nr 29/2004 Wojewody Kujawsko – Pomorskiego z dnia 02.11.2004 r. w sprawie Wdeckiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 111, poz.1888).
 36. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dziennik Ustaw 2011 r. nr 25, poz. 133).
 37. Uchwała nr XLIX/813/18 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 września 2018 r. w sprawie Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich (Dz. Urz. z 2018 r. poz. 4859).

Materiały planistyczne i publikacje:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warlubie przyjętym uchwałą nr XIV/105/04 Rady Gminy Warlubie z dnia 10 sierpnia 2004 r. i zmienionym uchwałą nr XXXVI/295/14 z dnia 25 lipca 2014r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warlubie.
2. Mapa geologiczna Polski, Arkusz Nowe (206) – Tablica IX, Szkic geologiczno-inżynierski.
3. Szczegółowa mapa geologiczna Polski, Arkusz Nowe (206) – skala 1:50 000
4. Mapa geomorfologiczna, Arkusz Nowe (206) – skala 1:50 000.
5. Mapa hydrogeologiczna, Arkusz Nowe (206) – skala 1:50 000.
6. Mapa geośrodowiskowa, Arkusz Nowe (206) – skala 1:50 000.
7. Strategia Rozwoju Gminy Warlubie na lata 2022-2027+ przyjęta uchwałą Nr XLVII/375/2023 Rady Gminy Warlubie z dnia 26 stycznia 2023 r.
8. Strategia Rozwoju Gminy Warlubie 2020+.
9. „Program ochrony środowiska dla gminy Warlubie na lata 2026-2029”.
10. Geografia Regionalna Polski, J. Kondracki – Warszawa 1998 r.
11. Raporty o stanie środowiska województwa kujawsko – pomorskiego w 2010-2024 r. sporządzone przez Wojewódzki Inspektorat Środowiska w Bydgoszczy.
12. Prognoza oddziaływania na środowisko do Programu Ochrony Środowiska dla Powiatu Świeckiego.
13. Plan gospodarki odpadami województwa kujawsko – pomorskiego na lata 2012 – 2017 z perspektywą na lata 2018 – 2023 – Załącznik do Uchwały Nr XXVI/434/12 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 września 2012 r.
14. Aktualizacja Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych.
15. Krajowy Plan Gospodarki Odpadami 2028.
16. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko – pomorskiego, przyjęty Uchwałą Nr VIII/135/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 czerwca 2019 r.
17. Mayer J., Heinz-Werner S., Wielki atlas drzew i krzewów, DELTA, Warszawa.
18. Mapa glebowo-rolnicza.
19. www.mapy.mojregion.info/geoportal/
20. www.mapa.korytarze.pl
21. www.geoserwis.gdos.gov.pl
22. www.mapy.isok.gov.pl
23. www.klimada.mos.gov.pl
24. www.geoportal.gov.pl
25. www.ochronaklimatu.com
26. www.rdw.org.pl



27. www.isok.gov.pl/hydroportal.
28. www.karty.apgw.gov.pl
29. www.wios.bydgoszcz.pl
30. www.edzienniki.bydgoszcz.uw.gov.pl

Opracowanie poprzedzono analizą materiałów źródłowych oraz wizją w terenie.

Załączniki:

1. Mapa sytuacyjno – wysokościowa – 1 załącznik.
2. Oświadczenie autora prognozy.

IV. INFORMACJA O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI ORAZ CHARAKTERYSTYKA REGULACJI PROJEKTU PLANU

Plan ogólny opracowano zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717), rozporządzeniem 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. 2023 poz. 2758), rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w palnie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 poz. 729). Plan ogólny gminy jest rodzajem gminnego aktu planowania przestrzennego, który sporządza się dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. W planie ogólnym określa się: strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Ponadto można określić: obszary uzupełnienia zabudowy.

Cel i zakres planu ogólnego

Podstawowymi zadaniami są:

- *zintegrowanie planowania przestrzennego z dokumentami strategicznymi, poprzez powiązanie zagospodarowania terenu z celami rozwoju określonymi w strategiach lokalnych, regionalnych i krajowych.*
- *określanie stref planistycznych, które określają przeznaczenie i charakter poszczególnych terenów,*
- *określanie obszarów uzupełnienia zabudowy, terenów na którym dopuszcza się realizację zabudowy, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,*
- *ochrona wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych.*

Strategia Rozwoju Gminy Warlubie na lata 2022-2027+ została przyjęta uchwałą Nr XLVII/375/2023 Rady Gminy Warlubie z dnia 26 stycznia 2023 r. Określa ona cele strategiczne dla planowania i zagospodarowania przestrzennego, rekomendację oraz model struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Kluczowym elementem polityki rozwoju przestrzennego gminy Warlubie jest nadanie szczególnego znaczenia ochronie środowiska naturalnego, które stanowi fundament dla zrównoważonego rozwoju tego obszaru. Głównym celem działań planistycznych w gminie jest troska o zasoby przyrodnicze oraz odbudowa równowagi ekologicznej, co przekłada się na dążenie do harmonijnego zagospodarowania przestrzeni i racjonalnego wykorzystania terenów. Zachowanie, ochrona i rozwój systemu obszarów chronionych w gminie koncentruje się głównie na korytarzach i ciągach ekologicznych, które pełnią kluczową rolę w utrzymaniu powiązań przyrodniczych z otoczeniem. Uzupełniają je tzw. punkty ekologiczne – niewielkie, izolowane, lecz istotne przyrodniczo obszary, takie jak obniżenia wysoczyznowe czy małe kompleksy leśne, które wspólnie



tworzą spójny system ekologiczny gminy.

Priorytetem w zagospodarowaniu przestrzennym gminy jest stworzenie takich warunków przestrzennych, które będą sprzyjać wzrostowi jej konkurencyjności i atrakcyjności, a zarazem poprawią jakość życia mieszkańców. Istotne znaczenie ma zachowanie równowagi pomiędzy rozwojem gospodarczym, społecznym i ekonomicznym, a ochroną środowiska naturalnego oraz dziedzictwa kulturowego. Realizacja tego celu zakłada m.in. budowę spójnego systemu ekologicznego, utrzymanie odpowiednich standardów środowiskowych, racjonalne kształtowanie układu osadniczego oraz zapewnienie dobrej dostępności transportowej.

Dalszy rozwój gminy planowany jest w oparciu o wyodrębnione obszary funkcjonalne, które zostały określone na podstawie analizy uwarunkowań środowiskowych i fizjograficznych, jak również specyficznych cech gospodarczych, infrastrukturalnych i kulturowych danego terenu. W analizie uwzględniono również dotychczasowe sposoby użytkowania przestrzeni, co pozwoliło na precyzyjne dopasowanie funkcji do rzeczywistych potrzeb i potencjału poszczególnych obszarów gminy.

Wizja Gminy Warlubie odnosząca się do polityki przestrzennej - „Gmina Warlubie w roku 2027+ to jednocześnie gmina silnie rozwinięta technicznie z uwzględnieniem rozwiązań ekologicznych i świadomym ekologicznie społeczeństwem, korzystnie położona komunikacyjnie, stawiająca na rozwój turystyczny i budowę, przebudowę oraz modernizację infrastruktury drogowej i rowerowej, z uporządkowaną gospodarką wodnościekową i infrastrukturą socjalną służącą mieszkańcom.”

Projekt planu ogólnego gminy Warlubie zawiera zakres przewidziany w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Określono: strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne, obszary uzupełnienia zabudowy.

Zróznicowanie funkcjonalno-przestrzenne obszaru gminy pozwala na wyodrębnienie następujących stref polityki przestrzennej:

- strefa wielofunkcyjna – strefa zabudowy mieszkaniowej, usługowej, rekreacyjnej w wybranych obszarach gminy oraz zabudowy usługowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej.
- strefa rolno-leśno-osadnicza – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, tereny lasów oraz zabudowy mieszkaniowej, usługowej i rekreacyjnej z możliwością lokalizacji zabudowy usługowej, magazynowej i produkcyjnej.

Ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie dla strefy:

1) Wielofunkcyjnej

Są to tereny w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej, skoncentrowanej zabudowy, dla których zakłada się:

- kontynuację i uzupełnienie zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów, z uwzględnieniem wymogów ochrony konserwatorskiej;
- realizację nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej, rzemieślniczej,
- magazynowej, składowej np. w granicach potencjalnych obszarów rozwojowych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie w granicach terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej niskiej przydatności zgodnie z przepisami odrębnymi;
- utrzymanie wsi Warlubie jako jednostki osadniczej o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej i produkcyjnej;
- dążenie do wykreowania wsi Lipinki, jako jednostki osadniczej o dominującej funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej;
- możliwość realizacji zabudowy związanej z rekreacją i wypoczynkiem oraz obsługą ruchu



turystycznego w granicach potencjalnych obszarów rozwojowych; studium przewiduje na tych terenach wielofunkcyjny rozwój funkcji gospodarczych;

- możliwość przekształcenia i uzupełnienia istniejącej zabudowy;
- dla istniejącej zabudowy zagrodowej ustala się możliwość rozbudowy lub adaptacji;
- wydzielone działki, które zostaną przeznaczone pod inwestycje, powinny mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, a ponadto powinny być dostosowane pod względem wielkości do potrzeb inwestycyjnych i rodzajów prowadzonej działalności gospodarczej;
- w zakresie ochrony środowiska postuluje się wprowadzenie na granicach terenów o różnym przeznaczeniu, zieleni niskiej i wysokiej, która będzie ograniczała hałas i potencjalne szkodliwe oddziaływanie projektowanych inwestycji;
- modernizację i rozbudowę sieci w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i rozbudowę układu komunikacyjnego;
- w całej strefie dopuszcza się możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych.

2) Rolno-leśno-osadniczej

To strefa położona w granicach Wdeckiego Parku Krajobrazowego, Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego i Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich oraz obejmuje głównie tereny rolne i leśne gminy. W celu właściwej ochrony wartości krajobrazowych, środowiska przyrodniczego i kulturowego ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- wszelkie działania inwestycyjne muszą być zgodne z przyrodniczymi i prawnymi uwarunkowaniami przy ograniczeniu ich form związanych z obsługą gospodarki rolnej i leśnej oraz turystyką i agroturystyką;
- adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i produkcyjno-usługowej z możliwością jej rozbudowy i przebudowy;
- zachowanie funkcji rolniczej z ukierunkowaniem na rolnictwo ekologiczne;
- zachowanie, ochrona i odtworzenie walorów lasów poprzez właściwą gospodarkę leśną i wprowadzenie zalesień, wprowadzając drzewostany odpowiadające warunkom siedliskowym, na gruntach o niskiej przydatności rolniczej zgodnie z przepisami odrębnymi ze wskazaniem na potencjalne tereny rozwojowe określone na rysunku studium, a także w miarę potrzeb w granicach potencjalnych terenów rozwojowych;
- dążenie do poprawy stanu czystości wód poprzez prawidłowe rozwiązania gospodarki wodnościekowej;
- zasadę podporządkowania rozwoju funkcjonalno-przestrzennego systemowi funkcjonowania przyrody, wszelkie działania inwestycyjne muszą być zgodne z przyrodniczymi i prawnymi uwarunkowaniami;
- zachowanie istniejących lasów z możliwością wprowadzenia zalesień na terenach wskazanych na rysunku studium, a także poza nimi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- gospodarka leśna powinna być prowadzona zgodnie z planami urzędzenia lasów;
- wykorzystanie lasu do celów gospodarczych, turystyki nie może kolidować z jego ochronnymi funkcjami;
- wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej zgodnie z warunkami przyrodniczymi, przy preferencji dla rolnictwa ekologicznego;
- zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, siedliskowej i gospodarczej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy, przy zachowaniu istniejących uwarunkowań środowiska i przepisów odrębnych;



- możliwość przekształcenia istniejącego zainwestowania na cele turystyki, agroturystyki oraz związane z gospodarką leśną,
- dążenie do poprawy stanu zagospodarowania ogólnodostępnych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych w strefie brzegowej jeziora Rybno i Radodzież, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- ograniczyć lokalizacje nowej zabudowy zgodnie z funkcją obszaru, do zwartych terenów zabudowy wsi i potencjalnych terenów rozwojowych, przy zachowaniu istniejących uwarunkowań obszaru;
- lokalizacja szlaków turystycznych, tras rowerowych, ciągów spacerowych oraz niekubaturowych urządzeń turystycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, w całej strefie dopuszcza się możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych.

Przy sformułowaniu modelu funkcjonalno-przestrzennego strefy planistycznej, kluczowego elementu planu ogólnego, znaczenie ma proces wyznaczania granic poszczególnych stref. Proces wyznaczenia granic stref planistycznych uwzględnia:

- aktualny stan zagospodarowania – obejmujący analizę istniejącej struktury przestrzennej, zabudowy, sieci komunikacyjnej oraz obecnych funkcji pełnionych przez poszczególne obszary gminy;
- obowiązujące plany miejscowe- zawarcie ustaleń zatwierdzonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- założenia strategii rozwoju- uwzględnienie kluczowych celów rozwojowych określonych w strategii rozwoju gminy.

Uwzględnienie modelu funkcjonalno-przestrzennego do planu ogólnego umożliwia zrównoważony i spójny rozwój urbanistyczny, zgodny z przyjętymi kierunkami strategicznymi.

Na dzień sporządzania planu ogólnego dla województwa Kujawsko-Pomorskiego obowiązuje Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa z 2003 r., ze względu na zakończenie horyzontu czasowego (określonego na 2020 r.), zmianę przepisów prawnych oraz aktualizacji dokumentów wyższego stopnia, w tym m.in. Strategii Rozwoju Województwa z 2020 r., Uchwałą nr XXIX/418/21 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 8 lutego 2021 r. przystąpiono do sporządzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Aktualnie trwają prace nad sporządzeniem tego dokumentu.

Plan ogólny uwzględnia możliwość realizacji niezrealizowanych zadań ponadlokalnych realizujących cele publiczne w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2003 r.

Gmina Warlubie położona jest na obszarze charakteryzującym się występowaniem gleb o średniej i niskiej przydatności rolniczej oraz znacznym udziałem kompleksów leśnych. Całość obszaru gminy stanowi element zintegrowanego systemu ekologicznego, z wyraźnie wyodrębnioną strefą o funkcji turystyczno-wypoczynkowej, zlokalizowaną w jej północno-wschodniej części. W związku z „Programem zwiększania lesistości i zadrzewień w latach 2001–2020”, gmina wpisuje się w regionalne działania zmierzające do sukcesywnego zalesiania gruntów o niskich klasach bonitacyjnych, które posiadają ograniczoną przydatność dla produkcji rolnej.

Obszar gminy Warlubie zaliczany jest do strefy peryferyjnej pod względem dostępności transportowej. Przez jej teren przebiegają istotne ciągi komunikacyjne o znaczeniu krajowym i regionalnym, w tym autostrada A1, droga krajowa nr 91 oraz drogi wojewódzkie nr 391, 214 i 217. Zgodnie ze „Strategią rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego – Strategia Przyspieszenia 2030+”, na obszarze gminy przewidziano realizację dwóch kluczowych projektów infrastrukturalnych.

Pierwszy z nich, projekt nr 434, dotyczy budowy drogi ekspresowej S5, której jeden



z rozpatrywanych wariantów korytarza przebiega przez teren gminy, łącząc Grudziądz (A1) z Ostródą (S7), a wariant alternatywny zakłada rozpoczęcie trasy od węzła autostradowego Warlubie. Drugi, projekt nr 456, obejmuje modernizację linii kolejowej nr 131 w ramach ciągu C-E 65, na odcinku Zduńska Wola – Inowrocław – Tczew. Planowane prace dotyczą m.in. 175,679 km linii kolejowej na terenie województwa, przebiegającej przez Piotrków Kujawski, Twardą Górę oraz fragment graniczny województwa, a także około 32 km linii nr 201 (odcinek Nowa Wieś Wielka – Bydgoszcz) oraz 7 km linii nr 240 (Terespol Pomorski – Świecie).

Plan ogólny uwzględnia możliwość realizacji projektów infrastrukturalnych. Zadania ponadlokalne, które posiadały bezpośrednie odniesienie przestrzenne wskazane w dotychczasowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2003 r. zostały zrealizowane.

Ustalenia mpzp uwzględniają zapisy zawarte w aktualnym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko – pomorskiego. Projekt planu ogólnego w pełni nawiązuje do Aktualizacji Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych odnośnie rozwiązań w gospodarce ściekowej oraz do Krajowego Planu Gospodarki Odpadami 2028 odnośnie gospodarki odpadami.

Zgodnie z ustaleniami i rekomendacjami w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie określono kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenie szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy. W opracowaniu kierunków zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenie szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy korzystano w dużym stopniu z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – jest to konsekwencja pozytywnej zasady kontynuacji, obowiązującej w praktyce planistycznej.

Najważniejsze ustalenia związane z polityką przestrzenną i kierunkami zmian funkcjonalno-przestrzennych opisano w kilku punktach.

W projekcie planu ogólnego wyznaczono zasięg przestrzenny obszaru uzupełnienia zabudowy w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r., w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Przy opracowywaniu niniejszej prognozy skorzystano w dużej mierze z informacji i danych zawartych w „*Opracowaniu ekofizjograficznym na potrzeby planu ogólnego gminy Warlubie*” (autor: mgr inż. Marta Wiśniewska, Grudziądz, listopad 2025 r.).

Regulacje zawarte w projekcie planu ogólnego nawiązują do wniosków z opracowanego wyprzedzająco na potrzeby tego projektu opracowania ekofizjograficznego.

Prognoza wykonywana jest w trakcie opracowania projektu mpzp bada i analizuje wpływ na środowisko i zdrowie ludzi ustaleń planu ogólnego.

V. AKTUALNE ZAGOSPODAROWANIE GMINY ORAZ OCENA ZAGROŻEŃ I STANU ŚRODOWISKA ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTU PLANU

1. POŁOŻENIE GMINY

Gmina Warlubie położona jest w północnej części województwa kujawsko-pomorskiego. Jest jedną z jedenastu gmin wchodzących w skład powiatu świeckiego. Gmina Warlubie graniczy z gminami: Osie, Jeżewo, Dragacz, Nowe oraz gminą Osiek (woj. pomorskie, powiat starogardzki). Zajmuje łączną powierzchnię 201 km², co stanowi 13,6% powierzchni powiatu. Pod tym względem jest drugą po gminie Osie największą gminą w powiecie.



Sieć osadniczą gminy obok m. Warlubie tworzy 39 miejscowości wiejskich położonych w 9 sołectwach: Bąkowo, Buśnia, Bzowo, Krusze, Lipniki, Płochocin, Płochocinek, Warlubie i Wielki Komorsk.

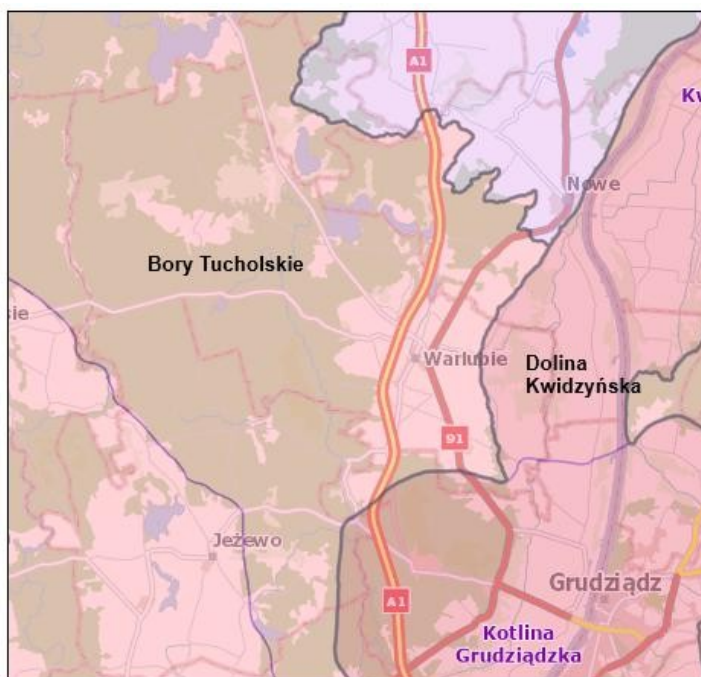
Rysunek nr 1. Położenie gminy Warlubie na tle powiatu świeckiego.



Źródło: „Program ochrony środowiska dla gminy Warlubie na lata 2026-2029”,

Według podziału na regiony fizycznogeograficzne z 2018 r., gmina Warlubie położona jest we wschodniej części makroregionu Pojezierze Południowopomorskie (314.6-7) w zasięgu mezoregionu Bory Tucholskie (314.71), makroregionu Doliny Dolnej Wisły (314.8) – w mezoregionie Dolina Kwidzyńska (314.81) i Kotlina Grudziądzka (314.82).

Rysunek nr 2. Regionalizacja fizyczno-geograficzna gminy Warlubie.



Źródło: „Program ochrony środowiska dla gminy Warlubie na lata 2026-2029”,



2. AKTUALNE ZAGOSPODAROWANIE GMINY

Największą powierzchnię w strukturze użytkowania gruntów na terenie gminy stanowią grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, które zajmują 11 677 ha (58,%). Następne w kolejności są użytki rolne zajmujące powierzchnię 6 778 ha (33,7%), z czego grunty orne stanowią 4 799 ha (70,8%), a łąki i pastwiska łącznie 1 707 ha (25,2%). Grunty zabudowane i zurbanizowane zajmują powierzchnię 615 ha (3%), natomiast grunty pod wodami 462 ha (2,7%).

Według danych GUS na koniec 2024 r. gminę Warlubie zamieszkiwało 6 020 osób, czyli 6,4% populacji powiatu świeckiego. Pod względem liczby ludności gmina zajmuje szóste miejsce w powiecie. Gęstość zaludnienia gminy jest niska i kształtuje się na poziomie 29,9 os./km², średnia dla powiatu wynosi 64 os./km², natomiast dla województwa 110,4 os./km². Wskaźnik przyrostu naturalnego ludności jest ujemny i wynosi -4,13/1000 osób i jest nieco wyższy niż średnia dla powiatu, która wynosi - 4,37/1000 osób oraz dla województwa kujawsko-pomorskiego, który wynosi -4,40/1000 osób.

Infrastruktura społeczna, kulturalna i rekreacyjna gminy Warlubie rozmieszczona jest w różnych częściach gminy w układzie równoleżnikowym, co zapewnia równomierny dostęp mieszkańców do usług publicznych.

Na terenie gminy funkcjonują trzy publiczne szkoły podstawowe z oddziałami przedszkolnymi:

1. Szkoła Podstawowa im. Bronisława Malinowskiego w Warlubiu, przy której funkcjonuje przedszkole w budynku przy ul. Szkolnej 8A oraz usytuowany nieopodal Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy nr 2 im. Polskich Olimpijczyków zapewniający wszechstronną edukację i wsparcie dzieciom z niepełnosprawnościami.
2. Szkoła Podstawowa im. Przyjaciół Borów Tucholskich w Lipinkach;
3. Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Wielkim Komorsku.

W sąsiedztwie szkoły i stadionu w Warlubiu otwarte zostało nowoczesne przedszkole z wyodrębnionym oddziałem żłobka dla około 20 dzieci.

Na terenie gminy działa Gminny Ośrodek Kultury, Sportu i Turystyki w Warlubiu, który prowadzi działalność animacyjną i artystyczną, organizuje wydarzenia kulturalne oraz integracyjne, a także oferuje mieszkańcom zajęcia prozdrowotne i warsztaty rozwijające zainteresowania. Istotnym elementem infrastruktury jest także sieć świetlic wiejskich w sołectwach, które pełnią funkcję lokalnych centrów integracji i aktywności społecznej.

Infrastruktura sportowa obejmuje boiska piłkarskie i wielofunkcyjne, hale gimnastyczne zlokalizowane przy szkołach oraz stadion w Warlubiu, który jest głównym obiektem sportowym gminy.

Podstawową opiekę medyczną zapewnia Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Warlubiu, działający pięć dni w tygodniu, w skład którego wchodzi poradnie: lekarza podstawowej opieki zdrowotnej dla dzieci i dorosłych, stomatologiczna (w tym stomatologia dziecięca), ginekologiczno-położnicza, położnej środowiskowej, pielęgniarki środowiskowo-rodzinnej oraz gabinet medycyny szkolnej w Szkole Podstawowej w Warlubiu. Uzupełnieniem jest Ośrodek Zdrowia w Lipinkach, funkcjonujący raz w tygodniu.

Bezpieczeństwo mieszkańców zapewniają jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej w Warlubiu, Wielkim Komorsku, Lipinkach, Krusze, Bzowie i Buśni, z których część włączona jest do Krajowego Systemu Ratowniczo-Gaśniczego. Zadania porządkowe i profilaktyczne realizuje Komenda Powiatowa Policji w Świeciu przy współpracy z Komisariatem Policji w Nowem.

Komunikacja zbiorowa

Komunikacja zbiorowa to system transportu publicznego, który umożliwia przemieszczanie się mieszkańców gminy oraz osób odwiedzających ją bez konieczności korzystania



z własnego samochodu. Stanowi ważny element zrównoważonego rozwoju lokalnego, zapewniając dostęp do miejsc pracy, edukacji, usług i rekreacji.

Na terenie gminy Warlubie transport zbiorowy realizowany jest głównie przez przewoźników regionalnych, którzy obsługują połączenia autobusowe łączące miejscowości gminy z pobliskimi większymi ośrodkami, takimi jak Świecie, Grudziądz czy Tczew. Autobusy kursują na trasach umożliwiających mieszkańcom dojazd do szkół, placówek handlowych, urzędów oraz innych ważnych punktów usługowych.

Gmina nie posiada własnej sieci autobusowej ani linii o charakterze gminnym. Autobusy kursują według rozkładów dostosowanych do potrzeb lokalnej społeczności, z największą liczbą kursów w dni robocze, natomiast w weekendy ich liczba jest ograniczona. Informacje o rozkładach jazdy i trasach obsługiwanych przez przewoźników regionalnych są dostępne na ich stronach internetowych, stronie internetowej gminy Warlubie w punktach informacji lokalnej.

Sieć drogowa

Gmina Warlubie posiada zróżnicowaną sieć drogową obejmującą autostradę, drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne, które pełnią istotną rolę w systemie transportowym regionu. Przez teren gminy przebiega autostrada A1, będąca częścią europejskiej trasy E75, łączącej Gdańsk z południem Polski i dalej z Europą. Węzeł autostradowy w Warlubiu zapewnia szybki dostęp do głównych kierunków i znacząco zwiększa atrakcyjność inwestycyjną gminy. Ważnym elementem układu jest również droga krajowa nr 91, łącząca Gdańsk z Nowymi Marzami, która stanowi uzupełnienie dla A1 i obsługuje ruch o znaczeniu ponadlokalnym. Uzupełnieniem są drogi wojewódzkie, w tym droga wojewódzka nr 214 o długości około 170 km, łącząca Łebę z Warlubiem i zapewniająca istotne połączenie północ-południe. W Warlubiu krzyżuje się ona z DK 91 oraz drogami wojewódzkimi nr 238 (do Osia) i nr 391 (do Grupy/Rulewa), co tworzy lokalny węzeł komunikacyjny.

Na terenie gminy funkcjonują także drogi powiatowe i gminne, utrzymywane odpowiednio przez Zarząd Dróg Powiatowych i Zakład Usług Komunalnych. Pełnią one przede wszystkim funkcje lokalne, zapewniając dojazd do miejscowości, terenów rolnych oraz obiektów użyteczności publicznej.

Nie planuje się budowy nowych dróg na terenie gminy Warlubie.

Kolej

Na terenie gminy Warlubie przebiega linia kolejowa nr 131 Chorzów Batory – Tczew, będąca dwutorową, zelektryfikowaną magistralą o znaczeniu krajowym, stanowiącą fragment historycznej Magistrali Węglowej. Maksymalna prędkość pociągów pasażerskich na tym odcinku wynosi 120 km/h. W gminie znajduje się jedna stacja – Warlubie – obsługująca głównie połączenia regionalne realizowane przez Polregio w kierunku Bydgoszczy i Gdyni, a także wybrane pociągi dalekobieżne. Infrastruktura kolejowa w rejonie została zmodernizowana w 2012 r. na odcinku Laskowice Pomorskie – Warlubie, co obejmowało wymianę torów, rozjazdów i elementów zabezpieczenia ruchu. Obecnie trwają przygotowania do modernizacji dworca w Warlubiu, mającej na celu poprawę standardu obsługi podróżnych, w tym dostosowanie obiektu do potrzeb osób z ograniczoną mobilnością. Linia nr 131 pełni istotną rolę w obsłudze przewozów pasażerskich i towarowych, łącząc województwo kujawsko-pomorskie z kluczowymi ośrodkami gospodarczymi w kraju i portami morskimi Trójmiasta.

Sieć wodociągowa

Gmina Warlubie jest w wysokim stopniu zwodociągowana – z sieci wodociągów publicznych korzysta 4 654 mieszkańców, co stanowi większość ludności gminy. System wodociągowy obejmuje zarówno wodociągi publiczne, jak i zakładowe. Na terenie gminy funkcjonują trzy główne wodociągi publiczne:



1. Wodociąg w Warlubiu – długość sieci 30 km, 1 114 mieszkańców, obsługuje miejscowość Komorsk oraz część Warlubia.

2. Wodociąg w Bąkowie – długość sieci 70 km, 3 590 mieszkańców, obejmuje Rulewo, Bzowo, Buśnię, Krusze, część Warlubia, Kurzejewo, Bąkowo, Płochocin i Płochocinek.

3. Wodociąg w Lipinkach – długość sieci 20 km, 870 mieszkańców, zaopatruje Lipinki, Zamczysko, Starą Hutę, Średnią Hutę, Mątaski i Ciemny Las.

Dodatkowo działa wodociąg zakładowy POLMLEK w Warlubiu (0,3 km), przeznaczony do celów gospodarczo-bytowych pracowników zakładu.

Łączna roczna produkcja wody z wodociągów publicznych w 2023 roku wyniosła około 315 062 m³. Wszystkie wodociągi publiczne zasilane są z 7 ujęć wód głębinowych: 2 w Stacji Uzdantniania Wody (SUW) w Warlubiu, 3 w SUW w Bąkowie oraz 2 w SUW w Lipinkach. Proces uzdatniania wody obejmuje odżelazianie, odmanganianie, filtrację, napowietrzanie oraz dezynfekcję podchlorynem sodu (stosowaną w razie potrzeby).

Sieć wodociągowa w gminie Warlubie ma istotne znaczenie dla zapewnienia bezpieczeństwa sanitarnego mieszkańców, podnoszenia jakości życia, obsługi rolnictwa i przemysłu oraz rozwoju gospodarczego gminy. Rozbudowa sieci następuje krótkimi odcinkami na terenie całej gminy w miejscach rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

Sieć kanalizacyjna

System kanalizacji sanitarnej w gminie Warlubie obejmuje zarówno sieć grawitacyjną, jak i tłoczną, z odprowadzeniem ścieków do mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków w Warlubiu.

Oczyszczalnia ścieków w Warlubiu posiada średnią przepustowość hydrauliczną na poziomie 1 000 m³/d, z możliwością zwiększenia do 1 300 m³/d. Do obiektu trafia około 595,27 m³ ścieków na dobę, z czego 584,62 m³ pochodzi z sieci zbiorczej, a ok. 10 m³ dostarczane jest asenizacyjnie.

W ostatnich latach sieć kanalizacyjna była systematycznie rozbudowywana. W Warlubiu, do czerwca 2022 roku, powstało 9 580 m kanalizacji sanitarnej wraz z 82 przydomowymi oczyszczalniami ścieków oraz przyłączami o łącznej długości 4 220,40 m. W miejscowości Rulewo zrealizowano budowę 566 m kanalizacji grawitacyjnej, 563 m kanalizacji tłocznej oraz czterech przydomowych przepompowni ścieków. W 2025 roku zakończono inwestycję w Wielkim Komorsku, obejmującą budowę kanalizacji grawitacyjnej i tłocznej na ulicach: Aleksandra, Prądkki, części Grudziądzkiej, Nowskiej A i Nowskiej B.

Na terenie gminy Warlubie do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej podłączonych jest 33,1% budynków mieszkalnych, co stanowi nieco ponad jedną trzecią ogółu zabudowy mieszkaniowej.

Za utrzymanie i eksploatację sieci kanalizacyjnej oraz oczyszczalni ścieków odpowiada Zakład Usług Komunalnych w Warlubiu, który prowadzi również obsługę techniczną i administracyjną przyłączy. System kanalizacji sanitarnej odgrywa istotną rolę w zapewnieniu właściwego poziomu ochrony środowiska i jakości życia mieszkańców, a dalsza jego rozbudowa i modernizacja stanowią ważny element polityki rozwoju infrastrukturalnego gminy.

Uchwałą Nr III/24/2018 Rady Gminy Warlubie z dnia 20 grudnia 2018 r. wyznaczono aglomerację Warlubie położoną w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie świeckim o równoważnej liczbie mieszkańców (RLM) 5078 z oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną na działce Nr 391, w miejscowości Warlubie, w gminie Warlubie, powiat świecki (wsp. geograficzne oczyszczalni N5335'22,91"; S 1838'27,15"), której obszar obejmuje miejscowości: w części Warlubie, w części Rulewo, w części Bąkowo, w części Płochocin, w części Bzowo, w części Lipinki oraz w części Kurzejewo w gminie Warlubie.



Z analizy wielkości wskaźników w ściekach oczyszczonych odprowadzanych do odbiorników wynika, że jakość wszystkich zanieczyszczeń wypływających z oczyszczalni w Warlubiu mieściła się w normach wyznaczonych w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1311).

Sieć elektroenergetyczna

Źródłem zasilania gminy Warlubie w energię elektryczną jest główny punkt zasilania GPZ WN/SN, zlokalizowany w południowej części wsi Warlubie. Punkt ten wyposażony jest w dwa transformatory o mocy 16 MVA każdy, które zapewniają odpowiednią moc do obsługi potrzeb energetycznych mieszkańców i przedsiębiorstw w gminie.

Przez teren gminy przebiega jedna linia napowietrzna najwyższych napięć 220 kV, która łączy elektrownię w Pątnowie z Bydgoszczą, Jasińcem, a dalej w kierunku Gdańska. Oprócz tego gminę zasilają dwie linie wysokiego napięcia 110 kV – jedna z kierunku Strzemięcina (osiedle na terenie m. Grudziądza), a druga z kierunku Milewa (województwo pomorskie). Linie te zapewniają przesył energii elektrycznej o średnim i wysokim napięciu, obsługując zarówno sieć dystrybucyjną SN, jak i lokalnych odbiorców energii.

Linie wysokiego napięcia wprowadzają ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym w pasach technologicznych. Dla linii 110 kV pas ochronny wynosi 15 m szerokości (35 m od osi w każdą stronę). W obrębie tych pasów dopuszcza się zagospodarowanie terenu, ale wprowadza się ograniczenia dotyczące m.in. lokalizacji zabudowy, sadzenia wysokiej roślinności czy lokalizacji elektrowni wiatrowych, biogazowni czy instalacji fotowoltaicznych. Instalacje fotowoltaiczne powinny znajdować się co najmniej 11 m od osi linii WN i 7 m od osi linii SN. W pasach technologicznych należy również uwzględniać bezpieczeństwo innych obiektów, takich jak stacje paliw, magazyny materiałów łatwopalnych czy strefy zagrożenia wybuchem.

Sieć elektroenergetyczna w gminie Warlubie obsługuje wszystkich mieszkańców oraz przedsiębiorstwa, zapewniając stabilne zasilanie energią elektryczną zarówno dla potrzeb domowych, jak i gospodarczych. Linia 220 kV umożliwia szybki przesył energii na duże odległości, natomiast linie 110 kV zapewniają lokalną dystrybucję i podłączenie odbiorców do sieci średniego napięcia.

Od kilku lat obserwuje się nasilone zainteresowanie gruntami pod lokalizację elektrowni słonecznych, szczególnie w obrębach Bąkowo, Płochocin, Krusze, Komorsk, Wielki Komorsk i Warlubie. Na terenie gminy znajdują się cztery elektrownie wiatrowe. Wszystkie w granicach obrębu Bzowo.

Sieć gazowa

Gmina Warlubie jest obsługiwana przez rozbudowaną sieć gazową. Łączna długość czynnej sieci gazowej wynosi 16 123 m, z czego całość stanowi sieć dystrybucyjna, natomiast nie występuje czynna sieć przesyłowa w granicach gminy. Sieć ta umożliwia dostarczanie gazu do budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, zapewniając energię do ogrzewania, przygotowywania ciepłej wody oraz procesów technologicznych w lokalnych obiektach usługowych i przemysłowych.

W 2023 roku czynne przyłącza do budynków wynosiły 97 sztuk, obsługując 102 gospodarstwa domowe. Łączne zużycie gazu przez gospodarstwa domowe na cele grzewcze wyniosło 1 459,2 MWh, co wskazuje na istotne znaczenie gazu w bilansie energetycznym mieszkańców gminy.

Sieć gazowa gminy Warlubie charakteryzuje się systematycznym rozwojem i modernizacją, co zapewnia bezpieczeństwo dostaw i możliwość przyłączania nowych odbiorców. Przy planowaniu



inwestycji w obrębie infrastruktury gazowej należy uwzględnić istniejące trasy sieci, zachować odpowiednie odległości od innych instalacji podziemnych oraz stosować się do norm bezpieczeństwa gazowego.

Na terenie gminy nie przewiduje się inwestycji w zakresie realizacji gazowych sieci przesyłowych wysokiego ciśnienia.

Gospodarka odpadami

Zgodnie z listą opublikowaną przez Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego na terenie powiatu świeckiego funkcjonuje instalacja komunalna do mechaniczno-biologicznego przetwarzania niesegregowanych (zmieszanych) odpadów komunalnych i wydzielenia z niesegregowanych (zmieszanych) odpadów komunalnych frakcji nadających się w całości lub w części do odzysku (tzw. instalacja MBP) oraz instalacja komunalna do składowania odpadów powstających w procesie mechaniczno-biologicznego przetwarzania niesegregowanych odpadów komunalnych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych czyli Międzygminny Kompleks Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych w Sulnówku prowadzony przez Przedsiębiorstwo Unieszkodliwiania Odpadów EKO-Wisła Sp. z o.o.. Odebrane od właścicieli nieruchomości z terenu gminy Warlubie odpady komunalne trafiały do: do zakładu w Sulnówku oraz Miejskich Wodociągów i Oczyszczalni sp. z o.o. Zakurzewo 39a, Grudziądz.

Na terenie gminy Warlubie znajduje się zrekultywowane w 2015 r. składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w m. Komorsk, na którym prowadzony jest monitoring poeksploatacyjny. Kontrole prawidłowo prowadzonej gospodarki odpadami u podmiotów prowadzących działalność w zakresie zbierania, transportu, odzysku i unieszkodliwiania odpadów prowadzi WIOŚ w Bydgoszczy. W latach 2021 – 2024 na terenie gminy przeprowadzono 10 kontroli w powyższym zakresie. Największym wyzwaniem dla gminy jest osiągnięcie odpowiednich poziomów przygotowania do ponownego użycia i recyklingu odpadów komunalnych, zgodnie z zapisami w wojewódzkim planie gospodarki odpadami oraz wywiązywanie się z nałożonych na gminę obowiązków określonych w ustawie o odpadach i w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

Problemem rosnące koszty zagospodarowania odpadów.

Gospodarowanie odpadami może w sposób istotny wpływać na środowisko przyrodnicze oraz zdrowie ludzi. Ograniczanie ich wytwarzania w dobie zwiększającej się produkcji i konsumpcji jest istotnym warunkiem zmniejszenia negatywnego wpływu na środowisko oraz jednym z zasadniczych wyzwań stojących przed wytwórcami i konsumentami. Dopiero powtórne wykorzystanie odpadów, odzyskanie lub poddanie ich recyklingowi sprawia, iż mogą one stać się potencjalnym zasobem, przyczyniając się w ten sposób do zmniejszenia zużycia surowców pierwotnych w celu wytworzenia produktów, a tym samym efektywniejszego gospodarowania zasobami.

3. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

3.1. Ukształtowanie powierzchni terenu

Gmina Warlubie jest gminą wiejską o powierzchni 201 km² położoną w północnej części województwa kujawsko-pomorskiego, w północnej części powiatu świeckiego. Należy do większych gmin i pod tym względem zajmuje drugą pozycję w powiecie tuż za gminą Osie. Graniczy z gminami położonymi w powiecie świeckim: Osie, Jeżewo, Dragacz i Nowe oraz od północy z gminą Osiek (woj. pomorskie powiat starogardzki).

Zgodnie z podziałem fizyczno – geograficznym Polski (wg J. Kondrackiego) obszar gminy Warlubie, jak i terenu mpzp leży w obrębie dwóch makroregionów. Część wschodnia gminy leży



w obrębie makroregionu Doliny Dolnej Wisły w obszarze mezoregionu Kotliny Grudziądzkiej. Pozostała część znajduje się w granicach makroregionu Pojezierze Południowo – Pomorskie w obszarze mezoregionu Bory Tucholskie. Rozkład hipsometryczny w gminie Warlubie jest zróżnicowany i opiewa na wysokości od około 70 do 195 m n. p. m.

3.2. Tereny zagrożone ruchami masowymi oraz tereny, na których występują te ruchy

Ustawa prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 647 z późn. zm.), określa definicję ruchów masowych jako powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, splezywanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzliny i gleby. Nadzór nad terenami zagrożonymi ruchami masowymi ziemi oraz obszarami, na których te zjawiska występują, sprawuje Starosta. Do jego zadań należy również prowadzenie rejestru zawierającego dane dotyczące tych terenów.

W granicach administracyjnych gminy Warlubie nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi oraz tereny, na których występują te ruchy.

3.3. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Teren górniczy to przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego. Obejmuje on obszar, na który oddziałują działania związane z wydobyciem kopaliny, w tym ewentualne szkody górnicze, hałas, pył, czy deformacje terenu. Na terenie gminy nie występują tereny górnicze i obszary górnicze.

3.4. Udokumentowane złoża kopalni, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Warlubie, znajduje się zatwierdzone złożo piasku na terenie miejscowości Komorsk. Udokumentowane zasoby złóż kopalni na terenie powiatu świeckiego według opracowanego przez Państwowy Instytut Geologiczny Bilansu zasobów złóż kopalni w Polsce wg stanu na dzień 31.12.2019 r. znajdują się w poniższej tabeli.

Tabela nr 1. Złóża kopalni na terenie gminy Warlubie.

Gmina	Miejscowość	Stan zagospodarowania złóża	Zasoby (tys. t)
Warlubie	Komorsk	R	237

Źródło: projekt POG gminy Warlubie

Obecnie nie wydano koncesji na wydobycie kruszywa naturalnego w gminie Warlubie. Uchwałą Nr XL/256/2018 Rady Gminy Warlubie z dnia 27 marca 2018 r. przystąpiono do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warlubie w miejscowości Komorsk. Celem zmiany studium jest wyznaczenie terenu udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego w obrębie wsi Komorsk, z przeznaczeniem pod eksploatację. Złożo zostało uwzględnione w planie ogólnym poprzez objęcie jej strefą górnictwa (SG).



Rysunek nr 3. Wycinek ze szczegółowej mapy geologicznej Polski.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z <https://polska.e-mapa.net>.

3.5. Warunki glebowe

Przestrzenne rozmieszczenie gleb w gminie uzależnione jest od jej warunków litologicznych. Z równiną sandrową zbudowaną z piasków związane są słabe gleby bielicoziemne reprezentowane głównie przez gleby rdzawe i bielicowe, a rzadziej bielice. Te pierwsze porastają głównie lasy, a pozostałe wykorzystywane są rolniczo, choć ich wartość jest ograniczona (patrz mapa kompleksy rolniczej przydatności). Formom wytopiskowo – jeziornym, dolinom rzek, cieków i rowów melioracyjnych, towarzyszą gleby mułowo – torfowe, torfowe, murszowo – torfowe i murszowo – mineralne oraz mady rzeczne. Są one głównie wykorzystywane jako trwałe użytki zielone. W strefie wysoczyzny wykształciły się gleby brunatne, na podłożu gliniastym, o znacznej przydatności rolniczej, wykorzystywane jako grunty orne.

Pod względem typologicznym w gminie przeważają mady (35% użytków rolnych), następnie gleby rdzawe (22% użytków rolnych) i brunatne wylugowane (20% użytków rolnych). Pod względem klas bonitacyjnych w gminie dominują grunty orne w przedziale klas I – IV, które stanowią 76,2% ogółu gruntów ornych (w tym I – III – 29,9%, IV – 46,3%).

W układzie przestrzennym najlepsze gleby koncentrują się w centralnej części gminy. Ponadto we wschodniej części gminy występują znaczne obszary zagrożone silną i bardzo silną erozją gleb.

Badania gleb dla potrzeb doradztwa nawozowego w zakresie zakwaszenia (odczyn), zasobności w makroelementy tj. fosforu, potasu i magnezu wykonywane są przez Okręgową Stację Chemiczno- Rolniczą w Bydgoszczy.

W latach 2023-2024 na zlecenie indywidualnych rolników z terenu gminy Warlubie przeprowadzono badania gleb w 25 gospodarstwach rolnych, na powierzchni 623 ha użytków rolnych, skąd pobrano łącznie 216 próbek.

Przebadane próbki wykazały, że zdecydowana większość przebadanych gleb zaliczono do kategorii lekkiej. Jednym z podstawowych wskaźników oceny gleb jest jej odczyn. Zależy on od rodzaju skały macierzystej, składu granulometrycznego gleby, warunków przyrodniczych oraz



zabiegów agrotechnicznych. W przebadanych próbkach stwierdzono ok. 21% gleb bardzo kwaśnych i kwaśnych (odczyn pH poniżej 5,5). Odczyn środowiska glebowego wpływa w znacznym stopniu na życie roślin, mikroorganizmów i fauny glebowej. Decyduje tym samym o aktywności biologicznej gleby. Częściej spotykane kwaśne odczyny gleb, powodują obniżanie plonowania roślin jak również ułatwiają przyswajanie przez rośliny metali ciężkich. Z odczynem gleb ściśle związana jest potrzeba ich wapnowania. Wapnowanie poprawia właściwości fizyczne, chemiczne i biologiczne gleb, jest zabiegiem agrotechnicznym. Według badań OSCh-R w Bydgoszczy około 17% użytków rolnych gminy wymaga wapnowania w stopniu koniecznym i potrzebnym. Natomiast dla 74% przebadanych gleb nie dostrzeżono potrzeby wapnowania.

Zagrożeniem dla gleb są nielegalne wysypiska odpadów, proces przekształcania gruntów rolnych pod zabudowę w związku z rozbudową zabudowy mieszkaniowej.

Znaczący wpływ na jakość gleb ma gospodarka rolna. W gospodarce rolnej istotne znacznie dla jakości gleb ma dobór roślin uprawnych, częstotliwość wykonywania orki oraz innych zabiegów agrotechnicznych. Rośliny wieloletnie np. trawy, lucerna zabezpieczają przed wpływem powierzchniowym i wymywaniem gleb. Mniej skuteczną ochronę stanowią rośliny ozime np. żyto, rzepak, jeszcze mniejszą zboża jare.

Za najpoważniejsze zagrożenia generowane przez rolnictwo uznaje się niewykorzystane w produkcji rolniczej biogenne związki azotu i fosforu, które mogą przedostawać się do wód gruntowych i otwartych, a w przypadku azotu ulatniać do atmosfery. Ich deficyt natomiast może prowadzić do zmniejszenia produktywności i degradacji gleb.

Obecnie trudno sobie wyobrazić rolnictwo bez nawożenia. Stosowanie nawozów jest głównym czynnikiem plonotwórczym, warunkującym rozwój produkcji rolniczej. Od stosowanej jego ilości w znacznej mierze zależą uzyskiwane efekty gospodarcze. Jednak nadużywanie lub nieumiejętne stosowanie nawozów prowadzi do akumulacji składników szkodliwych w glebie oraz przenoszenia ich do łańcucha pokarmowego zwierząt i ludzi.

Wzrasta udział gospodarstw ekologicznych w powierzchni użytków rolnych, chociaż wartość ta pozostaje w dalszym ciągu niższa niż średnia w krajach UE.

Emisja pyłów pochodzących z motoryzacji powoduje zanieczyszczenie gleb głównie tlenkami azotu. W miarę upływu czasu następuje znaczna ich kumulacja w glebach bezpośrednio przyległych do dróg.

Posypywanie nawierzchni dróg solami powoduje silne zasolenie gleb i gruntów w pobliżu szlaków komunikacyjnych.

Ważną rolę w otwartym krajobrazie, zwłaszcza na terenach o mniejszej lesistości, odgrywiają: zadrzewienia śródpolne, przydrożne, zieleń przywodna, zieleń parkowa, cmentarna, zieleńce, sady i ogrody przydomowe, które spełniają nie tylko funkcję krajobrazową, ale także ochronną. Wpływają na kształtowanie lokalnego klimatu obszarów, na których występują i oprócz niewątpliwymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi zieleń ta ma znaczenie mikroklimatyczne, wiatrochronne i glebochronne. Działają jako naturalne chłodziwo, absorbując ciepło i pomagając utrzymać zachowanie odpowiedniej temperatury. Pomagają w utrzymaniu żyzności gleby oraz zabezpieczeniu jej przed erozją i powodzią. Tereny zielone stanowią naturalne środowisko dla wielu gatunków roślin, zwierząt i owadów, co przyczynia się do ochrony bioróżnorodności. Są również doskonałym miejscem do odpoczynku, rekreacji i aktywności fizycznej, co korzystnie wpływa na zdrowie psychiczne i fizyczne ludzi. Tereny zielone sprawiają, że miasta i osiedla są bardziej atrakcyjne wizualnie, co podnosi jakość życia mieszkańców.

Na terenie gminy (wg BDL GUS z 2023 r.) znajduje się łącznie 1,86 ha terenów zielonych, w tym: 1,66 ha zieleni osiedlowej i 5 cmentarzy o powierzchni 0,2 ha.



3.6. Wody powierzchniowe i podziemne

Gmina Warlubie położona jest w dorzeczu Wisły. Przez gminę przebiega dział wodny II rzędu, który oddziela zlewnię Wdy od Mąrawy. Niemal cała gmina leży w zlewni Mąrawy, a jedynie skrajnie zachodnia część gminy znalazła się w zlewni Wdy. Osią systemu hydrograficznego w gminie jest Mątawa o łącznej długości 62 km, z czego w granicach gminy jest jedynie jej część. Ponadto gminę odwadnia szereg drobnych cieków i rowów melioracyjnych.

Wschodnia część gminy Warlubie leży w granicach terenów zalewowych i zagrożonych powodzią zasięgiem 100 – letniej wody. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi w gminie występują od strony rzeki Mąrawy oraz Wisły.

Tabela nr 2. Wykaz cieków przepływających przez gminę Warlubie.

Lp.	Nazwa cieku	Długość na terenie powiatu [km]
1.	Mątawa	25,92
2.	Kanał Pastwiska	5,64
3.	Struga Szonówka	0,48
4.	Struga Komorsk	9,281

Źródło: Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – Zarząd Zlewni w Tczewie

Największym jeziorem w gminie jest Jezioro Radodzierz o powierzchni 246,4 ha i o maksymalnej głębokości 9,5 m. Z innych większych jezior wymieniwać należy: Jezioro Płochocińskie, Rybno, Mąrawskie i Trzebucz. Największe jeziora gminy, z uwagi na swoje położenie w obrębie kompleksów leśnych, predestynowane są do funkcji turystyczno – wypoczynkowej i sportów wodnych, a są to jeziora Radodzierz i Rybno.

Ramowa Dyrektywa Wodna 2000/60/WE (RDW) określa zasady gospodarowania wodą w państwach członkowskich Unii Europejskiej. Na jej podstawie wszystkie kraje członkowskie zobowiązane są do osiągnięcia i utrzymania dobrego stanu ekologicznego i chemicznego wód powierzchniowych.

W Ramowej Dyrektywie Wodnej (RDW) wyznaczono następujące cele środowiskowe dla wód powierzchniowych:

- zapobieganie pogorszeniu się stanu wszystkich części wód powierzchniowych,
- ochrona i poprawa wszystkich sztucznych i silnie zmienionych części wód w celu osiągnięcia dobrego potencjału ekologicznego i dobrego stanu chemicznego wód powierzchniowych najpóźniej w ciągu 15 lat od dnia wejścia w życie niniejszej dyrektywy,
- wdrażanie koniecznych środków w celu stopniowego redukcji zanieczyszczenia substancjami priorytetowymi i zaprzestanie lub stopniowe eliminowanie emisji, zrzutów i strat niebezpiecznych substancji priorytetowych.

Transpozycji przepisów RDW do prawodawstwa polskiego dokonano przede wszystkim poprzez ustawę Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.) oraz rozporządzenia wykonawcze. Ustawa ta stanowi podstawę prawną i merytoryczną do realizacji Państwowego Monitoringu Środowiska w zakresie badania wód powierzchniowych.

Podstawowymi dokumentami planistycznymi według RDW są Plany gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy oraz plany zarządzania ryzykiem powodziowym.

Od dnia 17.02.2023 r. obowiązuje rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie II aktualizacji Planu gospodarowania wodami (aPGW) na obszarze dorzecza Wisły. Stanowi ona podstawę podejmowania decyzji kształtujących stan zasobów wodnych, usprawniającym proces osiągnięcia lub utrzymania dobrego stanu wód oraz związanych z nimi ekosystemów, a także wskazującym na konieczność wprowadzenia racjonalnych zasad gospodarowania wodami



w przyszłości. W aPGW szczegółowo opisano zagadnienia związane z osiągnięciem celów środowiskowych dla poszczególnych typów wód powierzchniowych, wód podziemnych oraz obszarów chronionych. Cele środowiskowe ustalone zostały dla jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP), podziemnych (JCWPd) i obszarów chronionych.

W odniesieniu do jednolitych Części Wód Powierzchniowych teren planu znajduje się w granicach:

Tabela nr 3. Wykaz jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) na terenie gminy Warlubie.

Aktualny kod nazwa JCWP	Nazwa i kod poprzednich JCWP w latach 2016-2021	Status JCWP	Typ JCWP	Główne źródła presji	Ocena stanu wód i ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego
RW200010297239 Mątawa z Sinową Strugą	Bez zmian	NAT	PNp	p. troficzne: nawożenie i depozycja oraz odpływ miejski (wody opadowe) p. hydromorfologiczne: prostowanie koryta - rzeki główne i rzeki pozostałe, budowle piętrzące - rzeki główne, budowle regulacyjne (opaski brzegowe, ostrogi, tamy podłużne) - rzeki główne i rzeki pozostałe,	Umiarkowany stan ekologiczny, Zły stan wód zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego
RW200009294749 Sobina	Bez zmian	NAT	PN	p. troficzne: nawożenie i depozycja oraz odpływ miejski (wody opadowe), p. hydromorfologiczne: budowle piętrzące - rzeki główne, budowle regulacyjne (opaski brzegowe, ostrogi, tamy podłużne) - rzeki główne, p. chemiczne: rozproszone - rozwój obszarów zurbanizowanych: transport, turystyka,	Umiarkowany stan ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego, Zły stan wód, zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego



				odpływ miejski; rozproszone - rolnictwo, leśnictwo;	
RW200019294569 Kałużnica	Bez zmian	NAT	Pl_poj	p. hydromorfologic zne: prostowanie koryta - rzeki główne i rzeki pozostałe, budowle piętrzące - rzeki główne i rzeki pozostałe, obiekty mostowe - rzeki pozostałe,	Brak danych na temat stanu ekologicznego i chemicznego zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego
RW200011297299 Mątawa od Sinowej Strugi do ujścia	zmieniona (scalone): RW200017297 292 (Młyńska Struga); RW20001929729 9 (Mątawa od Sinowej Strugi do ujścia)	SZCW	RzN	p. chemiczne: rozproszone - rolnictwo, leśnictwo	dobry potencjał ekologiczny, stan chemiczny dobry, dobry stan wód zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego

p. - presje

NAT – naturalne części wód

SZCW – silnie zmieniona część wód

PNp - Potok lub strumień nizinny piaszczysty,

RzN – Rzeka nizinna,

PN – Potok lub strumień nizinny,

Pl_poj - Potok w systemie rzeczno-jeziorowym Pojezierzy Łososiowy

Źródło: II Aktualizacja Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (2022 r.)

Ponadto na terenie gminy wydzielone zostały cztery JCWP LW (jednolite części wód powierzchniowych jeziornych).

Tabela nr 4. Jednolite części wód powierzchniowych jeziornych na terenie gminy Warlubie.

Aktualny kod nazwa JCWP	Nazwa i kod poprzednich JCWP w latach 2016-2021	Status JCWP LW	Typ JCWP LW	Główne źródła presji	Ocena stanu wód i ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego
LW20522 Kałużbie	Bez zmian	NAT	WSd_b	p. chemiczna: rozproszone - rozwój obszarów zurbanizowanych: transport, turystyka, odpływ miejski;	Umiarkowany stan ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego, zły stan wód, zagrożona nieosiągnięciem celu



					środowiskowego
LW20632 Radodzierz	Bez zmian	NAT	WSd_a	p. chemiczna: rozproszone - rozwój obszarów zurbanizowanych: transport, turystyka, odpływ miejski; nieznanne (substancje zakazane)	Umiarkowany stan ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego, zły stan wód zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego
LW90209 Udzierz	Bez zmian	NAT	WSd_b	p. chemiczna: rozproszone - rozwój obszarów zurbanizowanych: transport, turystyka, odpływ miejski; nieznanne (substancje zakazane)	stan chemiczny dobry niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego
LW20631 Łąkosz	Bez zmian	NAT	WSd_b	p. chemiczna: rozproszone - rozwój obszarów zurbanizowanych: transport, turystyka, odpływ miejski; nieznanne (substancje zakazane)	stan chemiczny poniżej dobrego, zły stan wód, zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego

WSd_a - Jezioro na podłożu wapiennym, o dużej wartości współczynnika Schindlera, stratyfikowane WSd_b - Jezioro na podłożu wapiennym, o dużej wartości współczynnika Schindlera, polimiktyczne NAT – naturalna część wód

Źródło: II Aktualizacja Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (2022 r.)

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Obszary zagrożone powodzią na terenie gminy klasyfikuje się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 960 z późn. zm.). Kluczowe znaczenie w tym zakresie mają:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – tereny, na których istnieje ryzyko wystąpienia powodzi o określonym prawdopodobieństwie, tj. raz na 10, 100 lub 500 lat. Wyznaczane są na podstawie map zagrożenia powodziowego opracowywanych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.
- 2) strefy narażone na niebezpieczeństwo powodzi – obejmują obszary, które mogą zostać zalane wodami powodziowymi przy różnych scenariuszach hydrologicznych. Na tych terenach obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym, m.in. w zakresie lokalizacji nowej zabudowy, inwestycji liniowych czy działalności rolniczej. Wyznaczane są na podstawie map ryzyka powodziowego opracowywanych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.
- 3) wały przeciwpowodziowe – stanowią element infrastruktury chroniącej przed skutkami powodzi. Wzdłuż wałów obowiązuje pas ochronny o szerokości 50 metrów od stopy wału,



liczony po stronie odpowietrznej, zgodnie z art. 176 Prawa wodnego. W tym pasie obowiązują ograniczenia dotyczące wykonywania robót ziemnych, lokalizowania obiektów budowlanych oraz prowadzenia działalności mogącej zagrażać bezpieczeństwu wału.

Wszystkie powyższe obszary i strefy podlegają szczególnej ochronie w procesie planowania przestrzennego określone w dokumentach planistycznych. Celem tych działań jest ograniczenie ryzyka powodziowego, ochrona życia i mienia mieszkańców oraz zapewnienie trwałości infrastruktury przeciwpowodziowej.

Wschodnia część gminy Warlubie leży w granicach terenów zalewowych i zagrożonych powodzią zasięgiem 100 – letniej wody. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi w gminie występują od strony rzeki Mątawy oraz Wisły. Zostały wyznaczone jako obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi (ONNP) w ramach wstępnej oceny ryzyka powodziowego oraz map zagrożenia i map ryzyka powodziowego.

Na rzece Mątawa znajduje się jaz wodny Borowy Młyn – urządzenie hydrotechniczne, które pełni funkcję ochrony przeciwpowodziowej. Zostało ono zlokalizowane w km 53+121, ma wysokość piętrzenia 6,03 m i znajduje się w dobrym stanie technicznym.

Obszar gruntów zmeliorowanych

Definicja melioracji wodnych została określona w art. 195 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 960 z późn. zm.). Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Melioracje wodne stanowią zespół działań technicznych i organizacyjnych mających na celu regulację stosunków wodnych w gruncie w sposób sprzyjający jego rolniczemu lub innemu użytkowaniu.

- Melioracje odwadniające służą usuwaniu nadmiaru wody z gruntów zbyt wilgotnych poprzez systemy rowów, drenowania lub pompowni, co zapobiega podtopieniom, erozji oraz ogranicza degradację gleby.
- Melioracje nawadniające mają na celu dostarczanie wody na tereny o niedoborach wilgoci, głównie w okresach suszy, przy wykorzystaniu systemów irygacyjnych, takich jak kanały, deszczownie czy systemy kropłowe.

Oba typy melioracji wpływają bezpośrednio na gospodarkę wodną terenu, dlatego ich realizacja powinna być zgodna z uwarunkowaniami hydrologicznymi, środowiskowymi oraz zapisami dokumentów planistycznych.

Powierzchnia gruntów zmeliorowanych w gminie Warlubie wynosi ok 2538,3 ha, a łączna długość sieci melioracyjnej – 339,18 km. Istniejące urządzenia melioracji wodnych spełniają swoje funkcję lecz długość sieci oraz powierzchnia gruntów zmeliorowanych nie jest wystarczająca. Na terenie gminy problem deficytu wody odczuwalny jest zwłaszcza na obszarach intensywnego rolnictwa, gdzie w okresie wegetacji notuje się susze rolniczą. Dla poprawy struktury bilansu wodnego powinno zwiększać się zdolności retencyjne zlewni poprzez realizację programu małej retencji.

Uwzględniając powyższe uwarunkowania, przy wyznaczaniu stref planistycznych na terenach rolniczych objętych systemami melioracyjnymi wprowadzono zasadę ograniczania ekspansji zabudowy. Celem tego działania jest ochrona istniejącej infrastruktury wodnej, zapobieganie dalszej degradacji systemów melioracyjnych, umożliwienie ich rozbudowy oraz wspieranie zrównoważonego gospodarowania przestrzenią, zwłaszcza w kontekście adaptacji do zmian klimatycznych i wzrastającego ryzyka suszy rolniczej.



Strefy ochronne ujęć wody

Strefy ochronne ujęć wód podziemnych są ustanawiane w celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi oraz ochrony zasobów wód przed zanieczyszczeniem i degradacją. Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. 2024.1087 t.j.), strefy ochronne dzielą się na teren ochrony bezpośredniej i pośredniej. Teren ochrony bezpośredniej obejmuje obszar wokół ujęcia, na którym obowiązują szczególne zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód.

Teren ochrony pośredniej obejmuje szerszy obszar, na którym również wprowadzane są określone ograniczenia, mające na celu ochronę jakości wody.

W granicach administracyjnych gminy Warlubie występują strefy ochronne ujęć wód podziemnych. Ustanowiono dwie strefy ochrony bezpośredniej dla ujęć zlokalizowanych na działce nr 26/1 w miejscowości Warlubie (studnie nr 1a i nr 2) oraz na działkach nr 62/2, 62/4 i 62/5 w miejscowości Bąkowo (studnie nr 1a, nr 2 i nr 3). Strefy te zostały wyznaczone decyzjami pozwolenia wodnoprawnego Starosty Świeckiego z 2008 roku, w celu ochrony zasobów wodnych przed zanieczyszczeniem oraz zapewnienia odpowiedniej jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi.

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zbiorniki wód śródlądowych to naturalne lub sztuczne zbiorniki wodne znajdujące się na lądzie, takie jak jeziora, zbiorniki retencyjne czy stawy. Definicja ta wynika z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. 2024.1087 t.j.).

Celem ustanawiania obszarów ochronnych dla zbiorników wód śródlądowych jest ochrona zasobów wodnych przed zanieczyszczeniem oraz degradacją, zapewnienie właściwego stanu ekologicznego i ilościowego tych wód oraz ochrona różnorodności biologicznej. Obszary ochronne ustanawiane są przez Wojewodę, na wniosek Wód Polskich, w drodze aktu prawa miejscowego, określając ograniczenia i zakazy związane z użytkowaniem gruntów oraz korzystaniem z zasobów wodnych na terenie obszaru ochronnego, a także wyznaczając granice tego obszaru.

W granicach administracyjnych gminy Warlubie nie zostały ustanowione obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Na terenie gminy nie występują główne zbiorniki wód podziemnych. Wody gruntowe występują w 3 odmiennych obszarach o różnym reżimie: wody gruntowe sandrowe, wody gruntowe wysoczyznowe i wody gruntowe dolin rzek i cieków.

W obrębie sandru wody gruntowe pierwszego poziomu wodonośnego tworzą swobodne zwierciadło na głębokościach poniżej 2,0 m p.p.t. Poziom ten dostarcza wodę użytkownikom indywidualnym, nie jest on zbyt obfity i zagrożony możliwością zanieczyszczenia antropogenicznego, ze względu na brak izolacji stropowej. Użytkowe poziomy z których czerpią wodę ujęcia komunalne gminy zlokalizowane są na głębokości 20 – 30 m p.p.t, a ich wydajność kształtuje się w granicach od kilku do kilkunastu m³.

W obrębie wysoczyzny użytkowe poziomy wodonośne występują na zróżnicowanych głębokościach zależnie od występowania przewarstwień piaszczystych występujących wśród glin morenowych. Użytkowe poziomy wodonośne występują generalnie w trzech poziomach na głębokości 6 – 20 m p.p.t., 40 – 60 m p.p.t. i na głębokości 65 – 90 m p.p.t.. Pierwszy poziom wodonośny jest beczciśnieniowy, a dwa pozostałe są subartezyjskie. Poziomy te posiadają wydajności od 10 – 100 m³/h. Te dwa poziomy posiadają podstawowe znaczenie dla zaopatrzenia gminy w wodę i to ze względu na wydajność, cechy fizyczno – chemiczne jak i dobrą izolację stropową pokładów.

W obrębie dolin rzek, cieków, rynien zwierciadło pierwszego poziomu wodonośnego utrzymuje się z reguły na głębokości 1,0 – 2,0 m p.p.t., a lokalnie i okresowo nawet na powierzchni. Użytkowe



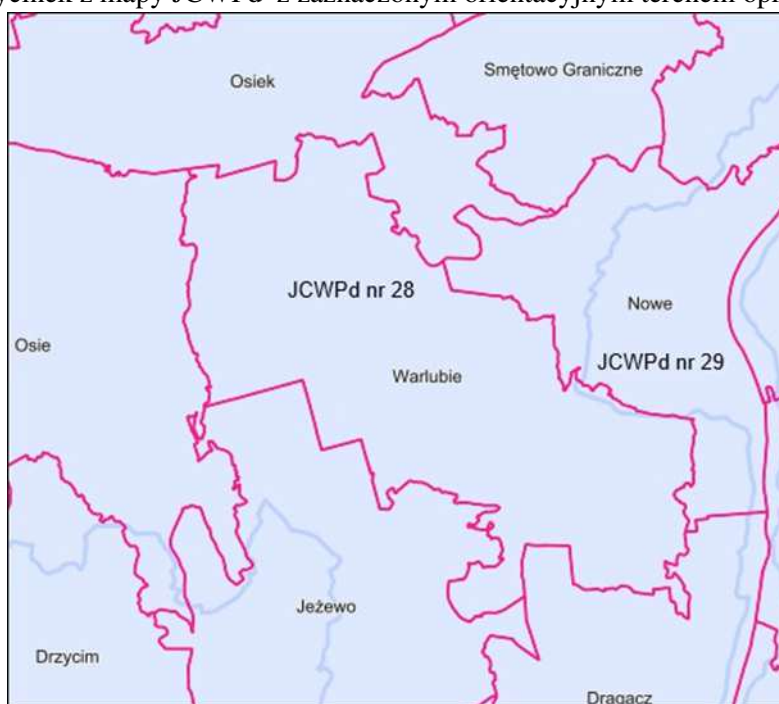
poziomy wodonośne w dolinie Wisły występują na głębokości 20 – 25 m p.p.t. i związane są z drugim poziomem wodonośnym wysoczyzny.

Na terenie gminy wody gruntowe posiadają ograniczony lub słaby stopień zagrożenia zanieczyszczeniem poziomu wodonośnego, przy obecnym użytkowaniu terenu. Obszary o silnym i znacznym stopniu zagrożenia czwartorzędowego poziomu wodonośnego zanieczyszczeniem obejmują tereny aktualnie użytkowane rolniczo lub zabudowane.

Gmina Warlubie położona jest poza zasięgiem głównych zbiorników wód podziemnych. Tuż przy południowej granicy gminy kończy się zasięg Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZP) nr 129 Dolina rzeki Osy.

Wody podziemne ze względu na określone założenie gospodarowania ich zasobem zostały podzielone na Jednolite Części Wód Podziemnych (JCWPd). W ramach prac nad przygotowaniem drugiej aktualizacji Planów gospodarowania wodami na obszarze dorzeczy przeprowadzono przegląd granic JCWPd oraz aktualizację ich charakterystyk. Opracowano podział na 174 JCWPd, który obowiązuje w latach 2022-2027. Jest on oparty na poprzednim podziale na 172 jednostki obowiązującym w latach 2016-2021. Zgodnie z obowiązującym podziałem gmina Warlubie położona jest w obrębie JCWPd nr 28 i niewielkiej części nr 29 regionu wodnego Dolnej Wisły.

Rysunek nr 4. Wycinek z mapy JCWPd z zaznaczonym orientacyjnym terenem opracowania.



Źródło: www.karty.apgw.gov.pl

Susze

Na części terenu gminy Warlubie występuje umiarkowane i silne zagrożenie suszą. Cechy klimatu terenu stwarzają wyraźne ograniczenia, związane z deficytem opadów atmosferycznych, co również negatywnie wpływa na zasoby wodne. Zauważalne zmiany klimatu mogą mieć duży wpływ na gospodarkę wodną zwłaszcza w rolnictwie w wyniku zwiększenia ewapotranspiracji przy jednoczesnym zmniejszeniu opadów w okresie wegetacyjnym. Na terenie gminy Warlubie problem deficytu wody odczuwalny jest zwłaszcza na obszarach rolniczych, gdzie w okresie wegetacji notuje się susze rolniczą. Jednym z podstawowych działań dla poprawy struktury bilansu wodnego powinno być zwiększenie zdolności retencyjnej zlewni między innymi poprzez realizację programu



małej retencji. Głównym celem działań z zakresu małej retencji wodnej jest zwiększenie zdolności retencyjnych małych zlewni w celu ochrony przed powodzią i suszą z jednoczesną poprawą walorów przyrodniczych środowiska naturalnego.

3.7. Jakość środowiska i zagrożenia

Klimat i powietrze atmosferyczne

Klimat na tym obszarze sklasyfikowano do dzielnicy VI, zwanej bydgoską. Według „Atlasu klimatu Polski w latach 1991-2020” średnioroczna temperatura w gminie Warlubie podobnie jak w całym powiecie świeckim wynosi ok. 8,5°C przy rozpiętości średnich wieloletnich miesięcznych od -1°C do ok. 19,5°C. Najniższe średnie temperatury notowane są z reguły w styczniu i lutym, a najwyższe w lipcu i sierpniu. Średni wieloletni roczny opad wynosi ok. 600 mm, a w poszczególnych latach wahał się od 400 do 850 mm. Pokrywa śnieżna utrzymuje się średnio 45 dni w miesiącach zimowych. Średnia roczna suma usłonecznienia wynosi ok. 1800 godz. Średnia roczna wartość ciśnienia wynosi 1015,5 hPa. Średnia prędkość wiatru wynosi w skali roku 3 m/s przy niewielkich wahaniami średniej miesięcznej od około 2,5 m/s w miesiącach letnich do nieco ponad 3,5 m/s w miesiącach wiosennych. Przeważają wiatry wiejące z kierunków zachodnich. Jakość powietrza atmosferycznego uzależniona jest przede wszystkim od: przemysłu dominującego na danym obszarze, odległości od głównych emitorów, poziomu emisji z sektora bytowo – komunalnego (emisja powierzchniowa), natężenia ruchu pojazdów i układu komunikacyjnego (emisja komunikacyjna), a także położenia geograficznego i warunków meteorologicznych. Analizę dotychczasowych zmian w środowisku przeprowadzono w oparciu o Raport o stanie środowiska województwa kujawsko-pomorskiego w 2025 roku. Zgodnie z podziałem kraju na strefy, określonym w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 2 sierpnia 2012 r. w sprawie stref, w których dokonuje się oceny, jakości powietrza (Dz. U. 2012, poz. 914) teren opracowania znajduje się w strefie kujawsko-pomorskiej. Wynikowe klasy stref dla poszczególnych zanieczyszczeń (dwutlenek siarki, dwutlenek azotu, tlenek węgla, benzen, ozon, pył PM10, ołów w PM10, arsen w PM10, kadm w PM10, nikiel w PM10, benzo(a)piren w pyłe PM10, pył PM2,5), dla każdej strefy, uzyskane w ocenie rocznej za rok 2013 dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia ludzi wskazały stężenia zanieczyszczeń przekraczające poziomy dopuszczalny (DOP) lub poziomy dopuszczalny (DOC) powiększone o margines tolerancji, gdy taki jest określony lub też przekraczają poziomy docelowe dla pyłu zawieszonego PM10 9 (DOP), benzo(a)pirenu (DOC) oraz ozonu. Według klasyfikacji dokonanej ze względu na ochronę zdrowia ludzi strefa kujawsko – pomorska znalazła się w klasie A. W województwie kujawsko – pomorskim poziomy celu długoterminowego dla ozonu nie zostały przekroczone dla wszystkich czterech stref (klasa D2) w przypadku ochrony zdrowia.

Istotnym źródłem zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego jest tzw. niska emisja. Zalicza się ją do emisji powierzchniowej. Jest to emisja z kominów palenisk domowych, gdzie emitor (komin) odprowadzający spaliny znajduje się na stosunkowo niewielkiej wysokości. Uciążliwość związana z niską emisją jednakże charakteryzuje się wahaniami sezonowymi. W sezonach grzewczych wzrost zanieczyszczeń związany jest ze spalaniem paliw kopalnych w paleniskach domowych. W obrębie obszaru gminy większość palenisk to tradycyjne systemy ogrzewania bazujące na paliwa stałych (węgiel, miał węglowy, drewno). Nowa zabudowa jest już w dużej części wyposażona w nowoczesne systemy ogrzewania niskoemisyjne i bezemisyjne np. pompy ciepła. Gmina dotychczas nie została zgazyfikowana.

Badania dotyczące jakości powietrza atmosferycznego w oparciu o stacje pomiarowe nie były prowadzone na terenie gminy Warlubie. Wyniki pomiarów wskazują, iż na terenie gminy nie



występuje problem nadmiernego zanieczyszczenia powietrza, bowiem według dokonanych klasyfikacji (Raporty GIOŚ) gmina Warlubie niezmiennie (za wyjątkiem roku 2003) znajduje się w najkorzystniejszej klasie A, tak w klasyfikacji ogólnej, jak i w klasyfikacjach dokonanych dla poszczególnych zanieczyszczeń. Nie ma więc potrzeby podejmowania szczególnych działań ochronnych. Analizowany obszar nie jest położony w zasięgu oddziaływania zanieczyszczeń transgranicznych.

Wyniki monitoringu powietrza prowadzone przez GIOŚ Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Bydgoszczy za 2024 rok wskazują na ogólnie dobrą jakość powietrza w strefie kujawsko-pomorskiej, do której należy m.in. gmina Warlubie. Ocena pod kątem ochrony zdrowia do klasy C zakwalifikowała strefę ze względu na przekroczenia poziomu docelowego benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym PM10. Przekroczony został poziom celu długoterminowego ozonu – klasa D2. W strefie w ostatnich latach występuje niski poziom zanieczyszczenia powietrza (poniżej poziomów dopuszczalnych/docelowych) dla następujących substancji: dwutlenek siarki, dwutlenek azotu, benzen, tlenek węgla oraz oznaczane w pyłe zawieszonym PM10 metale: ołów, arsen, kadm i nikiel. Szczególną uwagę zwrócić należy na wysokie stężenia benzo(a)pirenu zawartego w pyłe zawieszonym PM10. Podobnie jak w latach poprzednich, wysokie wartości stężeń tego zanieczyszczenia rejestrowano w okresach grzewczych (styczeń – marzec, październik – grudzień). Przekroczenie poziomu docelowego B(a)P zarejestrowano w 2024 r. na sześciu spośród jedenastu stacji pomiarowych w województwie. Przekroczeń tych nie odnotowano m.in. w gminie Warlubie.

W odniesieniu do kryterium ochrony roślin, w 2024 r. pomiary jakości powietrza oraz obiektywne szacowanie oparte na wynikach modelowania nie wykazały przekroczeń poziomów dopuszczalnych określonych dla dwutlenku siarki i tlenków azotu oraz poziomu docelowego ozonu. Przekroczenia w strefie kujawsko-pomorskiej stwierdzono w przypadku ozonu w odniesieniu do poziomu celu długoterminowego. W porównaniu z oceną roczną jakości powietrza za rok 20243, poprawa klasy strefy kujawsko-pomorskiej wystąpiła w przypadku pyłu zawieszzonego PM10 (zmiana z klasy C na A). Poza redukcją poziomu benzo(a)pirenu nie ma zatem konieczności podejmowania działań naprawczych. Ocena jakości powietrza pod kątem ochrony roślin dla strefy kujawsko-pomorskiej uzyskała klasę A ze względu na SO₂, NO_x i ozon O₃. W strefie przekroczony jest poziom celu długoterminowego dla ozonu O₃, w związku z tym strefę zaliczono do klasy D2. Termin osiągnięcia poziomu celu długoterminowego określono w przepisach prawnych na 2020 rok. Pomimo braku oficjalnie wyznaczonego przez GIOŚ punktu monitoringu powietrza, w Warlubiu przy Urzędzie Gminy na ul. Dworcowej 25 znajduje się sensor Syngeos do pomiaru stanu jakości powietrza. Sensor umożliwia monitorowanie stanu powietrza w czasie rzeczywistym i mierzy m.in. poziom stężenia pyłów zawieszonych PM_{2.5} oraz PM₁₀, temperaturę powietrza, ciśnienie atmosferyczne oraz wilgotność powietrza. Dane odczytać można za pomocą mapy online na stronie <https://panel.syngeos.pl/>. Mapy dostępne są również w aplikacji na telefon komórkowy. Stan jakości powietrza jest determinowany przez emisje związane z sektorem energetycznym i technologicznym. Wysokość oraz rodzaj emisji zanieczyszczeń powietrza są w głównej mierze uzależnione od struktury oraz wielkości zużycia paliw w gospodarce, ich jakości oraz zastosowanych technologii produkcji.

W ostatnich czterech latach na terenie powiatu świeckiego obserwuje się spadek emisji zarówno zanieczyszczeń pyłowych jak i gazowych. W 2024 r. substancji pyłowych wyniosła 153 t i była niższa o 23,1% niż w roku 2020 – stanowiła 10,9% całej emisji w województwie kujawsko-pomorskim. Wielkość emisji gazów w powiecie w tym czasie osiągnęła poziom 2 161 430 t i była niższa niż w 2020 r. o 4,4%, stanowiła 24,8% masy zanieczyszczeń gazowych wytwarzanych w województwie. Główną przyczyną spadku emisji zanieczyszczeń gazowych był spadek emisji CO₂. Pod względem emisji zanieczyszczeń pyłowych powiat zajmuje 2 miejsce, natomiast pod względem



emisji zanieczyszczeń gazowych – 1 miejsce w województwie kujawsko-pomorskim. W 2024 r. na urządzeniach do redukcji zanieczyszczeń znajdujących się na terenie powiatu świeckiego udało się zatrzymać lub zneutralizować 62 594 t zanieczyszczeń pyłowych co stanowiło 99,8% wszystkich wytworzonych zanieczyszczeń pyłowych oraz 137 t zanieczyszczeń gazowych – czyli 5% zanieczyszczeń gazowych.

Na terenie gminy Warlubie funkcjonuje 141 podmiotów gospodarczych z sektora budownictwa i przemysłu, co stanowi łącznie 30,1% wszystkich zarejestrowanych jednostek. Działalność prowadzona przez część z nich kwalifikuje się jako potencjalne źródło emisji zanieczyszczeń do powietrza. Stwierdzono, że żaden z tych podmiotów nie posiada wydanego, wymaganego prawnie pozwolenia zintegrowanego ani pozwolenia na wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza atmosferycznego.

Organem odpowiedzialnym za kontrole w zakładach pod kątem przestrzegania przepisów ochrony środowiska w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza jest WIOŚ. W latach 2021-2024 WIOŚ w Bydgoszczy przeprowadził 2 kontrole w zakładach na terenie gminy Warlubie. Głównymi źródłami emisji zanieczyszczeń na terenie gminy są rozproszone źródła emisji z sektora komunalno-bytowego m. in. kotłownie lokalne, paleniska domowe, warsztaty rzemieślnicze, które emitują do powietrza zanieczyszczenia powstające w wyniku spalania węgla, gazu ziemnego i paliw płynnych.

Spalanie węgla w paleniskach domowych jest jednym z głównych źródeł zanieczyszczenia powietrza, ponieważ proces ten wiąże się z emisją dużych ilości pyłów oraz zawartych w pyłe metali ciężkich (w tym ołowiu) i wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych (w tym benzo(a)pirenu), które są substancjami rakotwórczymi. W procesie spalania węgla do atmosfery uwalniane są również tzw. prekursorzy pyłów siarczanowych, które także mają negatywny wpływ na zdrowie człowieka. Od 2018 roku funkcjonuje program „Czyste Powietrze”. To kompleksowy program, którego celem jest zmniejszenie lub uniknięcie emisji pyłów i innych zanieczyszczeń wprowadzanych do atmosfery w wyniku spalania paliw stałych. Beneficjenci to osoby fizyczne, będące właścicielami/współwłaścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub wydzielonych w budynkach jednorodzinnych lokali mieszkalnych z wyodrębnioną księgą wieczystą. Dotacje w województwie kujawsko-pomorskim realizowane są ze środków Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej za pośrednictwem Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Toruniu.

Hałas

Zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska „ochrona przed hałasem polega na zapewnieniu jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, między innymi poprzez utrzymanie hałasu poniżej poziomu dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie oraz przez zmniejszenie poziomu hałasu, co najmniej do dopuszczalnego, w przypadku, gdy nie jest on dotrzymany”. Hałas na danym terenie mpzp może charakteryzować się średnim natężeniem, ze względu hałas bytowy, związany z działalnością mieszkańców.

Ze względu na powszechność występowania, znaczny zasięg oddziaływania oraz liczbę narażonej ludności, podstawowym źródłem uciążliwości akustycznych dla środowiska jest hałas komunikacyjny.

Głównymi czynnikami mającymi wpływ na poziom hałasu komunikacyjnego są natężenie ruchu i udział transportu ciężkiego w strumieniu wszystkich pojazdów, stan techniczny pojazdów, rodzaj nawierzchni dróg oraz organizacja ruchu drogowego.

Źródła hałasu komunikacyjnego na terenie gminy są związane przede wszystkim z eksploatacją dróg. Gmina Warlubie położona jest przy głównych trasach komunikacyjnych. Przez teren gminy przebiegają drogi krajowe o łącznej długości



- Autostrada A1 od km 72,73 do km 80,31 o łącznej długości 7,58 km,
- droga krajowa nr 91 od km 101,307 do km 110,562 o łącznej długości 9,255 km,
- droga wojewódzka nr 214 Łeba – Lębork – Sierakowice – Puzdrowo – Kościerzyna – Warlubie (DK91) od km 161,294 do km 172,645 o łącznej długości 11,351 km,
- droga wojewódzka nr 217 Stacja kolejowa Warlubie - droga 91 od km 0,054 km do 0,785 km o długości 0,731 km,
- droga wojewódzka nr 391 Warlubie – Rulewo – Rozgarty - droga 272 od km 0,0 do km 4,844 o długości 4,844 km.

Sieć komunikacyjną uzupełniają drogi powiatowe o łącznej długości 61,66 km oraz 63,3 km dróg gminnych. Wśród dróg gminnych dominują drogi o nawierzchni twardej stanowiące 61,8%.

Przez teren gminy przebiega również linia kolejowa nr 131 – linia dwutorowa, zelektryfikowana relacji: Chorzów Batory – Tczew z dworcem kolejowym w Warlubiu. Z przeprowadzonego w 2020 r. Generalnego Pomiaru Ruchu (GPR) wynika, że najbardziej uczęszczaną trasą na terenie gminy była autostrada A1, po której poruszało się ponad 25 tys. pojazdów na dobę. Na pozostałych drogach natężenie ruchu było zdecydowanie niższe i mieściło się w zakresach 4,5-6,7 tys. pojazdów na dobę na drodze krajowej nr 91 i 2,7 tys. pojazdów na drodze wojewódzkiej nr 214.

Porównując wyniki GPR z 2015 r. można zauważyć, że na odcinku autostrady A1 i DW 214 ruch zwiększył się niemal o 20%, natomiast na drodze krajowej nr 91 w związku ze zmianą organizacji ruchu w regionie na jednym odcinku odnotowano spadek natężenia ruchu o 4%, a na drugim wzrost o 4%.

Wykazano, że samochody ciężarowe w strumieniu przejeżdżających pojazdów stanowiły średnio 16%. Najwyższy udział samochodów ciężarowych odnotowano na autostradzie A1 – nawet 23%. Rodzaj pojazdu ma duże znaczenie dla emisji hałasu. Istnieje zależność, że im większy pojazd, tym wyższy poziom hałasu, ponieważ potrzebują one często dużo większych i mocniejszych silników.

Mimo niewątpliwych osiągnięć przemysłu samochodowego, pozwalających na stosowanie rozwiązań konstrukcyjnych, zmniejszających uciążliwość akustyczną pojazdów, rozbudowa sieci dróg i rosące natężenie ruchu powodują coraz większą presję na środowisko. Wieloletnie badania wskazują na zwiększanie się obszarów poddanych nadmiernemu oddziaływaniu hałasu i niepokojące zmniejszanie powierzchni terenów o korzystnych warunkach akustycznych. Analiza danych GUS na przestrzeni lat 2006 – 2023 wykazuje stały wzrost ogólnej liczby pojazdów, w tym liczby pojazdów osobowych. W 2023 r. w Polsce zarejestrowanych było 27,2 mln samochodów osobowych, co oznacza wzrost o 51,9% w stosunku do roku 2006.8

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 647 ze zm.) dla dróg, po których przejeżdża ponad 3 mln pojazdów rocznie oraz odcinków linii kolejowych po których przejeżdża ponad 30 tys. pociągów rocznie istnieje obowiązek stworzenia strategicznej mapy hałasu. Mapy te stanowią podstawę do opracowania programu działań ograniczających uciążliwości akustyczne, ponadto dostarczają również istotnej wiedzy na temat klimatu akustycznego otoczenia przedmiotowych odcinków dróg, poprzez ujęcie poziomów emisji, imisji i wrażliwości akustycznej obszarów, jak również poziomów przekroczeń wartości dopuszczalnych określonych wskaźnikami LDWN i LN. Mapy te są podstawą do opracowania programów ochrony środowiska przed hałasem (POŚpH). Strategiczne mapy hałasu sporządza zarządca drogi co 5 lat i przedkłada marszałkowi właściwego województwa oraz Generalnemu Inspektorowi Ochrony Środowiska. Programy ochrony środowiska przed hałasem mają na celu zapewnienie jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, poprzez utrzymanie poziomu hałasu poniżej lub na poziomie wartości dopuszczalnej. Natomiast na obszarach, gdzie normy nie są dotrzymane należy dążyć do zmniejszenia hałasu do co najmniej dopuszczalnego.



W 2022 r. GDDKiA stworzyła strategiczną mapę hałasu dla dróg krajowych o natężeniu ruchu powyżej 3 mln rocznie na podstawie wykonanego przez nią Generalnego Pomiaru Hałasu, GTC S.A. wykonał strategiczną mapę hałasu dla odcinka koncesyjnego autostrady A1 od węzła Rusocin do węzła Czerniewice, natomiast Zarząd Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy sporządził osobną mapę dla dróg wojewódzkich o natężeniu ruchu powyżej 3 mln rocznie na podstawie wykonanego w 2020 Generalnego Pomiaru Ruchu. Natomiast w 2022 PKP PLK sporządziła SMH dla głównych linii kolejowych o natężeniu ruchu większym niż 30 tys. pociągów rocznie. Mapa objęła następujące odcinki dróg i linii kolejowej na terenie gminy Warlubie:

- A1 Granica Woj. Pomorskiego – Warlubie, o długości 9,211 km,
- A1 Warlubie – Nowe Marzy o długości 14,450 km,
- Nr linii kolejowej 131 Chorzów Batory – Tczew na odcinku Laskowice Pomorskie –

Górki o długości 28,236 km.

Przebiegająca przez gminę Warlubie autostrada A1 wiedzie głównie przez tereny o użytkowaniu rolniczym oraz tereny leśne. Wzdłuż rozpatrywanego odcinka i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występuje zwarta zabudowa mieszkaniowa. Pojedyncze siedliska występują w miejscowości Bąkowo (ok. 76+500 i km 77+500). Szacunkowa liczba mieszkańców zamieszkująca obszar 1 km od autostrady (całego badanego odcinka) wynosi ok 240 osób.

na terenie powiatu świeckiego, w tym gminy Warlubie w otoczeniu trasy kolejowej nr 131, na której występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, zamieszkuje ok. 700 mieszkańców w przekroczeniach hałasu w zakresie 1-10 dB wyrażone wskaźnikiem LDWN (w porze dziennej) oraz 600 mieszkańców w przekroczeniach hałasu w zakresie 1- 10 dB wyrażone wskaźnikiem LN (w porze nocnej).

Dla gminy Warlubie obowiązuje Program ochrony środowiska przed hałasem (POH) przyjęty Uchwałą Nr III/72/24 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 17 czerwca 2024 r. w sprawie określenia programu ochrony środowiska przed hałasem dla województwa kujawsko-pomorskiego (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 3839). Niniejszy dokument jest sporządzany na podstawie danych ze strategicznych map hałasu. Nadrzędnym celem Programu jest stworzenie mniej hałaśliwego i zrównoważonego środowiska, podniesienie świadomości społeczeństwa na temat negatywnych skutków hałasu oraz wdrażanie i promowanie działań mających na celu jego ograniczenie, przy czym jest to działanie wieloletnie, którego realizacja stała się obowiązkiem krajów członkowskich Unii Europejskiej. Na terenie powiatu występują obszary narażone na hałas. Wśród zaproponowanych działań naprawczych na terenie gminy Warlubie można wymienić: uwzględnienie w planowanych pomiarach hałasu komunikacyjnego najbliższych terenów podlegających ochronie akustycznej, wykonanie badań monitoringowych hałasu pochodzącego od autostrady A1, kontrolę stanu nawierzchni drogowych. Ponadto POH uwzględnia również odcinek linii kolejowej nr 131 przebiegający przez powiat świecki relacji Chorzów Batory – Tczew. Program przewiduje zadania dla zarządzającego linią kolejową w zakresie obniżenia emisji hałasu szynowego poprzez cykliczne szlifowanie szyn na odcinkach linii kolejowych.

Również w 2022 r. zrealizowano w oparciu o art. 175 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647 ze zm.) obowiązek wykonania okresowych pomiarów hałasu wprowadzanego do środowiska w związku z eksploatacją dróg. W trzech punktach nastąpiły przekroczenia wartości równoważnego poziomu dźwięku LAeqN od 1,4 dB do 3 dB. Pomiary okresowe wykonano wzdłuż autostrady A1 na terenie gminy Warlubie.

Uciążliwość akustyczną powodują również obiekty prowadzące działalność gospodarczą (hałas przemysłowy). Większość podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na terenie gminy powoduje emisję hałasu uciążliwą tylko dla najbliższego otoczenia. Uciążliwości te dotyczą najczęściej mniejszej liczby mieszkańców i są stosunkowo łatwiejsze do ograniczenia, niż



w przypadku uciążliwości hałasu drogowego lub kolejowego, poprzez działania administracyjno-prawne. Pomimo zmniejszenia emisji do poziomu bliskiego wartości dopuszczalnych, nadal część zakładów jest uciążliwa dla okolicznych mieszkańców. Zmniejszenie emisji hałasu do wartości dopuszczalnych, nie zawsze przynosi oczekiwane rezultaty dla wszystkich mieszkańców, ponieważ odczucie hałasu jest mocno subiektywne i nie zawsze będzie takie samo. Z tego też powodu badania emisji hałasu przeprowadzają akredytowane jednostki pomiarowe przy użyciu specjalistycznego sprzętu, z uwzględnieniem min. warunków meteorologicznych i tła akustycznego.

Organami prowadzącymi działalność kontrolną w zakresie hałasu przemysłowego są: starosta, marszałek i organy inspekcji ochrony środowiska. W latach 2021-2024 WIOŚ przeprowadził 4 kontrole w zakresie ochrony przed hałasem.

Wody

Zgodnie z definicją, dobry stan/potencjał ekologiczny występuje wtedy, gdy wszystkie wskaźniki jakości wód należące do elementów biologicznych osiągają stan dobry, natomiast elementy fizykochemiczne i hydromorfologiczne muszą umożliwiać osiągnięcie dobrego stanu przez elementy biologiczne. Dobry potencjał ekologiczny oznacza stan silnie zmienionej lub sztucznej części wód, sklasyfikowanej zgodnie z odpowiednimi przepisami załącznika V RDW. Przy ocenie potencjału ekologicznego wód uwzględnia się biologiczne, hydromorfologiczne oraz fizykochemiczne elementy jakości wód. W odniesieniu do elementów biologicznych, zostaje określony dobry potencjał, gdy obecne są niewielkie zmiany w wartościach biologicznych elementów jakości w porównaniu do wartości przyjętych dla maksymalnego potencjału ekologicznego. Natomiast elementy fizykochemiczne i hydromorfologiczne muszą umożliwiać osiągnięcie dobrego potencjału przez elementy biologiczne. Dobry stan chemiczny natomiast oznacza stan jednolitej części wód, w której żadna z wartości stężeń zanieczyszczeń chemicznych, w tym tzw. substancji priorytetowych, nie przekracza dopuszczalnych stężeń maksymalnych i średniorocznych. Określenie „stan chemiczny” odnosi się do naturalnych, silnie zmienionych i sztucznych części wód.

Cele środowiskowe dla jcwp zostały zdefiniowane poprzez przypisanie parametrów charakteryzujących dobry stan/potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny, czyli wartości poszczególnych wskaźników biologicznych, fizykochemicznych, hydromorfologicznych oraz chemicznych.

Większość wyznaczonych na terenie gminy Warlubie jednolitych części wód powierzchniowych charakteryzują się ogólnym złym stanem wód. Tylko jedna JCWP odznaczała się dobrym stanem wód. Jednak wszystkie są zagrożone nieosiągnięciem celów środowiskowych. Celami środowiskowymi dla wyznaczonych JCWP są:

- dobry stan/ potencjał ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D dla JCWP: RW200010297239 Mątawa z Sinową Strugą, RW200009294749 Sobina, RW200011297299 Mątawa od Sinowej Strugi do ujścia,
- dobry stan / potencjał ekologiczny dla JCWP: RW200019294569 Kałębnica,
- dobry stan chemiczny dla JCWP: RW200010297239 Mątawa z Sinową Strugą, RW200019294569 Kałębnica,
- stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [związki tributyllocyny(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry dla JCWP: RW200011297299 Mątawa od Sinowej Strugi do ujścia,
- stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren (w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry dla JCWP RW200009294749 Sobina.

Wśród monitorowanych 4 jednolitych części wód powierzchniowych żadna jcwp nie osiągnęła dobrego stanu ekologicznego. Umiarkowany stan ekologiczny osiągnęły 2 jcwp (czyli 50%), natomiast w słabym i złym stanie/potencjale ekologicznym pozostają 2 jcwp (50%).



Klasyfikacja stanu chemicznego dla jcwp rzecznych monitorowanych w okresie 2019-2024 była możliwa dla 3 jcwp, gdzie we wszystkich stwierdzono stan poniżej dobrego.

Oceny ogólnego stanu dokonano w 4 jcwp rzecznych, z czego we wszystkich stwierdzono stan zły. Ocena stanu wód w przypadku braku informacji o stanie chemicznym wykonywana była tylko jeżeli klasyfikacja stanu/potencjału ekologicznego dała wynik poniżej dobrego. Stan dla takich jcwp ustalano jako zły. Analiza parametrów wód w badanych przez GIOŚ dla badanych jcwp jeziornych w latach 2019- 2024 r. wykazała:

Elementy biologiczne zbadano w 3 punktach kontrolnych:

- dla jcwp jeziornych (Radodzierz) określono II klasę elementów biologicznych,
- dla 1 jcwp jeziornych (Kałębie) określono III klasę elementów biologicznych,
- dla 1 jcwp jeziornych (Łąkosz) określono IV klasę elementów biologicznych.

Elementy fizykochemiczne zbadano w 3 punktach kontrolnych, dla których stwierdzono >II klasę elementów fizykochemicznych.

Elementy fizykochemiczne – specyficzne zanieczyszczenia syntetyczne i niesyntetyczne zbadano w 3 punktach kontrolnych:

- dla 1 jcwp jeziornych (Kałębie) stwierdzono I klasę elementów fizykochemicznych – specyficzne zanieczyszczenia syntetyczne i niesyntetyczne,
- dla 1 jcwp jeziornych (Radodzierz) stwierdzono II klasę elementów fizykochemicznych – specyficzne zanieczyszczenia syntetyczne i niesyntetyczne,
- dla 1 jcwp jeziornych (Łąkosz) stwierdzono >II klasę elementów fizykochemicznych – specyficzne zanieczyszczenia syntetyczne i niesyntetyczne.

Klasyfikacja stanu ekologicznego w oparciu o wyniki monitoringu była możliwa dla wszystkich 3 monitorowanych jednolitych części wód powierzchniowych (jcwp) jeziornych. Żadne z nich nie osiągnęło bardzo dobrego ani dobrego stanu ekologicznego. 2 jcwp osiągnęły umiarkowany stan ekologiczny (66%), słaby stan osiągnęła 1 jcwp (czyli 33% jcwp). Żadne jezioro nie wykazało złego stanu ekologicznego.

W 2025 r. dokonano klasyfikacji i oceny 3 jednolitych części wód powierzchniowych jeziornych (jcwp lw) w obrębie powiatu gminy Warlubie

Stan chemiczny dla jcwp jeziornych został określony dla 3 jcwp, gdzie stwierdzono stan chemiczny poniżej dobrego.

Ocena stanu jednolitych części wód powierzchniowych jeziornych została wykonana dla 3 jcwp jeziornych, które były monitorowane w latach 2019-2024. Wykazała ona zły stan wód jeziornych. Wszystkie wyznaczone na terenie gminy Warlubie jednolite części wód powierzchniowych jeziornych /zbiornikowych oprócz Jeziora Udzierz są zagrożone nieosiągnięciem celów środowiskowych. Celami środowiskowymi dla wyznaczonych JCWP LW są:

- dobry stan/potencjał ekologiczny dla JCWP LW: LW20522 Kałębie, LW20632 Radodzierz, LW90209 Udzierz, LW20631 Łąkosz,
- dobry stan chemiczny dla JCWP LW: LW20632 Radodzierz, LW90209 Udzierz,
- stan chemiczny: dla złągodzonych wskaźników [benzo(a)piren (w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry dla JCWP LW: LW20522 Kałębie,

Na terenie gminy wody gruntowe posiadają ograniczony lub słaby stopień zagrożenia zanieczyszczeniem poziomu wodonośnego, przy obecnym użytkowaniu terenu. Obszary o silnym i znacznym stopniu zagrożenia czwartorzędowego poziomu wodonośnego zanieczyszczeniem obejmują tereny aktualnie użytkowane rolniczo lub zabudowane. Obszary te pokrywają się z obszarami wód wyraźnie lub silnie zmienionych antropogenicznie, które zlokalizowane są w dolinie Wisły, w rejonie Warlubia i Lipinek. Mimo to klasa jakości wód podziemnych głębszych poziomów



na terenie gminy jest wysoka, nie mniej wymagana jest ich ochrona przed zanieczyszczeniem i dążenie do racjonalnej gospodarki wodno – ściekowej.

Istotnym źródłem presji na środowisko wodne jest niezorganizowana lub źle funkcjonująca gospodarka ściekowa na obszarach wiejskich. W ostatnich latach sytuacja zaczęła poprawiać się dzięki realizowanym inwestycjom kanalizacyjnym na tych terenach. Można stwierdzić, że tym samym zmniejsza się ilość ścieków, która trafiała bezpośrednio do wód i gruntu oraz z nieszczelnych zbiorników bezodpływowych.

Wydzielone na terenie gminy JCWPd charakteryzują się dobrym stanem chemicznym i ilościowym oraz ogólnym dobrym stanem wód podziemnych. Ponadto nie są zagrożone nieosiągnięciem celu środowiskowego. W porównaniu do 2016 i 2019, stan wód nie zmienił się.

Celem monitoringu jakości wód podziemnych jest dostarczenie informacji o stanie chemicznym wód, śledzenie jego zmian oraz sygnalizacja zagrożeń, na potrzeby zarządzania zasobami wód podziemnych i oceny skuteczności podejmowanych działań ochronnych związanych z osiągnięciem dobrego stanu ekologicznego, określonego przez Ramową Dyrektywę Wodną (RDW).

Ocena jakości wód podziemnych została wykonana w oparciu o Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 grudnia 2015 r. w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu jednolitych części wód podziemnych (Dz. U. 2019. poz. 2148). Rozporządzenie definiuje dobry i słaby stan chemiczny wód podziemnych. Wody klas I - III reprezentują dobry stan chemiczny, a IV i V słaby stan chemiczny.

W ubiegłych latach Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, na zlecenie Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska, przeprowadził monitoring diagnostyczny i operacyjny jakości wód podziemnych w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska. Na terenie gminy Warlubie nie ma punktu monitoringu wód podziemnych. Najbliżej położony od gminy jest punkt w gminie Osie w m. Miedzno w zasięgu JCWPd nr 28. W wyniku kontroli w punkcie kontrolnym Miedzno stwierdzono II klasę wód (dobrej jakości).

Tabela nr 4. Wykaz i ocena JCWPd wydzielonych na terenie gminy Warlubie.

Nr JCWPd	Ocena stanu			Ocena ryzyka
	chemicznego	ilościowego	stan JCWPd	
28	dobry	dobry	dobry	niezagrożona
29	dobry	dobry	dobry	niezagrożona

Źródło: II Aktualizacja Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły

Pole elektroenergetyczne

Źródłami emisji pól elektromagnetycznych o szkodliwym dla otoczenia promieniowaniu niejonizującym są głównie linie energetyczne o napięciu znamionowym powyżej 110 kV. Wzdłuż tras przebiegu tych linii niezbędne jest zachowanie stref ochronnych szerokości odpowiadających wielkości napięć znamionowych, gdzie wyklucza się zabudowę, a korzystanie z zasobów środowiska i sposób zagospodarowania jest ograniczony.

Źródłem zasilania gminy Warlubie w energię elektryczną jest główny punkt zasilania GPZ WN/SN, zlokalizowany w południowej części wsi Warlubie. Wyposażony jest on w dwa transformatory o mocy 16 MVA każdy. Przez obszar Gminy przebiega jedna linia napowietrzna najwyższych napięć 220 kV z elektrowni w Pątnowie poprzez Bydgoszcz, Jasiniec w kierunku Gdańska oraz dwie linie wysokiego napięcia 110 kV zasilające GPZ w Warlubiu.



Najbardziej rozpowszechnione źródła promieniowania to m.in. - nadajniki baz telefonii komórkowej, które pracują w paśmie 900 MHz, 1800 MHz i w wyższych częstotliwościach; - nadajniki stacji radiowych, emitujące w sposób ciągły w paśmie częstotliwości od 88 MHz do 107 MHz, - nadajniki radiostacji telewizyjnych emitujących w paśmie częstotliwości od 181 MHz do 694 MHz. Na terenie mpzp występuje stacja telefonii komórkowej.

Według ewidencji Starostwa, na terenie gminy Warlubie zlokalizowanych jest 19 stacji bazowych telefonii komórkowej. Przed rozpoczęciem użytkowania instalacji, jej prowadzący ma obowiązek wykonania pomiarów poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, a następnie zgłoszenia jej do starosty powiatu, w którym się znajduje. Sprawozdania z pomiarów przekazuje się do Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego.

Urządzenia Wi-Fi i inne umożliwiające radiowy dostęp do sieci internetowej są nowym źródłem emitującym pola elektromagnetyczne do środowiska. Ze względu na bardzo szybki wzrost liczby tych urządzeń, udział ich w emisji pól elektromagnetycznych do środowiska może znacząco wzrosnąć. System jest praktycznie otwarty dla każdego i nie można ocenić liczby urządzeń (każdy, kto chce mieć radiowy dostęp do internetu, może go kupić i użytkować).

Od 1 stycznia 2020 r. obowiązuje Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz.U. z 2019 r. poz. 2448), natomiast Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 17 lutego 2020 r. w sprawie sposobów sprawdzania dotrzymania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (t. j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2630) ma na celu „prawidłowe i obiektywne” przeprowadzanie pomiarów poziomu pól elektromagnetycznych w środowisku, odpowiednie do rodzajów instalacji, co do których sprawdzane jest dotrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych.

Obecnie obowiązujący minimalny poziom dopuszczalny, według Rozporządzenia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, wynosi dla częstotliwości objętych monitoringiem (tj. 80 MHz - 40 GHz) - 28 V/m.

Punkty pomiarowe, w których wykonuje się okresowe badania poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, wyznacza się dla każdego województwa w ramach państwowego monitoringu środowiska dla stałej sieci monitoringu oraz dla monitoringu badawczego. Dla czteroletniego cyklu badawczego w każdej gminie wiejskiej wyznacza się jeden punkt pomiarowy w ramach monitoringu badawczego. W ramach monitoringu badawczego w 2024 roku, na terenie gminy punkt pomiarowy zlokalizowany był w Warlubiu, przy Urzędzie Gminy na ul. Dworcowej 15. Wartości wskaźnikowe poziomu emisji pól elektromagnetycznych dla składowej elektrycznej były poniżej progu dopuszczalnego, wynoszącego 28 V/m.

3.8. Obszary prawnie chronione oraz formy ochrony przyrody

Formami ochrony przyrody zgodnie z art. 6 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r., (Dz. U. z 2026 r., poz. 13) są:

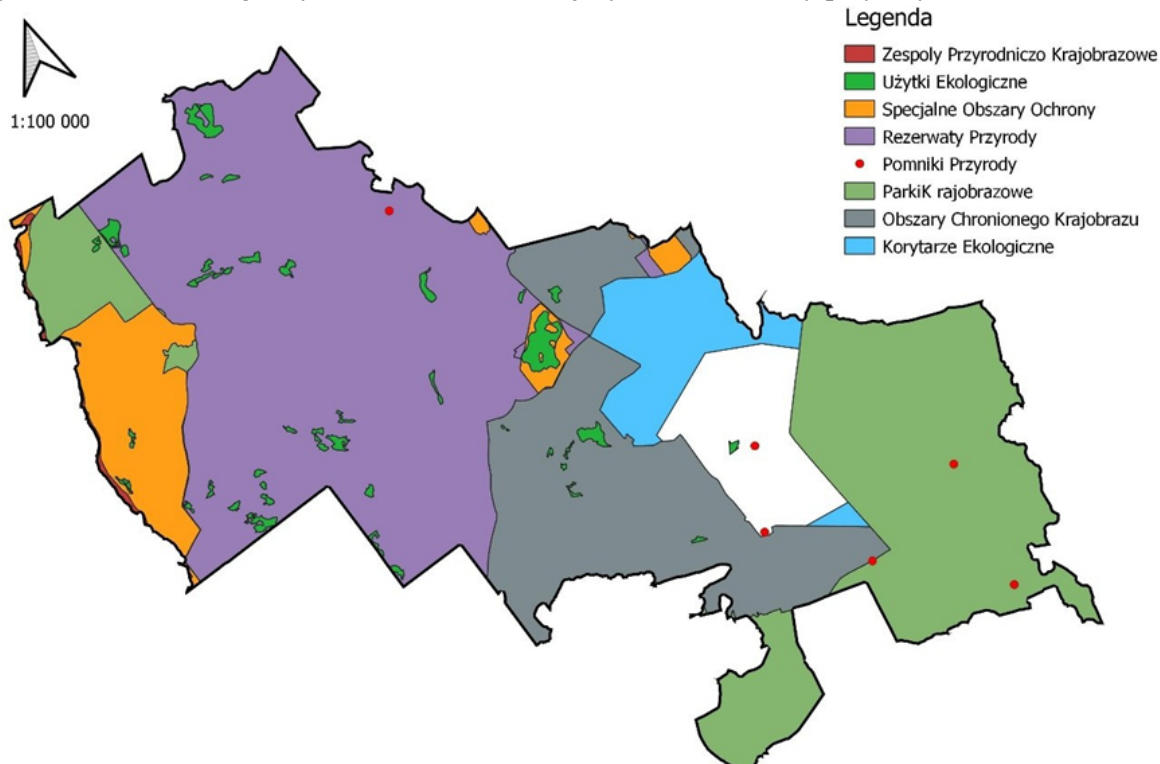
- 1) parki narodowe;
- 2) rezerваты przyrody;
- 3) parki krajobrazowe;
- 4) obszary chronionego krajobrazu;
- 5) obszary Natura 2000;
- 6) pomniki przyrody;
- 7) stanowiska dokumentacyjne;
- 8) użytki ekologiczne;



- 9) zespoły przyrodniczo-krajobrazowe;
- 10) ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

Powierzchnia obszarów prawnie chronionych (wg danych GUS) na terenie gminy Warlubie wynosi 17 476,07 ha, co stanowi 86,9% powierzchni gminy. Na tle pozostałych gmina Warlubie charakteryzuje się największym (zaraz po gm. Osie) udziałem powierzchni obszarów chronionych w powiecie. Formy ochrony przyrody na terenie gminy tworzą: rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, użytki ekologiczne i pomniki przyrody oraz obszary Natura 2000.

Rysunek nr 5. Obszar gminy Warlubie na tle istniejących form ochrony przyrody.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie projektu POG

Rezerваты przyrody

Na terenie gminy Warlubie znajdują 3 rezerваты przyrody.

Rezerwat przyrody „Osiny” został utworzony na mocy Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 26 stycznia 1962 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. z 1962 r., Nr 30, poz. 132). Aktualnie obowiązującym aktem prawnym regulującym jego status jest Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 30 listopada 2017 r. (Dz. Urz. z 2017 r., poz. 5180).

Rezerwat ma charakter torfowiskowy, typu fitocenotycznego, i obejmuje powierzchnię 21,3 ha, położoną w całości na terenie gminy Warlubie, w powiecie świeckim. Dla rezerwatu wyznaczono otulinę o powierzchni 65,08 ha, również zlokalizowaną w granicach administracyjnych gminy. Głównym celem ochrony jest zachowanie śródleśnego torfowiska pojeziernego z typowym zespołem roślinności torfowiskowo-bagiennej oraz naturalnie przebiegającego procesu sukcesji.

Na podstawie Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 30 listopada 2017 r. (Dz. Urz. z 2017 r., poz. 5184) został również ustanowiony plan ochrony dla



rezerwatu przyrody „Osiny”.

Rezerwat przyrody „Kuźnica” został utworzony na podstawie Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 3 maja 1965 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. z 1965 r., Nr 27, poz. 152). Aktualnie obowiązującym aktem prawnym regulującym jego status jest Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 20 czerwca 2016 r. (Dz. Urz. z 2016 r., poz. 2115). Rezerwat ma charakter leśny i zajmuje powierzchnię 7,27 ha, w całości zlokalizowaną na terenie gminy Warlubie. Głównym celem ochrony jest zachowanie fragmentu boru bagiennego *Vaccinio uliginosi-Pinetum*, obejmującego obszar sukcesywnie zarastającego jeziora.

Dla rezerwatu został ustanowiony plan ochrony, określony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 3 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. z 2018 r., poz. 6148).

Rezerwat przyrody „Jezioro Łyse” został utworzony na mocy Rozporządzenia Nr 24/2006 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 21 lutego 2006 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (Dz. Urz. z 2006 r., Nr 34, poz. 541). Obecnie obowiązującym aktem prawnym regulującym jego status jest Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 14 grudnia 2017 r. (Dz. Urz. z 2017 r., poz. 5369).

Rezerwat ma charakter torfowiskowy i obejmuje obszar o powierzchni 20,55 ha, w całości zlokalizowany na terenie gminy Warlubie. Celem ochrony jest zabezpieczenie oraz zachowanie cennych ekosystemów wodno-błotnych i boru bagiennego, występujących tu wraz z charakterystycznymi, rzadkimi i chronionymi gatunkami roślin.

Dla rezerwatu ustanowiono plan ochrony na podstawie Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 7 listopada 2016 r. (Dz. Urz. z 2016 r., poz. 3935).

Parki krajobrazowe

Na terenie gminy Warlubie położone są fragmenty dwóch parków krajobrazowych.

Zespół Parków Krajobrazowych nad Dolną Wisłą

Zespół Parków Krajobrazowych nad Dolną Wisłą (do lipca 2018 r. funkcjonujący jako Zespół Parków Krajobrazowych Chełmińskiego i Nadwiślańskiego) obejmuje trzy jednostki: Chełmiński Park Krajobrazowy, Nadwiślański Park Krajobrazowy oraz Park Krajobrazowy Góry Łosiowe. Podstawę prawną jego utworzenia i funkcjonowania stanowią rozporządzenia Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z 2005 r. dotyczące Chełmińskiego i Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, zarządzenie o utworzeniu Zespołu oraz uchwały Sejmiku Województwa z 2018 r. dotyczące Parku Gór Łosiowych i zmiany nazwy Zespołu.

Nadwiślański Park Krajobrazowy zajmuje 33 306,5 ha na lewym brzegu Wisły i częściowo obejmuje gminy: Nowe, Warlubie, Jeżewo, Pruszcz, Świecie i Dragacz. Ochroną objęty jest odcinek doliny Wisły od Bydgoszczy do Nowego, o długości ok. 100 km i powierzchni ponad 60 tys. ha. Celem ochrony jest zachowanie mozaikowego krajobrazu, różnorodnych ekosystemów oraz korytarza ekologicznego o znaczeniu europejskim. Park nie posiada planu ochrony.

Chełmiński Park Krajobrazowy zajmuje 22 336 ha na prawym brzegu Wisły, a Park Krajobrazowy Góry Łosiowe – 4 859,97 ha.

Wdecki Park Krajobrazowy

Wdecki Park Krajobrazowy został utworzony na mocy rozporządzenia Wojewody Bydgoskiego w 1993 r., a obecnie obowiązuje rozporządzenie z 2004 r. (Dz. Urz. z 2004 r. Nr111, poz. 1888). Park zajmuje 19 177,24 ha, z czego część położona jest w gminach: Warlubie, Osie, Lniano, Drzycim i Jeżewo. Otulina wynosi 4 609,15 ha.



Park chroni cenne walory przyrodnicze, krajobrazowe, kulturowe i historyczne. Jego funkcjonowanie opiera się na zasadach zrównoważonego rozwoju. Podobnie jak Nadwiślański Park Krajobrazowy, nie posiada obecnie planu ochrony.

Obszary chronionego krajobrazu

Na terenie gminy Warlubie znajduje się fragment obszaru chronionego krajobrazu, który utworzony został na podstawie Rozporządzenia nr 9/1991 Wojewody Bydgoskiego z dnia 14 czerwca 1991 r. w sprawie utworzenia 22 obszarów krajobrazu chronionego w województwie bydgoskim (Dz. Urz. Woj. Bydg. z dnia 10 września 1991 r. Nr 17, poz. 127).

OChK Wschodni Borów Tucholskich – powierzchnia obszaru wynosi 25 645 ha; położony na terenie powiatu świeckiego w gminach: Nowe (1 914,51 ha), Warlubie (11 940,51 ha), Jeżewo 7 630,00 ha), Dragacz (3 393,62 ha) i Świecie (766,36 ha). Obszar położony jest na terenie Borów Tucholskich na obszarze sandru i składa się z dwóch części - obszaru zasadniczego oraz niewielkiego obszaru na zachód od wsi Dragacz. Charakteryzuje się znacznym udziałem wód powierzchniowych o dużych walorach przyrodniczych, krajobrazowych i rekreacyjnych. Obecnie obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała nr XLIX/813/18 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 września 2018 r. w sprawie Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich (Dz. Urz. z 2018 r. poz. 4859).

Obszary Natura 2000

Na terenie gminy Warlubie znajdują się trzy obszary Natury 2000. Fragment obszaru specjalnej ochrony ptaków PLB220009 Bory Tucholskie oraz fragmenty specjalnego obszaru ochrony siedlisk PLH040022 Krzewiny i PLH040017 Sandr Wdy.

Obszar Natura 2000 PLB220009 „Bory Tucholskie” obejmuje rozległą równinę sandrową przeciętą dolinami rzek Brdy i Wdy oraz licznymi rynnami polodowcowymi i jeziorami, z których wiele ma charakter przepływowy. Jest to teren o urozmaiconej rzeźbie, typowo młodoglacjalny, z dominującym udziałem siedlisk leśnych – głównie borów sosnowych – stanowiących około 70% powierzchni. Obszar obejmuje także liczne torfowiska, mokradła oraz zbiorowiska wodno-błotne. Główne zagrożenia dla tego terenu wynikają z intensywnej rekreacji plenerowej, a także działalności związanej z gospodarką rybacką i rolnictwem. Na terenie ostoi występuje wiele cennych i zagrożonych gatunków ptaków, takich jak bielik, kania ruda, puchacz, rybitwa czarna czy żuraw, co czyni go szczególnie istotnym z punktu widzenia ochrony awifauny. Dla obszaru został opracowany plan zadań ochronnych na podstawie zarządzenia Regionalnych Dyrektorów Ochrony Środowiska w Gdańsku i Bydgoszczy z dnia 31 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Poz. 1183/2015).

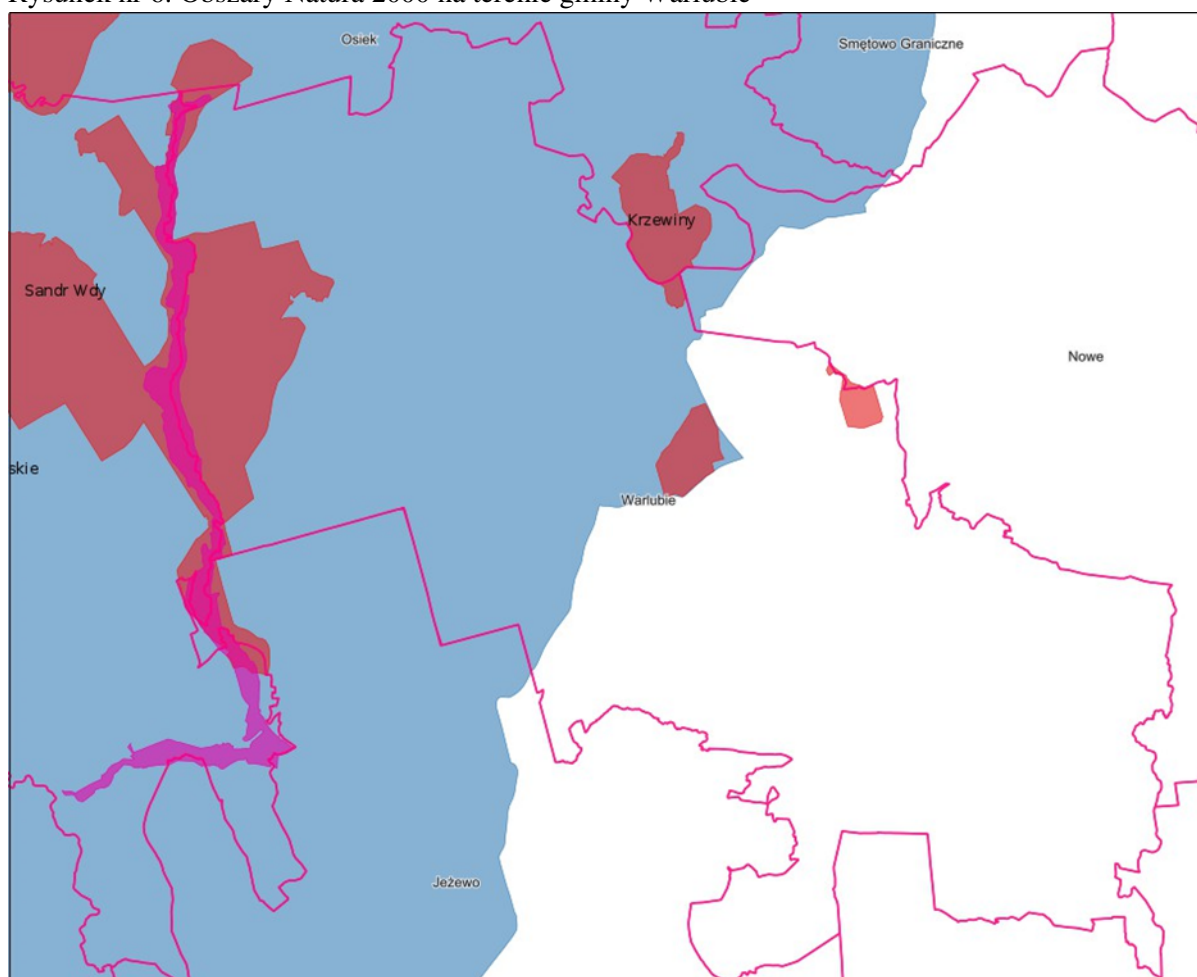
Obszar Natura 2000 PLH040017 „Sandr Wdy” zlokalizowany jest częściowo na terenie gminy Warlubie i obejmuje równinę sandrową przecinaną doliną rzeki Wdy i jej dopływami. Charakteryzuje się obecnością ubogich siedlisk leśnych (głównie bory sosnowe), licznych torfowisk, podmokłości oraz jezior dystroficznych i oligotroficznych. Na terenie występują cenne siedliska przyrodnicze z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej, m.in. torfowiska przejściowe i wysokie, grądy środkowoeuropejskie oraz bory bagienne. Obszar ten stanowi jedno z największych zagęszczeń populacji bobra europejskiego w Polsce. Zagrożenia dla obszaru związane są głównie z zaniechaniem użytkowania łąk oraz innymi formami presji antropogenicznej. Plan zadań ochronnych ustanowiono zarządzeniem Regionalnych Dyrektorów Ochrony Środowiska w Bydgoszczy i Gdańsku z dnia 22 kwietnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 1451), z późniejszą zmianą z 27 października 2015 r.



(Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Poz. 3277).

Obszar Natura 2000 PLH040022 „Krzewiny”, położony częściowo na terenie gminy Warlubie, obejmuje torfowiska i zbiorniki wodne, m.in. zarastające jezioro Rumacz oraz rezerwat przyrody „Kuźnica”. Cechuje się dużym udziałem terenów podmokłych, lasów bagiennych oraz zbiorników wodnych, które stanowią ponad połowę powierzchni obszaru. Występują tu siedliska priorytetowe, takie jak torfowiska wysokie z roślinnością torfotwórczą oraz bory bagienne z charakterystyczną roślinnością. Główne zagrożenia wiążą się z eutrofizacją oraz sukcesją naturalną, prowadzącą do zmian w składzie gatunkowym siedlisk. Dla obszaru obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony zarządzeniem Regionalnych Dyrektorów Ochrony Środowiska w Bydgoszczy i Gdańsku z dnia 10 stycznia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Poz. 182).

Rysunek nr 6. Obszary Natura 2000 na terenie gminy Warlubie



Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

Pomniki przyrody

Zgodnie z danymi (według danych CRFOP GDOŚ) na terenie gminy Warlubie znajduje się 13 pomników przyrody.



Tabela 5. Pomniki przyrody na terenie gminy Warlubie.

L.p.	Liczba obiektów	Gatunek	Lokalizacja	Obręb ewidencyjny	Działka
1.	1	Dąb szypułkowy	Osiek	Osiek	24
2.	16	trzy buki pospolite odmiany czerwonej o obwodach 267, 278, 340, 346 cm, trzy lipy drobnolistne o obwodach 345, 439, 462 cm, trzy dęby szypułkowe o obwodach 415, 420 i 610 cm, trzy klony zwyczajne o obwodach 284, 296, 326 cm platan klonolistny o obwodzie 305 cm, wiąz szypułkowy o obwodzie 267 cm, świerk pospolity o obwodzie 315 cm, topola osika o obwodzie 420 cm.	Rulewo	Rulewo	15/5
3.	3	Buk zwyczajny odmiany zwisłej; Buk zwyczajny; Lipa drobnolistna	Bąkowo	Bąkowo	65/3
4.	1	Lipa szerokolistna	Blizany	Blizany	204
5.	1	Dąb szypułkowy	Bąkowo	Bąkowo	65/3
6.	11	Dąb szypułkowy	Lipinki	Lipinki	3041/2, 3040/2
7.	2	Dąb szypułkowy	Rulewo	Rulewo	61/24
8.	1	Grusza pospolita	Bzowo	Bzowo	237
9.	1	Lipa drobnolistna	Warlubie	Warlubie	192
10.	2	Dąb szypułkowy	Warlubie	Warlubie	2/190
11.	33	19 dębów szypułkowych, obwody od 372 do 135 cm, 10 jesionów wyniosłych, o obwodach od 232 do 145 cm, 4 dębów bezszypułkowych o obwodach od 310 do 382 cm, 1 klon zwyczajny o obwodzie 178 cm	Warlubie	Warlubie	191,189/9, 188/3,187/4
12.	3	Dąb szypułkowy	Bąkowo	Bąkowo	118
13.	1	Sosna zwyczajna	Bzowo	Bzowo	3014/5

Źródło:

Użytki ekologiczne

Zgodnie z danymi Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody, prowadzonego przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Warszawie, na terenie gminy Warlubie znajdują się 43 użytki ekologiczne.

Zespoły przyrodniczo-krajoznawcze

Dolina Rzeki Sobińska Struga – powierzchnia 335,47 ha, w całości położony na terenie powiatu świeckiego w granicach gmin: Osie, Warlubie i Jeżewo. Występują liczne łąki i murawy kserotermiczne i acydofilne, grądy, olsy, obszary źródliskowe na zboczach doliny. Siedlisko liczne



ptactwa wodnego, rzadkich roślin chronionych, cenne zbiorowiska turzyc wysokich.

Korytarze ekologiczne

Zgodnie z art. 5 pkt 2 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, korytarz ekologiczny jest obszarem umożliwiającym migrację roślin, zwierząt lub grzybów.

Niemal cały obszar gminy (oprócz najbardziej zurbanizowanej południowo-wschodniej części) położony jest w zasięgu korytarza ekologicznego o randze międzynarodowej tzw. głównego korytarza północnego GKPn-16 Bory Tucholskie. Korytarze ekologiczne wyznaczone zostały przez IBS PAN w 2012 r. dla swobodnej migracji zwierząt. Zachowanie korytarzy ekologicznych zapewnia ciągłość między obszarami prawnie chronionymi. Granice korytarzy ekologicznych, w większości przypadków, pokrywają się z granicami rozległych kompleksów leśnych, które w koncepcji przebiegu korytarzy ekologicznych na terenie Polski są uznane (w przypadku spełnienia odpowiednich kryteriów funkcjonalno-przestrzennych) za tzw. obszary węzłowe (OW). Obszary węzłowe są terenami, które duże drapieżniki są w stanie stale zasiedlać, a nie wykorzystywać je jedynie jako miejsca okresowego pobytu w trakcie migracji. Wykazana potrzeba uwzględniania korytarzy ekologicznych w procesie planowania przestrzennego powinna skutkować ich włączeniem do dokumentów planistycznych sporządzanych na różnych poziomach.

Korytarze ekologiczne powinny być traktowane jako elementy sieci ekologicznych. Wśród działań mających na celu ich ochronę wskazane jest uwzględnianie w planach ogólnych oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego odpowiednich zapisów zapewniających warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska w celu umożliwienia migracji gatunków roślin, grzybów i zwierząt.

Rysunek nr 7. Obszar objęty mpzp na tle istniejących korytarzy ekologicznych o znaczeniu ponadlokalnym.



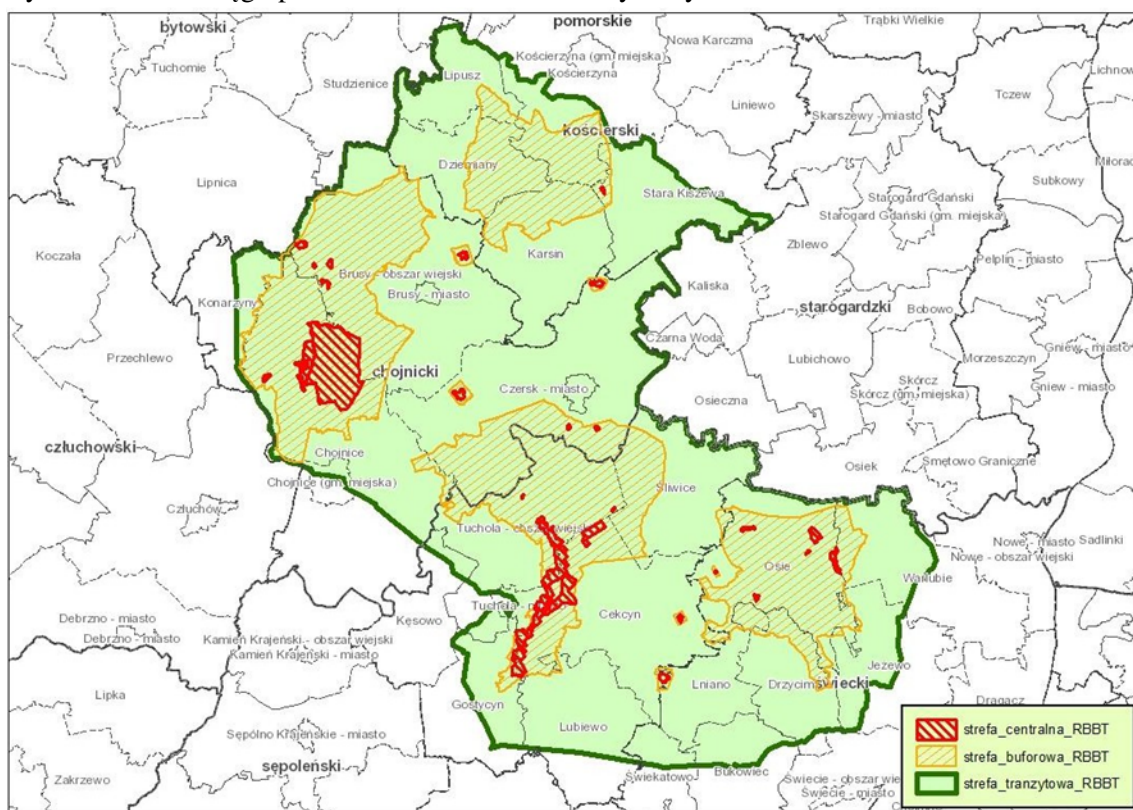
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z www.mapakorytarze.pl



Powiat świecki położony jest w obrębie utworzonego w 2010 r. przez UNESCO największego w Polsce Rezerwatu Biosfery Bory Tucholskie. Celem ich tworzenia jest ochrona różnorodności biologicznej oraz umożliwienie obserwowania zmian ekologicznych w skali całej planety. Powołuje się je by promować i pokazywać zrównoważony związek pomiędzy człowiekiem i biosferą. Przyjęcie do elitarniej sieci rezerwatów biosfery jest potwierdzeniem, że dany teren godny jest ochrony nie tylko w skali kraju, ale także w skali światowej.

Powierzchnia całkowita Rezerwatu Biosfery Bory Tucholskie wynosi ok. 320 tys. ha. Swoją powierzchnią obejmuje gminy z województwa pomorskiego i kujawsko-pomorskiego. Podzielony jest na trzy strefy: rdzenną, buforową i tranzytową. W skład strefy buforowej i tranzytowej wchodzi m.in. gmina Warlubie. Nadanie temu obszarowi międzynarodowej rangi, marki rozpoznawalnej na całym świecie z pewnością przyczyni się do promocji Borów Tucholskich jako obszaru, na którym rozwój ekonomiczny idzie w parze z ochroną przyrody, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego w myśl szeroko pojętego zrównoważonego rozwoju.

Rysunek nr 8. Zasięg i położenie Rezerwatu Biosfery Bory Tucholskie.



Źródło: <https://pnbt.gov.pl/rezerwat-biosfery-bory-tucholskie>

Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Uzdrowiskiem jest obszar, który posiada złoża naturalnych surowców leczniczych oraz klimat o potwierdzonych właściwościach leczniczych, spełnia wymagania w zakresie ochrony środowiska określone w przepisach, dysponuje infrastrukturą techniczną obejmującą gospodarkę wodno-ściekową, energetyczną, transport zbiorowy oraz system gospodarki odpadami, a także posiada zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego odpowiednio przygotowane do prowadzenia działalności leczniczej. Na ochrony uzdrowiskowej wyróżnia się trzy strefy ochrony uzdrowiskowej:

- strefę „A”, obejmującą co najmniej 65% terenów zieleni, na której znajdują się zakłady



i urzędnictwa lecznictwa uzdrowiskowego;

- strefę „B”, gdzie udział terenów biologicznie czynnych wynosi co najmniej 50% i która przeznaczona jest między innymi pod obiekty usługowe, turystyczne, w tym hotele, oraz budownictwo mieszkaniowe;
- strefę „C”, w której udział terenów biologicznie czynnych wynosi co najmniej 45%, a jej głównym celem jest ochrona walorów krajobrazowych, klimatycznych oraz złóż naturalnych surowców leczniczych.

Na terenie gminy nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

3.9. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej oraz pozostałe formy ochrony.

Obecnie gmina Warlubie posiada Gminny Program Opieki nad zabytkami gminy Warlubie na lata 2019-2022, który został uchwalony Uchwałą VII/51/2019 Rady Gminy z dnia 28 marca 2019 r w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki Nad Zabytkami Gminy Warlubie na lata 2019-2022. Na terenie gminy Warlubie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego oraz obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, które zostały wskazane w poniższych tabelach.

Tabela nr 6. Zabytki na terenie gminy Warlubie.

MIEJSCOWOŚĆ	OBIEKT	DATA DECYZJI	NR REJESTRU
BAKOWO	Założenie dworsko- parkowe: Dwór Park Spichrz Obora Gorzelnia	20.10.1990	BAKOWO
BZOWO	Kościół rzymskokatolicki parafialny pw. św. Małgorzaty wzniesiony w 1768 r.	28.11.2022	BZOWO
	Cmentarz przy kościele rzymskokatolickim parafialnym pw. św. Małgorzaty - założony w początku XVIII w. zapewne na gruncie cmentarza z XIV w.	22.05.2023	A/1817
KOMORSK	Chata drewniana nr 3	21.02.1956	nr rej. dawnego województwa bydgoskiego: 332
LIPINKI	Kościół parafialny rzymskokatolicki pw. Maryi Wspomożycielki Wiernych	26.03.2012	A/1609
PŁOCHOCIN	Kościół parafialny p.w. św. Wawrzyńca	23.04.1991	A/801
	Założenie dworsko- parkowe	15.06.1985	A/1447
RULEWO	Założenie dworsko- parkowe: Dwór Park	18.12.1981	A/1177
		22.09.1997	



WARLUBIE	Kościół rzymskokatolicki parafialny pw. Niepokalanego Serca Marii z 1924 r.	13.07.2018	A/1746
----------	---	------------	--------

Stan na dzień 11.08.2025- źródło: Wojewódzki Konserwator Zabytków w Toruniu

Lp.	Nazwa	Czas powstania	Miejscowość	Ulica	Nr
1	gorzelnia w zespole pałacowo- folwarcznym	II poł. XIX w.	Bąkowo		37
2	obora w zespole pałacowo- folwarcznym	II poł. XIX w.	Bąkowo		37
3	spichlerz w zespole pałacowo- folwarcznym	II poł. XIX w.	Bąkowo		37
4	brama w zespole pałacowo- folwarcznym	II poł. XIX w.	Bąkowo		37
5	oficyna w zespole pałacowo folwarcznym	II poł. XIX w.	Bąkowo		38
6	pałac w zespole pałacowo- folwarcznym	II poł. XIX w.	Bąkowo		38
7	park w zespole pałacowo- folwarcznym	I poł. XIX w.	Bąkowo		38
8	budynek mieszkalny	pocz. XX w.; przebudowany	Bąkowo		41
9	budynek mieszkalny	pocz. XX w.; przebudowany	Bąkowo		42
10	budynek mieszkalny	pocz. XX w.; przebudowany	Bąkowo		42
11	budynek mieszkalny	pocz. XX w.; przebudowany	Bąkowo		43
12	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	Bąkowo		44
13	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	Bąkowo		45
14	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	Bąkowo		46
15	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	Bąkowo		47
16	budynek kolejowy	koniec XIX w.	Bąkowo		49
17	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	Bąkowo		43/1
18	stodoła w zespole folwarcznym	XIX/XX w.	Bzowo		30
19	dwór	XIX w./ przebudowany	Bzowo		33
20	budynek gospodarczy	XIX w.	Bzowo		33
21	stodoła	XIX/XX w.	Bzowo		37
22	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Bzowo		52
22	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Bzowo		52
23	budynek mieszkalny, d.czworak	XIX/XX w.	Bzowo		53



24	Budynek mieszkalny/gospodarczy	XIX/XX w.	Bzowo		58
25	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Bzowo		61
26	budynek mieszkalny	XIX w.	Bzowo		64
27	budynek gospodarczy	XIX/XX w.	Bzowo		64
28	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Bzowo		65
29	plebania	XIX/XX w.	Bzowo		65

30	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Bzowo		66
31	budynek mieszkalny	przed 1939	Bzowo		67
32	budynek mieszkalny	przed 1939	Bzowo		68
33	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	Bzowo		81
34	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Bzowo		83
35	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Bzowo		85
36	budynek mieszkalny	XIX/XX w./ przebudowany	Bzowo		90
37	budynek mieszkalny	XIX w.	Bzowo		92
38	budynek mieszkalny	pocz. XX w./ przebudowany	Bzowo		96
39	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Bzowo		99
40	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Bzowo		101
41	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Bzowo		102
42	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Bzowo		107
43	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Bzowo		108
44	schrony piechoty przedpola Twierdzy Grudziądz	1914	Bzowo	dz. nr 21/5 ark. 1, dz. nr 3 ark. 1, dz. nr 6 ark. 5	
45	droga brukowana	pocz. XX w.	Bzowo	dz. ew. nr 55, 133/2,121,9	
46	kapliczka	1933	Bzowo	dz. ew. nr 32/7	
47	cmentarz przykościelny	XVIII/XIX w.	Bzowo	dz. ew. nr 67/1	
48	kościół pw. św. Małgorzaty	1768	Bzowo	dz. ew. nr 67/1	
49	brama i mur przy kościele pw. św. Małgorzaty	XIX/XX w. XIX w./brak	Bzowo	dz. ew. nr 67/1	
50	d. cmentarz ewangelicki	nagrobków, nowo wybudowana kapliczka	Bzowo	dz. ew. nr 41/2	
51	wodopój	XIX w.	Bzowo	w pasie drogi	
52	budynek mieszkalny	I ćw. XX w.	Komorsk	Bzowska	1
53	budynek mieszkalny	I ćw. XX w.	Komorsk	Bzowska	30
54	budynek mieszkalny	1912	Komorsk	Grudziądzka	8
55	budynek mieszkalny	1935	Komorsk	Grudziądzka	12
56	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	Komorsk	Grudziądzka	17
57	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Komorsk	Grudziądzka	19
58	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Komorsk	Grudziądzka	24



49	brama i mur przy kościele pw. św. Małgorzaty	XIX/XX w. XIX w./brak	Bzowo	dz. ew. nr 67/1	
50	d. cmentarz ewangelicki	nagrobków, nowo wybudowana kapliczka	Bzowo	dz. ew. nr 41/2	
51	wodopój	XIX w.	Bzowo	w pasie drogi	
52	budynek mieszkalny	I ćw. XX w.	Komorsk	Bzowska	1
53	budynek mieszkalny	I ćw. XX w.	Komorsk	Bzowska	30
54	budynek mieszkalny	1912	Komorsk	Grudziądzka	8
55	budynek mieszkalny	1935	Komorsk	Grudziądzka	12
56	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	Komorsk	Grudziądzka	17
57	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Komorsk	Grudziądzka	19
58	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Komorsk	Grudziądzka	24
59	budynek mieszkalny	I ćw. XX w.;	Komorsk	Grudziądzka	26

		przebudowany			
60	budynek mieszkalny	I ćw. XX w.	Komorsk	Grudziądzka	27
61	budynek gospodarczy	I ćw. XX w.	Komorsk	Grudziądzka	27
62	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Komorsk	Grudziądzka	28
63	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Komorsk	Grudziądzka	30
64	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Komorsk	Grudziądzka	32
65	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Komorsk	Grudziądzka	34
66	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	Komorsk	Grudziądzka	36
67	budynek mieszkalny	I ćw. XX w.	Komorsk	Grudziądzka	38
68	budynek mieszkalny	pocz. XX w./ przebudowany	Krusze		2
69	budynek mieszkalny	XIX w.	Krusze		4
70	budynek gospodarczy	XIX/XX w.;	Krusze		4
71	budynek gospodarczy	XIX/XX w.;	Krusze		5
72	stodoła	XIX/XX w.	Krusze		5
73	budynek mieszkalny	I poł. XIX w.	Krusze		6
74	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Krusze		11
75	budynek mieszkalny/gospodarczy	pocz. XX w.;	Krusze		31
76	budynek mieszkalny	I ćw. XX w.	Krusze		37
77	budynek mieszkalny/gospodarczy	I ćw. XX w.	Krusze		38
78	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Krusze		39
79	budynek mieszkalny	I ćw. XX w.;	Krusze		42
80	budynek mieszkalny/gospodarczy	koniec XIX w.	Krusze		43
81	cmentarz ewangelicki	XIX w.	Krusze		
82	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	Krzewiny		1/2
83	budynek gospodarczy	koniec XIX w.	Lipinki		1
84	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	Lipinki		1
85	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Lipinki		2



86	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Lipinki		3
87	budynek gospodarczy	XIX/XX w.	Lipinki		3
88	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Lipinki		4
89	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	Lipinki		5
90	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Lipinki		8
91	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Lipinki		9
92	kościół pw. Maryi Wspomożenia Wiernych	1900–1904	Lipinki		10
93	brama kościoła pw. Maryi Wspomożenia Wiernych	1900–1904	Lipinki		10
94	cmentarz przy kościele pw. Maryi Wspomożenia	geneza XVI-wieczna	Lipinki		10
91	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Lipinki		9
92	kościół pw. Maryi Wspomożenia Wiernych	1900–1904	Lipinki		10
93	brama kościoła pw. Maryi Wspomożenia Wiernych	1900–1904	Lipinki		10
94	cmentarz przy kościele pw.	geneza XVI-	Lipinki		10

	Maryi Wspomożenia Wiernych	wieczna			
95	plebania przy kościele pw. Maryi Wspomożenia Wiernych	1900–1904	Lipinki		11
96	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	Lipinki		14
97	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Lipinki		15
98	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Lipinki		16
99	budynek gospodarczy	XIX/XX w.	Lipinki		28
100	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Lipinki		32
101	budynek mieszkalny/gospodarczy	II poł. XIX w.	Lipinki		36
102	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Lipinki		47
103	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Lipinki		48
104	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	Lipinki		52
105	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	Lipinki		53
106	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Lipinki		59
107	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	Lipinki		61
108	budynek mieszkalny	II poł. XIX w.	Lipinki		68
109	budynek mieszkalny/gospodarczy	XIX/XX w.	Lipinki		68
110	budynek mieszkalny	I ćw. XX w./ przebudowany	Lipinki		86
111	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Lipinki		89
112	budynek gospodarczy	II poł. XIX w.	Lipinki		102
113	budynek mieszkalny	II poł. XIX w.	Lipinki		102
114	cmentarz	XIX/XX w.	Lipinki	dz. ew. nr 634	
115	kapliczka	XIX/XX w.	Lipinki	dz. ew. nr 735/4, 782	
116	budynek gospodarczy	1924	Osiek		1
117	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	Osiek		5



118	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	Osiek		11
119	budynek gospodarczy	koniec XIX w.	Osiek		36
120	budynek gospodarczy	I éw. XX w.	Osiek	dz. ew. nr 22/4	
121	cmentarz ewangelicki	XIX w.	Osiek	dz. ew. nr 24	
122	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Osiek	dz. ew. nr 3/1	
123	cmentarz	XX w.	Płochocin	dz. ew. nr 12	
124	brama w zespole dworsko-folwarcznym	poł. XIX w.	Płochocin	dz. ew. nr 14/3	
125	spichlerz w zespole dworsko-folwarcznym	poł. XIX w.	Płochocin	dz. ew. nr 14/3	
126	dwór w zespole dworsko-folwarcznym	1854	Płochocin	dz. ew. nr 14/3	
127	oficyna w zespole dworsko-folwarcznym	poł. XIX w.	Płochocin	dz. ew. nr 14/3	
128	gorzelnia w zespole dworsko-folwarcznym	poł. XIX w./przebudowana	Płochocin	dz. ew. nr 14/5	
129	szkoła	pocz. XX w.	Płochocin	dz. ew. nr 15/1	
130	budynek gospodarczy szkoły	pocz. XX w.	Płochocin	dz. ew. nr 15/1	
131	kościół parafialny pw. św. Wawrzyńca i Matki Kościoła	1891	Płochocin	dz. ew. nr 16	
132	cmentarz przykościelny	geneza średniowieczna	Płochocin	dz. ew. nr 16	

133	park w zespole pałacowo-folwarcznym	poł. XIX w.	Płochocin	dz. ew. nr 25	
134	mur w zespole dworsko-folwarcznym	poł. XIX w.	Płochocin	dz. ew. nr 25	
135	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	Płochocinek		30
136	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Płochocinek		34
137	budynek gospodarczy w zespole pałacowo-folwarcznym	II poł. XIX w.	Rulewo	dz. ew. nr 11/8	
138	tartak w zespole pałacowo-folwarcznym	II poł. XIX w.	Rulewo	dz. ew. nr 11/9	
139	kapliczka	koniec XIX w.	Rulewo	dz. ew. nr 13/5	
140	kuźnia w zespole pałacowo-folwarcznym	II poł. XIX w.	Rulewo	dz. ew. nr 16/21	
141	gorzelnia, budynek administracyjny w zespole pałacowo-folwarcznym	II poł. XIX w.	Rulewo	dz. ew. nr 16/29	
142	budynek gospodarczy w zespole pałacowo-folwarcznym	II poł. XIX w.	Rulewo	dz. ew. nr 16/29	
143	budynek mieszkalny w zespole pałacowo-folwarcznym	XIX/XX w.	Rulewo	dz. ew. nr 16/29	
144	rządówka w zespole pałacowo-folwarcznym	II poł. XIX w.	Rulewo	dz. ew. nr 16/29	
145	park w zespole pałacowo-folwarcznym	pocz. XIX w.	Rulewo	dz. ew. nr 16/37	
146	pałac w zespole pałacowo-folwarcznym	1865	Rulewo	dz. ew. nr 16/37	



147	budynek mieszkalny w zespole pałacowo-folwarcznym	XIX/XX w.	Rulewo	dz. ew. nr 16/9	
148	czworak w zespole pałacowo-folwarcznym	XIX/XX w.	Rulewo	dz. ew. nr 63	
149	czworak w zespole pałacowo-folwarcznym	XIX/XX w.	Rulewo	dz. ew. nr 63	
150	czworak w zespole pałacowo-folwarcznym	XIX/XX w.	Rulewo	dz. ew. nr 64	
151	budynek mieszkalny w zespole pałacowo-folwarcznym	XIX/XX w.	Rulewo	dz. ew. nr 65	
152	budynek mieszkalny w zespole pałacowo-folwarcznym	II poł. XIX w.	Rulewo	dz. ew. nr 66	
130	budynek gospodarczy szkoły	pocz. XX w.	Płochocin	dz. ew. nr 15/1	
131	kościół parafialny pw. św. Wawrzyńca i Matki Kościoła	1891	Płochocin	dz. ew. nr 16	
132	cmentarz przykościelny	geneza średniowieczna	Płochocin	dz. ew. nr 16	
133	park w zespole pałacowo-folwarcznym	poł. XIX w.	Płochocin	dz. ew. nr 25	
134	mur w zespole dworsko-folwarcznym	poł. XIX w.	Płochocin	dz. ew. nr 25	
135	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	Płochocinek		30
136	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Płochocinek		34
137	budynek gospodarczy w zespole pałacowo-folwarcznym	II poł. XIX w.	Rulewo	dz. ew. nr 11/8	
138	tartak w zespole pałacowo-folwarcznym	II poł. XIX w.	Rulewo	dz. ew. nr 11/9	

	folwarcznym				
139	kapliczka	koniec XIX w.	Rulewo	dz. ew. nr 13/5	
140	kuźnia w zespole pałacowo-folwarcznym	II poł. XIX w.	Rulewo	dz. ew. nr 16/21	
141	gorzelnia, budynek administracyjny w zespole pałacowo-folwarcznym	II poł. XIX w.	Rulewo	dz. ew. nr 16/29	
142	budynek gospodarczy w zespole pałacowo-folwarcznym	II poł. XIX w.	Rulewo	dz. ew. nr 16/29	
143	budynek mieszkalny w zespole pałacowo-folwarcznym	XIX/XX w.	Rulewo	dz. ew. nr 16/29	
144	rządówka w zespole pałacowo-folwarcznym	II poł. XIX w.	Rulewo	dz. ew. nr 16/29	
145	park w zespole pałacowo-folwarcznym	pocz. XIX w.	Rulewo	dz. ew. nr 16/37	
146	pałac w zespole pałacowo-folwarcznym	1865	Rulewo	dz. ew. nr 16/37	
147	budynek mieszkalny w zespole pałacowo-folwarcznym	XIX/XX w.	Rulewo	dz. ew. nr 16/9	
148	czworak w zespole pałacowo-folwarcznym	XIX/XX w.	Rulewo	dz. ew. nr 63	



149	czworak w zespole pałacowo-folwarcznym	XIX/XX w.	Rulewo	dz. ew. nr 63	
150	czworak w zespole pałacowo-folwarcznym	XIX/XX w.	Rulewo	dz. ew. nr 64	
151	budynek mieszkalny w zespole pałacowo-folwarcznym	XIX/XX w.	Rulewo	dz. ew. nr 65	
152	budynek mieszkalny w zespole pałacowo-folwarcznym	II poł. XIX w.	Rulewo	dz. ew. nr 66	
153	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Warlubie	Bąkowska	1
154	budynek gospodarczy	pocz. XX w.	Warlubie	Bąkowska	1
155	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Warlubie	Bąkowska	3
156	sklep	I ćw. XX w.	Warlubie	Bąkowska	4
157	budynek mieszkalny	przed 1939	Warlubie	Bąkowska	6
158	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	Warlubie	Bąkowska	10
159	budynek mieszkalny	II poł. XIX w.	Warlubie	Domy Kolejowe	2
160	dworzec kolejowy	1852	Warlubie	Domy Kolejowe	3
161	budynek gospodarczy w zespole dworca kolejowego	II poł. XIX w.	Warlubie	Domy Kolejowe	3
162	budynek gospodarczy w zespole dworca kolejowego	II poł. XIX w.	Warlubie	Domy Kolejowe	3
163	wieża PKP	II poł. XIX w.	Warlubie	Domy Kolejowe	3
164	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Warlubie	Dworcowa	1
165	park	XIX/XX w.	Warlubie	Dworcowa	2
166	poczta	pocz. XX w.	Warlubie	Dworcowa	3
167	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Warlubie	Dworcowa	6
168	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Warlubie	Dworcowa	7
169	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Warlubie	Dworcowa	9

170	d. dom sióstr Józefitek z kaplicą św. Józefa, ob. dom handlowy "Lewiatan"	XIX w./ przebudowany	Warlubie	Dworcowa	10
171	budynek mieszkalny/usługowy	pocz. XX w.	Warlubie	Dworcowa	12
172	sklep	koniec XIX w.	Warlubie	Dworcowa	13
173	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Warlubie	Dworcowa	15
174	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Warlubie	Dworcowa	21
175	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Warlubie	Dworcowa	26
176	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Warlubie	Dworcowa	27
177	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Warlubie	Dworcowa	33
178	budynek gospodarczy	pocz. XX w.	Warlubie	Dworcowa	33
179	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Warlubie	Dworcowa	34
180	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Warlubie	Dworcowa	41
181	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Warlubie	Dworcowa	46
182	cmentarz przykościelny	XIX w.	Warlubie	Dworcowa; dz. ew. nr 276	



183	kaplica cmentarna	1924	Warlubie	Dworcowa; dz. ew. nr 276	
184	kościół	1924	Warlubie	Dworcowa; dz. ew. nr 276	
185	d. cmentarz ewangelicki	XIX w.	Warlubie	Grudziądzka; dz. ew. nr 111	
186	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Warlubie	Komorska	2
187	cmentarz	pocz. XX w.	Warlubie	Starogardzka; dz. ew. nr 284/1	
188	szkoła	1888	Warlubie	Szkolna	8
189	budynek gospodarczy	koniec XIX w.	Warlubie	Szkolna	8
190	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	Warlubie	Szkolna	10
191	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Warlubie	Szkolna	21
192	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Warlubie	Szkolna	27
193	budynek gospodarczy	pocz. XX w.	Warlubie	Szkolna	1/3
194	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	Warlubie	Wiejska	8
195	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	Warlubie	Wiejska	10
196	budynek gospodarczy	koniec XIX w.	Warlubie	Wiejska	10
197	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Warlubie	Wiejska	11
198	budynek mieszkalny	koniec XIX w./ przebudowany	Warlubie	Wiejska	14
199	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Warlubie	Wiejska	15
200	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	Warlubie	Wiejska	18
201	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Warlubie	Wiejska	20
202	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Warlubie	Wiejska	22
203	budynek mieszkalny	przed 1939	Warlubie	Wiejska	24
204	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	Warlubie	Wiejska	25
205	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	Warlubie	Wiejska	26
206	budynek gospodarczy	koniec XIX w.	Warlubie	Wiejska	26
207	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Warlubie	Wiejska	29
208	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Warlubie	Wiejska	31
209	budynek gospodarczy	pocz. XX w.	Warlubie	Wiejska	31
210	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Warlubie	Wiejska	32
211	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Warlubie	Wiejska	38
212	budynek gospodarczy	pocz. XX w.	Warlubie	Wiejska	38

213	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Warlubie	Wiejska	42
214	budynek gospodarczy	pocz. XX w.	Warlubie	Wiejska	42
215	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Warlubie	Wiejska	44
216	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Wielki Komorsk	Aleksandra	5
217	budynek mieszkalny	I ćw. XX w.; przebudowany	Wielki Komorsk	Aleksandra	6
218	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Wielki Komorsk	Aleksandra	13
219	budynek gospodarczy	XIX/XX w.	Wielki Komorsk	Aleksandra	13
220	budynek mieszkalny/sklep	pocz. XX w.	Wielki Komorsk	Grudziądzka	1
221	szkoła	pocz. XX w.	Wielki Komorsk	Grudziądzka	3



222	budynek gospodarczy/usługowy	XIX/XX w.	Wielki Komorsk	Grudziądzka	4
223	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Wielki Komorsk	Grudziądzka	8
224	budynek mieszkalny	1912	Wielki Komorsk	Grudziądzka	9
225	budynek mieszkalny	I ćw. XX w.	Wielki Komorsk	Grudziądzka	12
226	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Wielki Komorsk	Grudziądzka	17
227	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Wielki Komorsk	Grudziądzka	19
228	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Wielki Komorsk	Grudziądzka	21
229	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Wielki Komorsk	Grudziądzka	24
230	budynek mieszkalny	I ćw. XX w.	Wielki Komorsk	Grudziądzka	27
231	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Wielki Komorsk	Nowomostowa	1
232	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Wielki Komorsk	Nowomostowa	4
233	budynek mieszkalny	1912	Wielki Komorsk	Nowska	1
234	budynek gospodarczy	pocz. XX w.	Wielki Komorsk	Nowska	1
235	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Wielki Komorsk	Nowska	1
236	budynek mieszkalny/poczta	pocz. XX w.	Wielki Komorsk	Nowska	2
237	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Wielki Komorsk	Nowska	13
238	budynek mieszkalny	1865	Wielki Komorsk	Nowska	16
239	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Wielki Komorsk	Nowska	17
240	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Wielki Komorsk	Nowska	21
241	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Wielki Komorsk	Nowska A	3
242	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Wielki Komorsk	Nowska A	4
243	budynek gospodarczy	pocz. XX w.	Wielki Komorsk	Nowska A	5
244	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Wielki Komorsk	Nowska A	5
245	budynek mieszkalny/gospodarczy	pocz. XX w.	Wielki Komorsk	Nowska A	6
246	budynek gospodarczy	pocz. XX w.	Wielki Komorsk	Nowska A	7
247	budynek gospodarczy	XIX/XX w.	Wielki Komorsk	Nowska A	8
248	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Wielki Komorsk	Nowska A	8
249	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Wielki Komorsk	Nowska A	9
250	budynek gospodarczy	XIX/XX w.	Wielki Komorsk	Warlubska	2
251	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Wielki Komorsk	Warlubska	3
252	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Wielki Komorsk	Warlubska	10
253	budynek mieszkalny	1913	Wielki Komorsk	Warlubska	12
254	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Wielki Komorsk	Warlubska	14
255	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Wielki Komorsk	Warlubska	15
256	budynek mieszkalny	1912	Wielki Komorsk	Warlubska	16

257	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Wielki Komorsk	Warlubska	21
258	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Wielki Komorsk	Warlubska	33
259	budynek mieszkalny	1912	Wielki Komorsk	Warlubska	35
260	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Wielki Komorsk	Warlubska	41
261	budynek mieszkalny	XIX/XX w.	Wielki Komorsk	Warlubska	51
262	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Wielki Komorsk	Warlubska	1/1
263	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	Wielki Komorsk	Warlubska	1/2



264	cmentarz parafialny	XIX w.	Wielki Komorsk	Warlubska; dz. ew. nr 295, 296, 29	
265	park przykościelny	XIX w.	Wielki Komorsk	Warlubska; dz. ew. nr 292	
266	kapliczki przy kościele	koniec XVIII w./ przebudowane	Wielki Komorsk	Warlubska; dz. ew. nr 292, 297	
267	kapliczka na cmentarzu	XIX/XX w.	Wielki Komorsk	Warlubska; dz. ew. nr 293	
268	kościół parafialny pw. św. Bartłomieja Apostoła	1787-92	Wielki Komorsk	Warlubska; dz. ew. nr 297	
269	cmentarz przy kościele parafialnym	XVIII w.	Wielki Komorsk	Warlubska; dz. ew. nr 297	
270	kostnica	koniec XVIII w.	Wielki Komorsk	Warlubska; dz. ew. nr 297	
271	ogrodzenie z bramami przy kościelny parafialnym	XIX/XX w.	Wielki Komorsk	Warlubska; dz. ew. nr 297	
272	ogrodzenie z bramami cmentarza	XIX/XX w.	Wielki Komorsk	Warlubska; dz. ew. nr 293, 295, 29	

Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

Pomniki Zagłady to miejsca związane z masową eksterminacją ludności żydowskiej przez nazistowskie Niemcy. Ich celem jest upamiętnienie ofiar, zachowanie pamięci o tych wydarzeniach oraz edukacja historyczna. Zasady ochrony reguluje ustawa z dnia 7 maja 1999

r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, (Dz.U.2015.2120 t.j. z dnia 2015.12.15). Katalog pomników zagłady określa wymieniona ustawa.

Na terenie gminy Warlubie nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z przepisami. Ustawy o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady

Tereny zamknięte i ich strefy ochrony

Tereny zamknięte to obszary, które ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa są wyłączone z powszechnego dostępu i objęte specjalnym nadzorem lub ochroną. Ustanawiane są przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych w drodze decyzji.

Zgodnie z Decyzją nr 27/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 15 marca 2021r., w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej, w granicach administracyjnych Gminy Warlubie nie znajdują się tereny zamknięte ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa.

Zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r., w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, na terenie gminy Warlubie ustalono tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe.

Terenami zamkniętymi w granicach gminy Warlubie są nieruchomości gruntowe wymienione w poniższej tabeli.



Tabela nr 7. Tereny zamknięte w granicach gminy Warlubie.

Powiat	Gmina	Obręb	Nr działki	Pow. działki	ID działki
świecki	Warlubie	Bąkowo	52/1	0,5465	041411_2.0001.AR_2.52/1
świecki	Warlubie	Bąkowo	52/2	2,7500	041411_2.0001.AR_2.52/2
świecki	Warlubie	Bąkowo	52/4	0,0703	041411_2.0001.AR_2.52/4
świecki	Warlubie	Bąkowo	52/5	0,0871	041411_2.0001.AR_2.52/5
świecki	Warlubie	Bąkowo	52/6	0,5102	041411_2.0001.AR_2.52/6
świecki	Warlubie	Bąkowo	52/7	2,9659	041411_2.0001.AR_2.52/7
świecki	Warlubie	Kurzejewo	56	0,6600	041411_2.0010.AR_1.56
świecki	Warlubie	Kurzejewo	57	0,7300	041411_2.0010.AR_1.57
świecki	Warlubie	Kurzejewo	58	0,4500	041411_2.0010.AR_1.58
świecki	Warlubie	Rulewo	28	3,5200	041411_2.0016.28
świecki	Warlubie	Warlubie	189/1	0,2254	041411_2.0018.AR_1.189/1
świecki	Warlubie	Warlubie	190/19	0,2276	041411_2.0018.AR_1.190/19
świecki	Warlubie	Warlubie	190/24	0,0346	041411_2.0018.AR_1.190/24
świecki	Warlubie	Warlubie	190/28	0,0331	041411_2.0018.AR_1.190/28
świecki	Warlubie	Warlubie	190/32	0,0407	041411_2.0018.AR_1.190/32
świecki	Warlubie	Warlubie	190/41	0,0294	041411_2.0018.AR_1.190/41
świecki	Warlubie	Warlubie	190/42	0,0608	041411_2.0018.AR_1.190/42
świecki	Warlubie	Warlubie	190/44	0,0427	041411_2.0018.AR_1.190/44
świecki	Warlubie	Warlubie	244/7	0,0107	041411_2.0018.AR_1.244/7
świecki	Warlubie	Warlubie	245/1	0,1379	041411_2.0018.AR_1.245/1
świecki	Warlubie	Warlubie	250	14,8900	041411_2.0018.AR_1.250

ŹRÓDŁO: DZ. URZ. MI NR 14, POZ. 51 Z PÓŹN. ZM.

Zagospodarowanie terenów przylegających do linii klejowych winno odbywać się z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w szczególności Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r., w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych ora z pasów przeciwpożarowych, (Dz.U.2020.1247 t.j. z dnia 2020.07.15).

Obszary ograniczonego użytkowania

Obszar ograniczonego użytkowania (OOU) ustanawia się w odniesieniu do obiektów mogących powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem swojej lokalizacji, pomimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych. Dotyczy to w szczególności: oczyszczalni ścieków, składowisk odpadów komunalnych, kompostowni, tras komunikacyjnych, lotnisk, linii i stacji elektroenergetycznych, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych.

Podstawą do ustanowienia OOU są wyniki przeglądu ekologicznego, oceny oddziaływania na środowisko (zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r.) lub analizy porealizacyjnej, które wskazują, że nie jest możliwe dotrzymanie wymaganych norm jakości powietrza, hałasu, emisji lub innych parametrów środowiskowych.

Celem wyznaczenia OOU jest ochrona zdrowia ludzi i środowiska naturalnego. Wprowadzenie takiego obszaru wiąże się z ograniczeniami w zakresie zabudowy i sposobu użytkowania terenu wokół danego obiektu lub instalacji.

Dla terenów Gminy Warlubie nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.



Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji to tereny, które uległy degradacji, dewastacji lub w inny sposób utraciły swoje pierwotne wartości użytkowe bądź przyrodnicze, i dlatego wymagają działań zmierzających do ich odtworzenia, przywrócenia funkcji lub przystosowania do nowych sposobów użytkowania.

Przekształcenia to zmiany w użytkowaniu, funkcji lub przeznaczeniu terenu, mające na celu dostosowanie go do nowych potrzeb społecznych, gospodarczych lub ekologicznych, np. przemiana terenów poprzemysłowych w parki czy zabudowę mieszkaniową.

Rehabilitacja polega na poprawie funkcji obszaru tak, aby mógł być bezpiecznie i zrównoważenie użytkowany zgodnie z nowym przeznaczeniem, np. poprzez wzmacnianie struktur ziemnych lub odbudowę ekosystemów.

Rekultywacja to proces przywracania wartości użytkowych i ekologicznych zdegradowanym terenom, zwłaszcza po działalności przemysłowej lub wydobywczej, obejmujący m.in. odnowę gleby, roślinności i jakości wód.

Remediacja to specjalistyczne działania mające na celu usunięcie zanieczyszczeń (np. metali ciężkich, chemikaliów) z gleby i wód, aby teren był bezpieczny dla zdrowia ludzi i środowiska. Przeprowadza się ją według planu ustalanego przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

W granicach administracyjnych Gminy Warlubie nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

W rozumieniu ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r., (Dz.U.2024.278 t.j. z dnia 2024.02.29), obszarem zdegradowanym w gminie jest obszar, na którym zidentyfikowano występowanie stanu kryzysowego (czyli koncentracji negatywnych zjawisk w sferze społecznej oraz w przynajmniej jednej ze sfer: gospodarczej, środowiskowej, przestrzennofunkcjonalnej, technicznej). Skalę tych negatywnych zjawisk odzwierciedlają mierniki rozwoju opisujące powyższe sfery, które wskazują na niski poziom rozwoju lub dokumentują silną dynamikę spadku poziomu rozwoju w odniesieniu do średniej wartości dla całej gminy. Obszar zdegradowany może być podzielony na podobszary, w tym podobszary nie posiadające ze sobą wspólnych granic.

Gmina posiada Program Rewitalizacji na lata 2017-2023 przyjęty uchwałą Rady Gminy Warlubie Nr XLVI/289/2018 z dnia 27.08.2018 r. Gmina nie posiada aktualnego Programu Rewitalizacji.

Obszar zdegradowany w gminie Warlubie został wyznaczony zgodnie z „Zasadami programowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych w celu ubiegania się o środki finansowe w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Kujawsko-Pomorskiego na lata 2014-2020”. Delimitację obszaru zdegradowanego przeprowadzono w oparciu o wskaźniki określone na liście wskaźników stanu kryzysowego dla obszarów wiejskich oraz o jeden wskaźnik autorski. Obszar gminy podzielono na 9 sołectw, dla których przeprowadzano diagnozę mającą na celu identyfikację występowania stanu kryzysowego:

1. Bąkowo
2. Buśnia
3. Bzowo
4. Krusze
5. Lipinki
6. Płochocin
7. Płochocinek
8. Warlubie



9. Wielki Komorsk

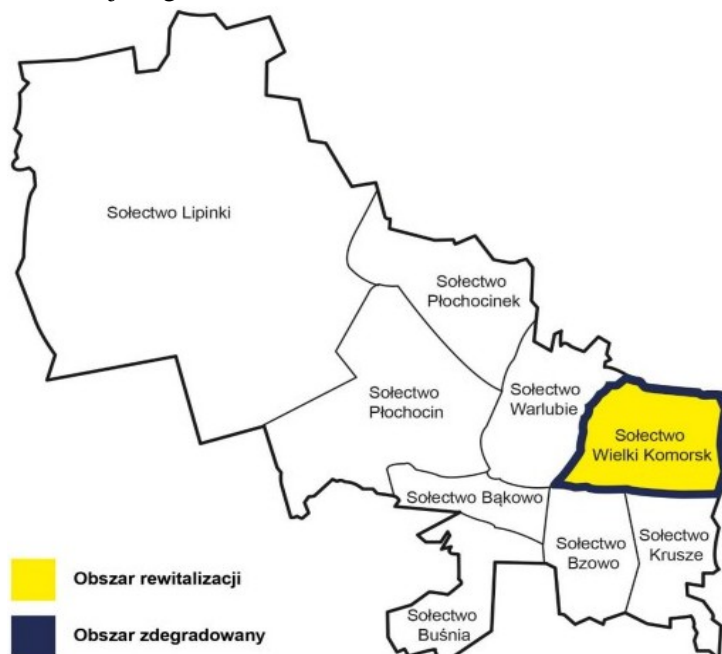
Obszar rewitalizacji w gminie Warlubie obejmuje w całości sołectwo Wielki Komorsk, które stanowi 7,42% powierzchni gminy i jest zamieszkiwane przez 21,01% jej mieszkańców.

Sołectwo Wielki Komorsk, mimo zachowanego uporządkowanego układu przestrzennego i obecności obiektów zabytkowych, boryka się z problemami społecznymi, technicznymi, gospodarczymi i środowiskowymi, skutkującymi degradacją wybranych przestrzeni. Do najważniejszych problemów należą: wysoki poziom uzależnienia od pomocy społecznej, ograniczona oferta spędzania wolnego czasu, niedostateczna infrastruktura publiczna i rekreacyjna, słaby stan techniczny części obiektów (m.in. Sala Wiejska), niedostateczne zagospodarowanie przestrzeni publicznych oraz niska dostępność terenów zielonych i elementów małej architektury. Cele rewitalizacji w sferze przestrzennej obejmują:

- poprawę jakości i estetyki przestrzeni publicznych (zieleń, oświetlenie, mała architektura),
- modernizację i adaptację zdegradowanych obiektów na potrzeby społeczne, kulturalne i organizacyjne,
- rozwój infrastruktury rekreacyjno-sportowej,
- zwiększenie dostępności i funkcjonalności przestrzeni centralnych wsi (parkingi, skwery, place zabaw),
- poprawę standardu dróg i powiązań komunikacyjnych.

Realizacja powyższych celów ma na celu nie tylko odnowę fizyczną i estetyczną miejscowości, lecz także stworzenie warunków sprzyjających aktywizacji społecznej i gospodarczej mieszkańców.

Rysunek nr 9. Obszar rewitalizacji w gminie Warlubie.



Źródło: projekt POG gminy Warlubie

Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Obszary ciche w aglomeracji to części miasta lub aglomeracji o niskim poziomie hałasu, sprzyjające wypoczynkowi i ochronie zdrowia, często obejmujące tereny zielone i osiedla o ograniczonym ruchu.



Obszary ciche poza aglomeracją to tereny poza miastami o naturalnie niskim hałasie, związane z małym ruchem i obecnością przyrody, chronione przed zanieczyszczeniem akustycznym.

Na terenie gminy Warlubie nie występują obszary ciche.

Ochrona walorów krajobrazowych – audyt krajobrazowy

Krajobraz to postrzegana przez ludzi otaczająca ich przestrzeń, zawierająca elementy przyrodnicze lub wytwory cywilizacji, ukształtowana w wyniku działania czynników naturalnych lub działalności człowieka. Z tego względu zasoby krajobrazu stanowią dobro ogólnospołeczne, a jego strukturę tworzą zarówno zasoby przyrodnicze, jak i wytwory kultury materialnej człowieka. Dlatego walory krajobrazowe podlegają ochronie jako zasoby środowiska i jednocześnie jako miejsce sprzyjające rozwojowi i integracji społeczności. Walory krajobrazu mają istotny wpływ na jakość życia mieszkańców i pośrednio także na zdrowie życia ludzi. Krajobraz warunkuje tożsamość lokalnych społeczności oraz decyduje o odrębności danego miejsca w przestrzeni np. gminy czy regionu. Samorząd województwa kujawsko-pomorskiego od wielu lat ustala i promuje działania na rzecz ochrony krajobrazu. Samorząd województwa kujawsko-pomorskiego przywiązuje ogromną rolę do zachowania oraz odtwarzania zieleni przydrożnej w postaci alei i szpalerów drzew. Poza niewątpliwymi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi, zieleń ta ma znaczenie mikroklimatyczne i wiatrochronne.

Audyt krajobrazowy jest opracowaniem o funkcji poznawczej i edukacyjnej sporządzanym na poziomie regionalnym. Pozwala uzyskać wiedzę o krajobrazach występujących na obszarze województwa, ich cechach charakterystycznych, ich wartościach i potrzebach ochrony.

Audyt krajobrazowy nie jest aktem prawa miejscowego czyli nie obowiązuje powszechnie, jednakże idea ochrony krajobrazu zawarta w audycie będzie wdrażana poprzez ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz plany ogólne gmin, a także przez stanowione przez rady gmin tzw. „uchwały reklamowe”. Na poziomie regionalnym samorząd województwa będzie wdrażał wyniki audytu krajobrazowego na terenach parków krajobrazowych przez uchwalanie ich planów ochrony, które muszą uwzględnić wnioski i rekomendacje oraz przez tworzenie tzw. stref ochrony krajobrazu na obszarach chronionego krajobrazu. Poprzez sformułowane rekomendacje i wnioski w audycie krajobrazowym wskazuje się na sposoby kształtowania krajobrazów w celu przeciwdziałania utracie ich walorów.

Audyt krajobrazowy to opracowanie sporządzone dla każdego województwa, identyfikujące, charakteryzujące i waloryzujące oraz wskazujące sposoby kształtowania i ochrony krajobrazu (w tym kulturowego). Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzenie audytu krajobrazowego jest obowiązkowe przynajmniej raz na 20 lat. W ramach audytu powinny też zostać wyznaczone tzw. krajobrazy priorytetowe, czyli obszary szczególnie cenne dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe. Wskazania co do kształtowania i ochrony tych krajobrazów będą uwzględniane w aktach planowania przestrzennego szczebla gminnego oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województw.

Dla województwa kujawsko-pomorskiego został przyjęty Audyt Krajobrazowy, uchwalony Uchwałą Nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r.

Dla gminy Warlubie wyodrębniono szesnaście typów krajobrazów, zgodnie z ustaleniami audytu krajobrazowego, wraz z przypisanymi im rekomendacjami dotyczącymi zasad ochrony i kształtowania przestrzeni:

a) dla krajobrazu leśnego z przewagą siedlisk borowych, o kodzie 04-314.71-40

- Nieprzekształcanie nieużytków i trwałych użytków zielonych na grunty orne. Niewprowadzanie zabudowy na obszarach o urozmaiconej rzeźbie terenu, w szczególności stref



krawędziowych dolin i rynien polodowcowych. Wyznaczenie stref buforowych wymagających ustalenia szczególnych zasad ich zagospodarowania, w tym wykluczenia z zabudowy, w sąsiedztwie zbiorników i cieków, z wyjątkiem zagospodarowania na cele przestrzeni publicznej. Nielocalizowanie nowej zabudowy i sieci infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie w obrębie doliny Mątawy oraz w otoczeniu jezior: Radodzierz, Łąkosz i Czarne.

- Na terenach zagrożonych erozją wodną i wietrzną prowadzić gospodarkę skutkującą poprawą stosunków wodnych, w szczególności poprzez: zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień, miedz. Ochrona i zachowanie naturalnych zbiorników wodnych, torfowisk, bagien, mokradeł i podmokłości w celu zachowania ich zdolności retencjonowania wody. Nielocalizowanie zabudowy na terenach o płytkim poziomie występowania wód gruntowych. Ochrona i zachowanie naturalnych zbiorników wodnych, torfowisk, bagien, mokradeł i podmokłości w celu zachowania ich zdolności retencjonowania wody. Zachowanie terenów leśnych, dokonywanie zalesień i prowadzenie gospodarki leśnej zapewniającej wysokie walory krajobrazowe.

- Zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową.

b) dla krajobrazu wiejskiego z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków, o kodzie 04-314.71-41

- Nieprzekształcanie nieużytków i trwałych użytków zielonych na grunty orne. Niewprowadzanie zabudowy na obszarach o urozmaiconej rzeźbie terenu, w szczególności stref krawędziowych dolin i rynien polodowcowych. Uwzględnienie granic lokalnej formy architektonicznej zabudowy. W granicach lokalnej formy architektonicznej zabudowy miejscowości Lipinki wprowadzanie nowej zabudowy z dostosowaniem do historycznego układu przestrzennego wsi. Dążenie do zwiększania udziału terenów zieleni oraz jego różnorodności na terenach o intensywnej zabudowie w celu poprawy ich walorów estetycznych. Ograniczanie rozpraszania zabudowy poprzez jej koncentrację w granicach jednostek osadniczych

- W granicach lokalnej formy architektonicznej zabudowy miejscowości Lipinki utrzymanie charakterystycznej dla danego miejsca zieleni przedogródków. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż przeważający dla danego typu zabudowy już istniejącej w danej części krajobrazu.

- Kształtowanie linii zabudowy z dążeniem do lokalizowania części budynku przeznaczenia podstawowego wzdłuż jednej linii, z niesytuowaniem części gospodarczo-garażowej budynku przed częścią mieszkalną. W granicach lokalnej formy architektonicznej zabudowy miejscowości Lipinki zachowanie istniejącej linii zabudowy.

- Stosowanie w obrębie danego zespołu zabudowy jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków. W granicach lokalnej formy architektonicznej zabudowy miejscowości Lipinki sytuowanie nowej zabudowy elewacją wzdłużną równoległą do układu drogowego, w szczególności w sąsiedztwie budynków historycznych.

- W granicach lokalnej formy architektonicznej zabudowy miejscowości Lipinki realizacja nowej zabudowy, nawiązująca do form już istniejących (proporcje, kształt bryły i wysokość budynków) w szczególności w sąsiedztwie budynków historycznych.

- W granicach lokalnej formy architektonicznej zabudowy miejscowości Lipinki realizacja nowej zabudowy z zastosowaniem elementów zdobniczych nawiązujących do charakteru już istniejących (szalowanie szczytów budynków, wykończenia pod okapem, zdobienia wokół okien) w szczególności w sąsiedztwie budynków historycznych.

- Realizacja budynków o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu. W granicach lokalnej formy architektonicznej zabudowy miejscowości Lipinki realizacja nowej zabudowy o elewacji nawiązującej do charakteru już



istniejącej (proporcje i rozmieszczenie okien i drzwi, podział kwater okiennych i drzwiowych, wprowadzanie okiennic) w szczególności w sąsiedztwie budynków historycznych.

- Stosowanie pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni. Wykluczenie stosowania barw intensywnej i jaskrawych. W granicach lokalnej formy architektonicznej zabudowy miejscowości Lipinki realizacja nowej zabudowy o dachach symetrycznie dwuspadowych i kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni w szczególności w sąsiedztwie budynków historycznych.

- W granicach lokalnej formy architektonicznej zabudowy miejscowości Lipinki wprowadzanie ogrodzeń przydomowych jednakowej wysokości z materiałów drewnianych bądź metalowych z wykluczeniem ogrodzeń betonowych oraz nielocalizowanie reklam innych niż związane z funkcją obiektu w szczególności w sąsiedztwie budynków historycznych.

- Wprowadzanie zieleni izolacyjnej w otoczeniu obiektów generujących uciążliwości akustyczne i zapachowe, takich jak: szlaki komunikacyjne, zakłady przemysłowe, składowiska odpadów, fermy hodowlane w celu ochrony sąsiedniej zabudowy, w szczególności mieszkaniowej, usług zdrowia, oświaty i rekreacji.

- Lokalizowanie obiektów działalności usługowej, w tym handlowej poprzez adaptację istniejącej zabudowy lub wprowadzanie nowych obiektów nawiązujących do zabudowy sąsiedniej.

- Na terenach zagrożonych erozją wodną i wietrzną prowadzić gospodarkę skutkującą poprawą stosunków wodnych, w szczególności poprzez: zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień, miedz.

- Zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową.

c) dla krajobrazu bagienno-łąkowego głównie bezleśnego z dominacją torfowisk, o kodzie 04-314.71-42

- Ochrona i zachowanie naturalnych zbiorników wodnych, torfowisk, bagien, mokradeł i podmokłości w celu zachowania ich zdolności retencjonowania wody. Nielocalizowanie zabudowy na terenach o płytkim poziomie występowania wód gruntowych.

- Zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową. Utrzymanie łączności pomiędzy poszczególnymi ekosystemami cennymi przyrodniczo pełniącymi funkcję m.in. korytarzy ekologicznych

d) dla krajobrazu leśnego z przewagą siedlisk łągowych, bagiennych i olsowych, o kodzie 04-314.71-43

- Wyznaczenie stref buforowych wymagających ustalenia szczególnych zasad ich zagospodarowania, w tym wykluczenia z zabudowy, w sąsiedztwie zbiorników i cieków, z wyjątkiem zagospodarowania na cele przestrzeni publicznej.

- Zachowanie terenów leśnych, dokonywanie zalesień i prowadzenie gospodarki leśnej zapewniającej wysokie walory krajobrazowe.

- Zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową.

e) dla wód powierzchniowych- jeziora, o kodzie 04-314.71-44

- Zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową. Utrzymanie łączności pomiędzy poszczególnymi ekosystemami cennymi przyrodniczo pełniącymi funkcję m.in. korytarzy ekologicznych.

f) dla wód powierzchniowych- jeziora, o kodzie 04-314.71-45



- Zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową. Utrzymanie łączności pomiędzy poszczególnymi ekosystemami cennymi przyrodniczo pełniącymi funkcję m.in. korytarzy ekologicznych.
- g) dla krajobrazu wiejskiego mozaikowego z przewagą terenów porolnych, o kodzie 04- 314.71-46
 - Rekultywacja rzeźby terenu zdegradowanej antropogenicznie głównie w kierunku rolnym lub leśnym z maksymalnym wprowadzeniem różnopoziostaciowej zieleni. Na terenach zagrożonych erozją wodną i wietrzną prowadzić gospodarkę skutkującą poprawą stosunków wodnych, w szczególności poprzez: zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień, miedz.
 - Zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową.
- h) dla krajobrazu osadniczego miejscowości o zwartej, wielorzędowej, o kodzie 04- 314.71-47
 - brak rekomendacji
- i) dla krajobrazu wiejskiego z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków, o kodzie 04-314.71-48
 - Na terenach zagrożonych erozją wodną i wietrzną prowadzić gospodarkę skutkującą poprawą stosunków wodnych, w szczególności poprzez: zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień, miedz.
 - Zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową
- j) dla krajobrazu leśnego z przewagą siedlisk lasowych, o kodzie 04-314.71-49
 - Zachowanie terenów leśnych, dokonywanie zalesień i prowadzenie gospodarki leśnej zapewniającej wysokie walory krajobrazowe.
 - Zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową.
- k) dla krajobrazu wiejskiego z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich, o kodzie 04-314.81-02
 - Na terenach zagrożonych erozją wodną i wietrzną prowadzić gospodarkę skutkującą poprawą stosunków wodnych, w szczególności poprzez: zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień, miedz. Zachowanie różnorodnej struktury ekologicznej krajobrazu.
 - Zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową.
- l) dla krajobrazu leśnego z przewagą siedlisk lasowych, o kodzie 04-314.82-01
 - Zachowanie terenów leśnych, dokonywanie zalesień i prowadzenie gospodarki leśnej zapewniającej wysokie walory krajobrazowe.
 - Zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową.
- m) dla krajobrazu wiejskiego z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków, o kodzie 04-314.82-02
 - Na terenach zagrożonych erozją wodną i wietrzną prowadzić gospodarkę skutkującą poprawą stosunków wodnych, w szczególności poprzez: zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień, miedz.
 - Zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową.
- n) dla krajobrazu wiejskiego z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków, o kodzie 04-314.82-03



- Zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową.
 - o) dla krajobrazu leśnego z przewagą siedlisk borowych, o kodzie 04-314.71-04
- Nieprzekształcanie nieużytków i trwałych użytków zielonych na grunty orne. Niewprowadzanie zabudowy na obszarach o urozmaiconej rzeźbie terenu, w szczególności stref krawędziowych dolin i rynien polodowcowych. Nielokalizowanie nowej zabudowy i sieci infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie w otoczeniu rezerwatu przyrody Jezioro Fletnowskie. Dążenie do zwiększania udziału terenów zieleni oraz jego różnorodności na terenach o intensywnej zabudowie w celu poprawy ich walorów estetycznych
- Rekultywacja rzeźby terenu zdegradowanej antropogenicznie głównie w kierunku rolnym lub leśnym z maksymalnym wprowadzeniem różnopostaciowej zieleni. Na terenach zagrożonych erozją wodną i wietrzną prowadzić gospodarkę skutkującą poprawą stosunków wodnych, w szczególności poprzez: zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień, miedz. Zachowanie terenów leśnych, dokonywanie zalesień i prowadzenie gospodarki leśnej zapewniającej wysokie walory krajobrazowe
- Zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową.
 - p) Dla krajobrazu wiejskiego z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich, o kodzie 04-314.82-09
- Na terenach zagrożonych erozją wodną i wietrzną prowadzić gospodarkę skutkującą poprawą stosunków wodnych, w szczególności poprzez: zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień, miedz.
- Zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową.

Rekomendacje dla krajobrazów dla poziomu gminnego:

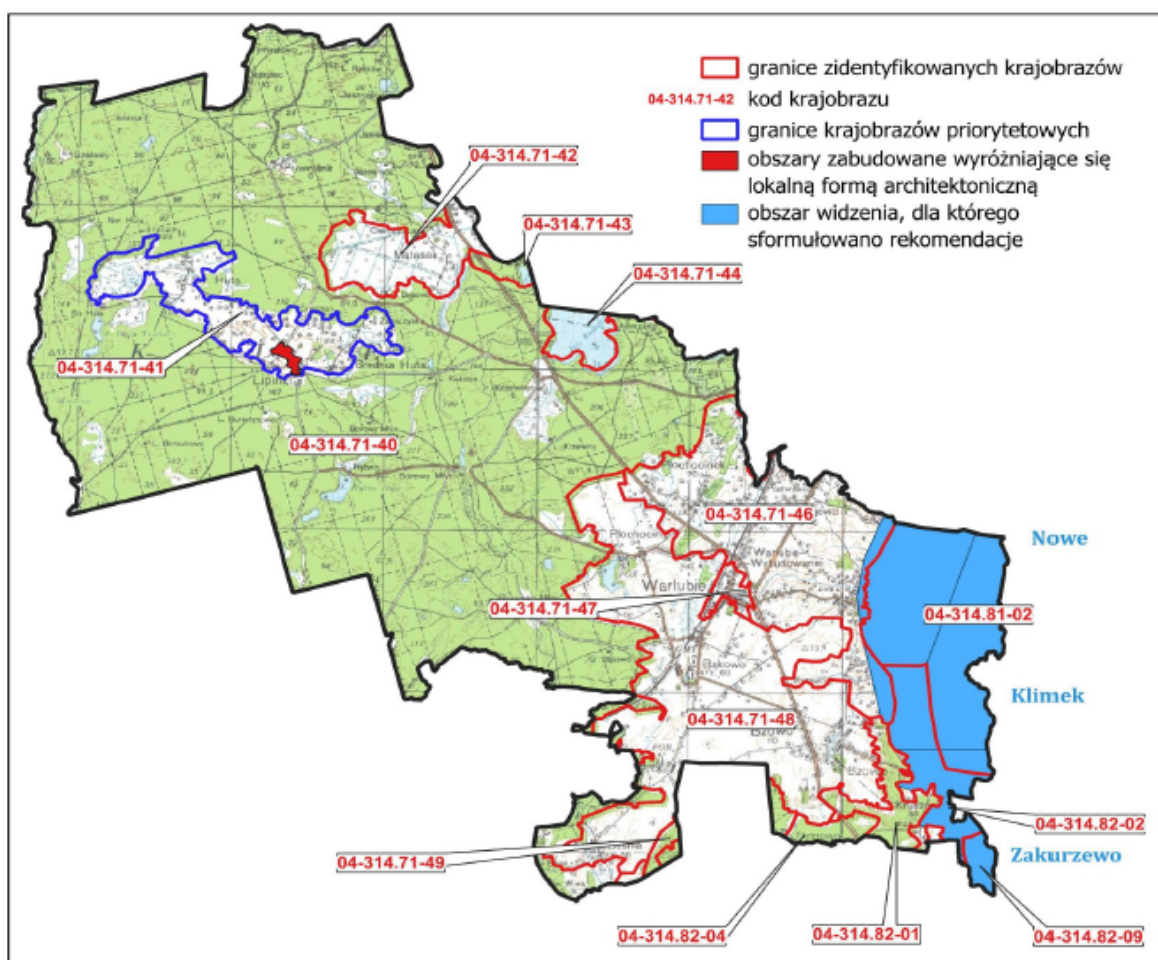
- Nieprzekształcanie nieużytków i trwałych użytków zielonych na grunty orne. Niewprowadzanie zabudowy na obszarach o urozmaiconej rzeźbie terenu, w szczególności stref krawędziowych dolin i rynien polodowcowych. Wyznaczenie stref buforowych wymagających ustalenia szczególnych zasad ich zagospodarowania, w tym wykluczenia z zabudowy, w sąsiedztwie zbiorników i cieków, z wyjątkiem zagospodarowania na cele przestrzeni publicznej. Dążenie do zwiększania udziału terenów zieleni oraz jego różnorodności na terenach o intensywnej zabudowie w celu poprawy ich walorów estetycznych. Ograniczanie rozpraszania zabudowy poprzez jej koncentrację w granicach jednostek osadniczych
- Na terenach przeznaczanych pod zabudowę minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż przeważający dla danego typu zabudowy już istniejącej w danej części krajobrazu
- Kształtowanie linii zabudowy z dążeniem do lokalizowania części budynku przeznaczenia podstawowego wzdłuż jednej linii, z niesytuowaniem części gospodarczo-garażowej budynku przed częścią mieszkalną.
- Realizacja budynków o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu.
- Stosowanie pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni. Wykluczenie stosowania barw intensywnych i jaskrawych
- Wprowadzanie zieleni izolacyjnej w otoczeniu obiektów generujących uciążliwości akustyczne i zapachowe, takich jak: szlaki komunikacyjne, zakłady przemysłowe, składowiska



odpadów, fermy hodowlane w celu ochrony sąsiedniej zabudowy, w szczególności mieszkaniowej, usług zdrowia, oświaty i rekreacji.

- Lokalizowanie obiektów działalności usługowej, w tym handlowej poprzez adaptację istniejącej zabudowy lub wprowadzanie nowych obiektów nawiązujących do zabudowy sąsiedniej.
- Niewprowadzanie w obszarze widzenia z punktów widokowych: w Nowem, w Zakurzewie i Wieża Klimek w Grudziądzu zabudowy i infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie. Utrzymanie otwarcia widokowego z punktu widokowego Wieża Klimek w Grudziądzu poprzez ochronę i kształtowanie zieleni śródpolnej, przydrożnej i przywodnej w dnie doliny Wisły. Utrzymanie otwarcia widokowego z punktu widokowego w Zakurzewie poprzez ochronę i kształtowanie zieleni śródpolnej, przydrożnej i przywodnej w dnie doliny Wisły od strony południowej i zachodniej.

Rysunek nr 10. Teren objęty planem ogólnym na tle zidentyfikowanych krajobrazów woj. kujawsko-pomorskiego.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z www.biuro-planowania.pl

Rekomendacje dla w/w obszaru w zakresie kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych: w ustaleniach szczegółowych mpzp.

Wydzielono krajobraz priorytetowy na terenie gminy jakim jest krajobraz wiejski z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola (kod 04-314.71-41)

Kluczowe rekomendacje koncentrują się na zachowaniu istniejących naturalnych i półnaturalnych systemów przyrodniczych oraz ich powiązań przestrzennych, ochronie zbiorników



wodnych, torfowisk, bagien, mokradeł i terenów podmokłych, a także utrzymaniu i odtwarzaniu lasów, zadrzewień, miedz oraz zieleni śródpolnej, przydrożnej i przywodnej. Istotne jest również prowadzenie rekultywacji terenów zdegradowanych antropogenicznie, głównie w kierunku rolnym lub leśnym.

W zakresie zagospodarowania przestrzennego zaleca się nieprzekształcanie trwałych użytków zielonych i nieużytków na grunty orne, niewprowadzanie zabudowy na obszarach o zróżnicowanej rzeźbie terenu (szczególnie w strefach krawędziowych dolin i rynien polodowcowych), wyznaczanie stref buforowych przy ciekach i zbiornikach wodnych oraz koncentrację zabudowy w granicach istniejących jednostek osadniczych. Na terenach przeznaczanych pod zabudowę należy zapewnić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż w zabudowie już istniejącej w danym krajobrazie.

W zakresie estetyki i formy zabudowy, szczególnie w miejscowości Lipinki, zaleca się zachowanie historycznych układów przestrzennych i linii zabudowy, stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia 30–45°, pokrytych materiałami w barwach naturalnych (terakota, bordo, brąz, szarość, czerń) oraz stonowanej kolorystyki elewacji (biel, szarość, beż). Zaleca się wprowadzanie elementów zdobniczych nawiązujących do lokalnej tradycji, utrzymanie zieleni przedogródków, jednolitą formę i wysokość ogrodzeń z materiałów drewnianych lub metalowych oraz ograniczenie reklam do tych związanych z funkcją obiektu.

Ważnym elementem jest ochrona krajobrazów widokowych poprzez zakaz wprowadzania dysharmonijnej zabudowy i infrastruktury technicznej w zasięgu punktów widokowych (Nowe, Zakurzewo, Wieża Klimek w Grudziądzu) oraz zachowanie i kształtowanie otwarć widokowych na dolinę Wisły. Na terenach zagrożonych erozją wodną i wietrzną należy poprawiać stosunki wodne poprzez utrzymanie i wprowadzanie zadrzewień oraz miedz. W otoczeniu obiektów generujących uciążliwości akustyczne lub zapachowe wskazane jest wprowadzanie zieleni izolacyjnej. Nowe obiekty usługowe i handlowe powinny powstawać poprzez adaptację istniejącej zabudowy lub w formach nawiązujących do sąsiedniej architektury.

W planie ogólnym gminy Warlubie rekomendację i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym zostały uwzględnione w następujący sposób:

- Zakaz przekształcania trwałych użytków zielonych i nieużytków na grunty orne.
- Wyznaczenie stref buforowych przy zbiornikach i ciekach wodnych z zakazem zabudowy (z wyjątkiem przestrzeni publicznej).
- Ochrona naturalnych i półnaturalnych systemów przyrodniczych oraz utrzymanie łączności ekologicznej.
- Koncentracja nowej zabudowy w granicach jednostek osadniczych.
- Zakaz lokalizacji zabudowy na terenach o urozmaiconej rzeźbie, szczególnie w strefach krawędziowych dolin i rynien polodowcowych.
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż przeważający w istniejącej zabudowie danej części krajobrazu.
- Utrzymanie i kształtowanie linii zabudowy w sposób spójny z historycznym lub lokalnym układem.
- Wymogi estetyczne: stonowana kolorystyka elewacji (biele, szarości, beże), dachy w odcieniach terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni; zakaz intensywnych barw.
- Zachowanie i wprowadzanie zadrzewień śródpolnych, miedz, zieleni izolacyjnej przy obiektach uciążliwych.
- Ochrona i kształtowanie zieleni przydrożnej, przywodnej i śródpolnej w celu utrzymania walorów krajobrazowych i widokowych.
- Zakaz lokalizacji dysharmonijnych obiektów w polach widokowych punktów widokowych



w Nowem, Zakurzewie i z Wieży Klimek w Grudziądzu.

- Zakaz lokalizacji zabudowy i infrastruktury dysharmonijnej w dolinie Mątwy i otoczeniu jezior Radodzierz, Łąkosz i Czarne.
- Prowadzenie gospodarki leśnej zapewniającej wysokie walory krajobrazowe.
- Ochrona i zachowanie naturalnych zbiorników wodnych, torfowisk i mokradeł.
- Pozostawienie przeważającej części gminy jako strefę otwartą umożliwiającą realizację działań rolniczych (uprawy polne) oraz wskazując na występowanie wód, lasów, zieleni.

Respektowanie ustaleń planu z zakresu zasad ochrony środowiska (wraz z pozostałymi, dotyczącymi zasad zagospodarowania terenu) powinno zabezpieczyć w odpowiednim stopniu ochronę wartości przyrodniczych i krajobrazowych obszaru objętego opracowaniem oraz jego bezpośredniego sąsiedztwa.

VI. PROBLEMY ORAZ CELE OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTU PLANU

Analiza uwarunkowań ekofizjograficznych, w tym ocena walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru gminy Warlubie wskazuje, że w dalszym ciągu będzie tu następował zróżnicowany rozwój procesów urbanizacyjnych. Decydują o tym zarówno położenie geograficzne, uwarunkowania środowiska przyrodniczego, walory kulturowe, warunki społeczno-gospodarcze i demograficzne oraz dostępność komunikacyjna i rozwój systemów komunikacyjnych i technicznych.

Pozostawienie obszaru gminy w dotychczasowym użytkowaniu nie prowadziłyby do nasilania procesów niekorzystnych zmian w środowisku. W dalszym ciągu podstawowe funkcje gminy tj. osadnictwo i gospodarka rolna kształtowałyby mozaikowy obraz przestrzenny gminy.

Pozostawienie gruntów o niskiej przydatności rolniczej o glebach wykształconych na osadach piaszczystych w użytkowaniu rolniczym powodowałyby nasilające się procesy erozji wietrznej objawiającej się wywiewaniem cząstek próchnicznych z gleby. Użytkowanie rolnicze terenów o znacznych spadkach wiązało by się z nasilaniem procesów erozji wodnej powierzchniowej i wąwozowej. Sąsiedztwo terenów już zabudowanych, użytkowanych rolniczo z nieużytkowanymi i niezagospodarowanymi tworzyłoby swego rodzaju nieład urbanistyczny. Warto zaznaczyć, że brak uporządkowania ładu przestrzennego oraz odstąpienie od kompleksowego zagospodarowania obszaru prowadziłyby do nieodwracalnych niekorzystnych zmian fizjonomii krajobrazu gminy.

Zagrożenia stanu środowiska gminy Warlubie dotyczą głównie przekształceń powierzchni ziemi, zmian krajobrazu, wód i powietrza. Zmiany powierzchni ziemi mogą być ograniczone poprzez nie lokalizowanie zabudowy i zainwestowania na stromych stokach oraz przestrzeganiu wysokich udziałów powierzchni biologicznie czynnej.

Zmiany krajobrazu powinny być ograniczane przez nie lokalizowanie budynków i budowli dysharmonijnych w krajobrazie, unikanie lokalizacji budynków i budowli na wyniesieniach wysoczyzny morenowej, realizację zabudowy o stonowanej kolorystyce, unikanie lokalizacji obiektów wielkogabarytowych, nie lokalizowanie zabudowy przesłaniającej obiekty cenne architektonicznie i widokowo, a także ich przedpola ekspozycji.

Problemem ochrony środowiska istotnym z punktu widzenia realizacji projektu planu ogólnego jest zapewnienie jak najmniejszego negatywnego oddziaływania na środowisko (w szczególności na powierzchnię ziemi, wodę, krajobraz i powietrze) możliwego zainwestowania w poszczególnych strefach planistycznych, nie dopuszczenie do wyznaczenia stref w których była by możliwość realizacji zabudowy o dużej intensywności na terenach o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych oraz wrażliwych na degradację.



Realizacja regulacji zawartych w projekcie planu ogólnego nie pozostaje w sprzeczności z celami ochrony środowiska ustanowionym na szczeblu międzynarodowym wspólnotowym i krajowym istotnym z punktu widzenia projektu planu.

Ze szczebla międzynarodowego i wspólnotowego wzięto pod uwagę cele zapisane w takich dokumentach, jak:

- 1) Europejska Konwencja Krajobrazowa;
- 2) Przekształcenie naszego świata: Agenda na Rzecz zrównoważonego Rozwoju 2030;
- 3) Porozumienie Paryskie;
- 4) Czysta planeta dla wszystkich;
- 5) Europejski Zielony Ład;
- 6) Unijna strategia na rzecz bioróżnorodności 2030. Przywracania przyrody do naszego życia;
- 7) Nowa Karta Lipska;
- 8) Strategia na rzecz zrównoważonej i inteligentnej mobilności;
- 9) 8 Program działań w zakresie środowiska „Wspólnie odwracamy tendencje”.

Cele środowiskowe w nich zawarte dotyczą przede wszystkim potrzeby poprawy efektywności energetycznej, ograniczenia zużycia energii i zasobów, zwiększenia udziału energii odnawialnej, adaptacji do zmian klimatu, dążenia do neutralności klimatycznej i zachowania różnorodności biologicznej.

Ich wdrożenie, uszczegółowienie i rozwinięcie w zakresie celów ochrony środowiska stanowią dokumenty szczebla krajowego, takie jak:

- 1) Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju;
- 2) Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2030;
- 3) Strategia zrównoważonego rozwoju wsi, rolnictwa i rybactwa 2030;
- 4) Polityka ekologiczna państwa 2030;
- 5) Długookresowa Strategia Rozwoju Kraju. Polska 2030. Trzecia fala nowoczesności;
- 6) Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030;
- 7) Program wodno-ściekowy kraju;
- 8) Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły;
- 9) Polityka energetyczna Polski do 2040 roku;
- 10) Aktualizacja Krajowego Programu Ochrony Powietrza do roku 2025 (z perspektywą do 2030 oraz do 2040);
- 12) Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych 2022- AKPOŚK 2022;
- 13) Krajowy plan na rzecz energii i klimatu na lata 2021-2030.

Z celów ochrony środowiska w nich zawartych w szczególności zwraca się uwagę na te dotyczące działań na rzecz osiągnięcia dobrego stanu wód, budowania zielonych jednostek osadniczych, rozwoju nisko- i zeroemisyjnego transportu, zwłaszcza publicznego oraz adaptacji do zmian klimatu, w tym głównie poprzez realizację w przestrzeni elementów błękitno-zielonej infrastruktury.

Na poziomie krajowym podstawowym dokumentem w zakresie ochrony środowiska jest „Polityka ekologiczna państwa 2030 – strategia rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej” przyjęta uchwałą nr 67 Rady Ministrów z dnia 16 lipca 2019 r. (Monitor Polski poz. 794 z dnia 6 września 2019 r.). Dokument ten stał się najważniejszym dokumentem strategicznym w zakresie środowiska. Jest strategią w rozumieniu przepisów ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju. Jej celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ekologicznego Polski oraz wysokiej jakości życia dla



wszystkich mieszkańców. „Polityka ...” będzie stanowiła podstawę do inwestowania środków europejskich z perspektywy finansowej 2021- 2027. Cel główny „Polityki ...”, tj. Rozwój potencjału środowiska na rzecz obywateli i przedsiębiorców, przeniesiono wprost ze Strategii na Rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju. Cele szczegółowe określono w odpowiedzi na najważniejsze trendy w obszarze środowiska, w sposób umożliwiający połączenie kwestii związanych z ochroną środowiska z potrzebami gospodarczymi i społecznymi. Cele szczegółowe dotyczą zdrowia, gospodarki i klimatu.

Są to:

I: Środowisko i zdrowie. Poprawa jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego

II: Środowisko i gospodarka. Zrównoważone gospodarowanie zasobami środowiska

III: Środowisko i klimat. Łagodzenie zmian klimatu i adaptacja do nich oraz zarządzanie ryzykiem klęsk żywiołowych

Realizacja celów środowiskowych ma być wspierana przez cele horyzontalne dotyczące edukacji ekologicznej oraz efektywności funkcjonowania instrumentów ochrony środowiska. Chodzi o rozwijanie kompetencji, umiejętności i postaw ekologicznych społeczeństwa oraz o poprawę zarządzania ochroną środowiska w Polsce.

Cele szczegółowe będą realizowane przez projekty strategiczne oraz wiele zadań, które konkretyzują działania wskazane w SOR i inne działania wskazane w trakcie prac nad Polityką ekologiczną państwa 2030 (np. wynikające z międzynarodowych zobowiązań dla Polski w perspektywie do 2030 r.).

Cele szczegółowe będą realizowane przez kierunki interwencji takie jak:

- zrównoważone gospodarowanie wodami, w tym zapewnienie dostępu do czystej wody dla społeczeństwa i gospodarki oraz osiągnięcie dobrego stanu wód,
- likwidacja źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza lub istotne zmniejszenie ich oddziaływania,
 - ochrona powierzchni ziemi, w tym gleb,
 - przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska oraz zapewnienie bezpieczeństwa biologicznego, jądrowego i ochrony radiologicznej,
 - zarządzanie zasobami dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, w tym ochrona i poprawa stanu różnorodności biologicznej i krajobrazu,
 - wspieranie wielofunkcyjnej i trwale zrównoważonej gospodarki leśnej,
 - gospodarka odpadami w kierunku gospodarki o obiegu zamkniętym,
 - zarządzanie zasobami geologicznymi przez opracowanie i wdrożenie polityki surowcowej państwa,
 - wspieranie wdrażania ekoinnowacji oraz upowszechnianie najlepszych dostępnych technik BAT (polegają one na określaniu granicznych wielkości emisji dla większych zakładów przemysłowych),
 - przeciwdziałanie zmianom klimatu,
 - adaptacja do zmian klimatu oraz zarządzanie ryzykiem klęsk żywiołowych,
 - edukacja ekologiczna, w tym kształtowanie wzorców zrównoważonej konsumpcji,
 - usprawnienie systemu kontroli i zarządzania ochroną środowiska oraz doskonalenie systemu finansowania.

Ze szczególną intensywnością realizowane będą działania mające na celu poprawę jakości powietrza przez ograniczenie niskiej emisji, która jest główną przyczyną powstawania smogu. Na szczeblu rządowym oznacza to przygotowanie odpowiednich przepisów i instrumentów finansowego wsparcia, takich jak program „Czyste powietrze”, dla niezbędnych inwestycji oraz koordynację ich wdrażania w regionach.



W kontekście coraz częstszego występowania na terenie Polski fali upałów i nocy tropikalnych oraz susz na znaczeniu zyskują działania związane z adaptacją do zmian klimatu. Ich celem jest przeciwdziałanie miejskim wyspom ciepła, rozbudowa terenów zieleni oraz powszechniejsze retencjonowanie wody na terenach miast i wsi. „Polityka ...” przewiduje, że działania adaptacyjne będą polegały m.in. na opracowaniu i wdrożeniu dokumentów strategicznych/planistycznych w zakresie gospodarowania wodami, wsparciu opracowania i wdrażania miejskich planów adaptacji do zmian klimatu, budowie niezbędnej infrastruktury przeciwpowodziowej i obiektów małej retencji, renaturyzacji rzek i ich dolin, renaturyzacji mokradeł oraz na rozwoju zielonej i niebieskiej infrastruktury. Działania ukierunkowane będą również na zarządzanie wodami opadowymi na obszarach zurbanizowanych poprzez różne formy retencji i rozwój infrastruktury zieleni, ograniczenie zajmowania gruntów oraz zasklepienia gleby.

Cele ochrony przyrody określa ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Są to m.in.: utrzymanie procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów, zachowanie różnorodności biologicznej, zapewnienie ciągłości istnienia gatunków roślin, zwierząt i grzybów, wraz z ich siedliskami, przez ich utrzymywanie lub przywracanie do właściwego stanu ochrony, ochrona walorów krajobrazowych, zieleni w miastach i wsiach, oraz zadrzewień, utrzymywanie lub przywracanie do właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, a także pozostałych zasobów, tworów i składników przyrody.

Projekt dokumentu nie wywoła także znaczących negatywnych zmian na obszary Natura 2000. Z tego względu nie występuje potrzeba wprowadzenia monitoringu wpływu utrwalanych i wprowadzonych funkcji na przedmioty ochrony tych obszarów. Projekt planu ogólnego nawiązuje do ustaleń zawartych w programie ochrony środowiska województwa kujawsko-pomorskiego oraz w programie ochrony środowiska dla gminy Warlubie.

Strategia rozwoju Gminy Warlubie na lata 2022-2027+

Niniejsza strategia wyznacza cele strategiczne osobno dla każdej z trzech analizowanych sfer, tj.:

- dla sfery społecznej,
- dla sfery przestrzennej,
- dla sfery gospodarczej.

Realizacja celów strategicznych możliwa będzie poprzez zdefiniowanie, a następnie osiągnięcie konkretnych celów strategicznych. W Program ochrony środowiska wpisują się następujące cele:

Cele strategiczne w sferze przestrzennej:

Cel strategiczny II: Rozwój infrastruktury technicznej z uwzględnieniem rozwiązań ekologicznych

Cel operacyjny II.1 Rozwój turystyczny gminy

Cel operacyjny II.2 Budowa, przebudowa oraz modernizacja infrastruktury drogowej oraz rowerowej
Cel operacyjny II.3 Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej

Cel operacyjny II.4 Rozwój infrastruktury opartej na rozwiązaniach ekologicznych

Cel operacyjny II.5 Zwiększenie potencjału infrastruktury mieszkalnictwa socjalnego

VII. OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO MOŻLIWOŚCI I SPOSOBY ICH OGRANICZANIA, ZAPOBIEGANIA LUB KOMPENSACJI ORAZ MOŻLIWE ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym można wydzielić następujące strefy planistyczne:

- 1) Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)
- 2) Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)
- 3) Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)
- 4) Strefa usługowa (SU)



- 5) Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)
- 6) Strefa gospodarcza (SP)
- 7) Strefa produkcji rolniczej (SR)
- 8) Strefa infrastrukturalna (SI)
- 9) strefa zieleni i rekreacji (SN)
- 10) Strefa cmentarzy (SC)
- 11) Strefa górnictwa (SG)
- 12) Strefa otwarta (SO)
- 13) Strefa komunikacyjna (SK)

Strefy wielofunkcyjne wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach:

- dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- obszarach uzupełnienia zabudowy,
- obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Dla potrzeb wyznaczenia stref planistycznych zawierających zabudowę mieszkaniową ustalono powierzchnię luk w zabudowie, czyli powierzchni niezabudowanych, na których może powstać nowa zabudowa. W granicach obszarów uzupełnienia zabudowy powierzchnia luk wynosi 84,62 ha, natomiast w granicach obszarów objętych planami miejscowymi powierzchnia ta wynosi 66,96 ha. Łącznie na terenie gminy Warlubie wskazano 151,58 ha terenów pod inwestycje z możliwością realizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej.

W strefach planistycznych wielofunkcyjnych: SW, SJ i SZ, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W przypadku gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych oraz obszarach uzupełnienia zabudowy, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, nie wyznacza nowych stref wielofunkcyjnych na pozostałych obszarach gminy.

W celu ustalenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie przeanalizowano aktualny stan zainwestowania działek zabudowanych z zabudową jednorodzinną, wielorodzinną i zagrodową na terenie gminy Warlubie.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że na terenie gminy Warlubie przeważają działki z zabudową jednorodzinną i wielorodzinną. Średnia powierzchnia działek z zabudową mieszkaniową jedno i wielorodzinną wynosi 0,21 ha. Działki z zabudową zagrodową są znacznie większe, średnia powierzchnia wynosi 1,47 ha. Na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków policzono intensywność zabudowy łącznie dla zabudowy jedno i wielorodzinnej oraz osobno dla zabudowy zagrodowej. Średnia intensywność zabudowy wynosi odpowiednio 0,24 i 0,10. Wskaźnik intensywności zabudowy zawiera wszystkie budynki zlokalizowane na działce: mieszkaniowe, gospodarcze i garażowe.

Dodatkowo obliczono, że suma luk w granicach stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową oznaczonych symbolem SZ wynosi ok. 70 ha, natomiast suma luk w strefach wielofunkcyjnych z zabudową jedno i wielorodzinną oznaczonych symbolami SJ i SW wynosi ok. 81 ha.

Sposobów obliczania chłonności terenów niezabudowanych jest wiele i zależą one od posiadanych danych, charakteru zabudowy i jej lokalizacji (tereny wiejskie i miejskie) oraz skali opracowania (kwartał, dzielnica, gmina). Do obliczeń wykorzystywane są różne wskaźniki: gęstości zaludnienia, ilości osób na mieszkanie, średniej powierzchni mieszkania, średniej powierzchni działki. Należy również pamiętać o tym, że na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, poza



budynkami mieszkalnymi będą również zlokalizowane towarzyszące budynki gospodarcze i garażowe, tereny infrastruktury, komunikacji i zieleni oraz usług.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na terenie gminy wynosi 1061 osób, a chłonność terenów niezabudowanych w miejscowych planach i obszarach uzupełnienia zabudowy wynosi ok. 1055 osób, czyli 99,4%.

Przy ustalaniu granic stref brano również pod uwagę wnioski złożone do projektu planu ogólnego.

Ze 139 wniosków najczęściej dotyczyło przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową oraz pod lokalizację odnawialnych źródeł energii (OZE).

Większość wniosków została uwzględniona w projekcie planu. Wnioski w przedmiocie zabudowy mieszkaniowej dotyczyły w większości działek zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wsi, część z nich zawiera się również w obszarach uzupełnienia zabudowy.

Z uwagi na ograniczenia wynikające z ochrony przyrody oraz ochrony krajobrazu ograniczono tereny przeznaczone pod produkcję rolniczą oraz lokalizację odnawialnych źródeł energii w strefach otwartych.

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznaczany w planie ogólnym gminy to teren zurbanizowany, w granicach którego możliwe jest wydawanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegających na budowie nowych obiektów budowlanych, w terenach nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Celem wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym jest:

- zachowanie ładu przestrzennego, czyli takiego ukształtowania przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowany sposób uwarunkowania i wymagania: funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz estetyczno-kompozycyjne;
- racjonalne wykorzystanie terenów położonych wśród istniejącej zabudowy, z jednoczesnym zachowaniem przestrzeni publicznych;
- efektywne gospodarowanie przestrzenią, w tym gruntami rolnymi i leśnymi;
- ograniczenie przeznaczania pod zabudowę gruntów cennych przyrodniczo, zwłaszcza położonych poza terenami zurbanizowanymi;
- zahamowanie procesu rozpraszania zabudowy;
- zmniejszenie kosztów budowy wielokilometrowych sieci infrastruktury technicznej, takich jak wodociągi czy kanalizacja oraz dróg, szczególnie prowadzonych do pojedynczych siedlisk.

Granice obszaru ustalono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Do wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy wykorzystano dane o działkach i budynkach pozyskane z ewidencji gruntów i budynków z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Świeciu.

Wyznaczone zgodnie z § 1. ust. 1 rozporządzenia granice obszaru uzupełnienia zabudowy zmodyfikowano uwzględniając m.in.:

- ochronę gruntów leśnych oraz rolnych klas I-III,
- ograniczenia wynikające z ochrony przyrody, w tym strefy z zakazem zabudowy wzdłuż naturalnych cieków i zbiorników wodnych w granicach obszarów objętych ochroną,
- ograniczenia w zabudowie w sąsiedztwie elektrowni wiatrowych.



Z przeprowadzonych obliczeń wynika, że łączna powierzchnia OUZ na terenie gminy Warlubie nie może przekraczać 390,44 ha.

W granicach planu wyznaczono 301 obszarów uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni 380,81 ha, w tym zawierające ok. 78% terenów zainwestowanych oraz ok. 22% terenów pod zabudowę, tzw. luk w zabudowie.

Na terenie gminy Warlubie wyodrębniono łącznie 607 stref planistycznych, w tym:

- 17 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), w których znajduje się również zabudowa jednorodzinna, położonych w centrach miejscowości Bąkowo, Rulewo, Płochocin, Warlubie i Wielki Komorsk,
- 236 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), obejmujących skupiska zabudowy jednorodzinnej w centrach wsi Buśnia, Krusze, Lipinki, Komorsk i Wielki Komorsk oraz małe zespoły i pojedyncze działki rozproszone na terenie całej gminy,
- 310 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ), które obejmują rozproszoną zabudowę zagrodową na terenie całej gminy oraz zabudowę towarzyszącą gospodarce leśnej (leśniczówki Lasów Państwowych),
- 9 stref usługowych (SU) – wszystkie znajdują się w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91, w centrum Warlubia,
- 9 stref gospodarczych (SP) położonych w Płochocinie i Płochocinku w sąsiedztwie zjazdu autostradowego, w Warlubiu przy drodze krajowej nr 91 oraz w Warlubiu i Bąkowie pomiędzy drogą wojewódzką i linią kolejową, gdzie zlokalizowane są duże zakłady produkcyjne,
- 3 strefy produkcji rolniczej (SR) na terenie produkcji ogrodniczej pod osłonami w miejscowościach Warlubie, Osiek i Krusze,
- 4 strefy infrastrukturalne (SI), obejmujące GPZ, stację uzdatniania wody i oczyszczalnię ścieków z Warlubiu oraz teren przepompowni ścieków w Rulewie,
- 4 strefy zieleni i rekreacji (SN) w których znajdują się dwa zabytkowe zespoły parkowe w Bąkowie i Rulewie oraz boiska wiejskie w Wielkim Komorsku i Lipinkach,
- 7 stref cmentarzy (SC), w których znajdują się tereny pod cmentarzami oraz tereny kościołów różnych wyznań,
- 1 strefę górnictwa (SG) w terenie udokumentowanego złoża kruszywa w obrębie Kurzejewo,
- 23 stref otwartych (SO) zajmujących największą powierzchnię gminy, w których znajdują się lasy, jeziora oraz tereny upraw polowych i łąk,
- 10 stref komunikacyjnych (SK) obejmujących tereny autostrady, drogi krajowej, dróg wojewódzkich oraz tereny kolejowe.

Na terenie gminy nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, stąd nie wydzielono żadnej strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH).

W Buśni, Lipinkach i Płochocinku w wybranych strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną dopuszczona jest również zabudowa letniskowa.

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się profil funkcjonalny stref planistycznych oraz wskaźniki zabudowy. Ustawa o planowaniu określa obowiązkowe i dopuszczalne wskaźniki dla poszczególnych stref.



W granicach wybranych stref otwartych dopuszczono lokalizację elektrowni wiatrowych (13SO), elektrowni słonecznych (5SO, 6SO, 8SO, 10SO-17SO, 21SO), elektrowni wodnych (23SO) i biogazowni (10SO, 12SO, 14SO, 17SO).

Tabela nr 8. Charakterystyka stref planistycznych.

lp.	Strefa planistyczna	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)	+	+	+	+
2	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	+	+	+	+
3	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	+	+	+	+
4	Strefa usługowa (SU)	+	+	+	+
5	Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)	+	+	+	+
6	Strefa gospodarcza (SP)	+	+	+	+
7	Strefa produkcji rolniczej (SR)	+	+	+	+
8	Strefa infrastrukturalna (SI)	d	d	d	+
9	strefa zieleni i rekreacji (SN)	d	d	d	+
10	Strefa cmentarzy (SC)	d	d	d	+
11	Strefa górnictwa (SG)	d	d	d	d
12	Strefa otwarta (SO)	d	d	d	d
13	Strefa komunikacyjna (SK)	d	d	d	d

+ - wskaźnik obowiązkowy d - wskaźnik dopuszczalny

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej.

Przez zapewnienie dostępu do szkoły podstawowej rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż 3 km poza miastami, liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do budynku szkoły podstawowej.

Natomiast przez zapewnienie dostępu do obszarów zieleni publicznej rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż:

- 1) 1500 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha oraz
- 2) 3000 m od obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha

- liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do granicy obszaru zieleni publicznej.



W gminach wiejskich dostęp do otwartych przestrzeni lasów i pól jest właściwie nieograniczony, w związku z czym nie ma potrzeby tworzenia terenów ogólnodostępnej zieleni publicznej.

Na terenie gminy Warlubie funkcjonują trzy szkoły podstawowe w miejscowościach Lipinki, Warlubie i Wielki Komorsk. Z uwagi na spadającą ilość mieszkańców oraz malejący przyrost naturalny, nie planuje się otwarcia nowych szkół. Dzieci z miejscowości Przewodnik i Mątasek mieszkają w odległości ok. 5 km od najbliższej szkoły w Lipinkach, taką samą odległość muszą pokonać dzieci z Krusz dojeżdżając do szkoły w Wielkim Komorsku, natomiast mieszkańcy Buśni mają do pokonania odległość ok. 7,5 km do szkoły w Warlubiu. Charakterystyczne dla gmin wiejskich rozproszenie zabudowy nie pozwala na wprowadzanie standardów dostępności do infrastruktury społecznej. Ograniczenie nowej zabudowy w wyniku ustalenia standardów dostępności do infrastruktury społecznej skutkowałoby szybszym wyludnieniem mniejszych miejscowości, dlatego odstąpiono od ich ustalenia.

Zmiany zachodzące w środowisku gminy są typowe dla gminy wiejskiej. Zmiany te polegają na postępującej urbanizacji tj. wypełnianiu luk w zabudowie, zajmowaniu pod zabudowę terenów dotychczas stanowiących powierzchnię aktywną przyrodniczo oraz na przekształcaniu części terenów użytkowanych rolniczo w przestrzeń zurbanizowaną. Zmiany takie obejmują zdjęcie pokrywy glebowej i roślinnej na potrzeby budowy dróg, rozbudowy infrastruktury i wprowadzenia obiektów kubaturowych (zabudowa mieszkaniowa, usługowa - w tym handlowa oraz produkcyjna). Przekształcenia tego typu mają charakter nieodwracalny. Najcenniejsze elementy środowiska związane z terenami leśnymi, terenami zadrzewień i parkami pozostają poza presją urbanistyczną.

Realizacja ustaleń projektu planu ogólnego gminy Warlubie nie spowoduje znaczących przekształceń w jej dotychczasowej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Proporcje między udziałem w przestrzeni elementów przyrodniczych i form antropogenicznych użytkowania i zagospodarowania określają ogólne warunki ekologiczne danej jednostki przestrzennej – strefy. W sytuacji znaczącej presji na środowisko przyrodnicze istotne jest kształtowanie przestrzeni uwzględniające zachowanie i pielęgnowanie względnie naturalnych systemów przyrodniczych. W mozaice z układami antropogenicznymi (w układzie: tereny zabudowane, tereny użytkowane rolniczo, teren leśne, wody powierzchniowe, zieleń urządzona, zieleń naturalna) istnienie stabilnych ekosystemów osłabia wpływ czynników szkodliwych, umożliwia zachowanie różnorodności gatunkowej i potencjału siedlisk, migrację zwierząt i rozprzestrzenianie roślin. Racjonalne użytkowanie zasobów naturalnych i zachowanie warunków do ich odtworzenia, a przy tym zapewnienie społeczeństwu bezpieczeństwa ekologicznego wpisuje się w zasadę zrównoważonego rozwoju, którą projekt planu ogólnego uwzględnia w gospodarowaniu przestrzenią, poprzez wyznaczenie stref planistycznych i wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy.

Zmiany funkcjonalne i przestrzenne na terenie gminy, które powstaną w wyniku uchwalenia planu ogólnego gminy są ukierunkowaniem i utwaleniem postępujących procesów rozwojowych. Wyznaczone strefy planistyczne w większości nawiązują do już istniejącej zabudowy oraz do ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wzięto pod uwagę, że plan ogólny gminy jest aktem prawa miejscowego, lecz nie stanowi podstawy prawnej do wydawania pozwoleń na budowę. Jest on uwzględniany przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stanowi podstawę prawną do możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Podstawą określenia potencjalnych zagrożeń i konfliktów, jakie może spowodować realizacja projektu planu ogólnego gminy, w szczególności zasięgi przestrzenne poszczególnych stref planistycznych, ustalone dla nich gminne standardy urbanistyczne, zasięg przestrzenny obszaru uzupełnienia zabudowy, była wnikliwa analiza i ocena projektowanego dokumentu poparta oceną



dokonaną podczas wizji terenowych oraz analiza wniosków wynikających z opracowania ekofizjograficznego wykonanego wyprzedzająco na potrzeby projektu planu ogólnego. Ocena wykazała, że w wyniku realizacji projektu planu ogólnego nie nastąpią znaczące negatywne zmiany i przekształcenia w stosunku do stanu istniejącego

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.) przedmiotem oceny były następujące elementy środowiska: różnorodność biologiczna, ludzie, zwierzęta, rośliny, woda, powietrze, powierzchnia ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki i dobra materialne, z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy.

W ocenie zastosowano trzy stopnie zagrożenia, jakie mogą wyrzucić proponowane zmiany przeznaczenia terenów na poszczególne komponenty środowiska: małe (1), średnie (2) i znaczące (3). W wyniku realizacji projektu planu ogólnego może też nastąpić poprawa warunków środowiska (+) lub w wyniku braku oddziaływania warunki pozostają bez zmian (0).

Pod pojęciem zagrożenie małe rozumieć należy typowe zmiany i przekształcenia danego komponentu środowiska o niewielkich walorach, a także jakie spowoduje realizacja planu ogólnego w terenie już w pewnym stopniu zainwestowanym lub przewidzianym do zainwestowania w obowiązującym dokumencie.

Jako zagrożenie średnie związane jest z przekształceniem poszczególnych komponentów o średnich walorach, jakie spowoduje realizacja planu ogólnego w terenie niezainwestowanym lub zainwestowanym w niewielkim stopniu. Zmiany te wiązać się będą z budową obiektów kubaturowych i infrastruktury, bądź z funkcjonowaniem inwestycji mogących w odczuwalny sposób negatywnie wpływać na środowisko i życie ludzi.

Zagrożenie znaczące wiązać się będzie z radykalnymi zmianami i przekształceniami poszczególnych komponentów środowiska o dużych walorach, a związanych z budową obiektów i infrastruktury, bądź z funkcjonowaniem inwestycji mogących w znaczący sposób negatywnie wpływać na środowisko.

Poprawa warunków środowiska wiązać się będzie z sytuacjami, gdzie wprowadzone regulacje sprzyjają bądź poprawiają dotychczasowe uwarunkowania i zapewniają ochronę jego walorów.

Warunki pozostają bez zmian w sytuacjach, gdy regulacje zawarte w projekcie planu ogólnego nie mają wpływu na elementy środowiska lub gdy są zgodne z dotychczasowymi zasadami i sposobami zagospodarowaniem terenu.

Ocenę przeprowadzono dla wyznaczonych stref planistycznych przy uwzględnieniu zasięgu przestrzennego obszaru uzupełnienia zabudowy.

Analizując wyniki przeprowadzonej oceny wpływu realizacji planu ogólnego gminy Warlubie na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego w obrębie wydzielonych stref planistycznych, należy stwierdzić, że nastąpi zróżnicowane oddziaływanie na środowisko przyrodnicze.

Z przeprowadzonej oceny wynika, że planowane wyznaczenie stref planistycznych i obszaru uzupełnienia zabudowy będą mieć negatywny wpływ tylko na część elementów środowiska. Analiza ocen poszczególnych oddziaływań pozwala stwierdzić, że w większości będą to zmiany w stopniu małym i ewentualnie średnim. Przewidywane zagrożenia w stopniu średnim zidentyfikowano tylko w strefie gospodarczej w odniesieniu do powietrza. W kilku strefach przewiduje się poprawę oddziaływania na ludzi. W strefach zieleni i rekreacji oraz w strefie otwartej nastąpi poprawa stanu w zakresie kilku elementów środowiska.



We wszystkich strefach planistycznych stan pozostanie bez zmian w odniesieniu do Natury 2000, klimatu i zabytków.

Realizacja projektu planu ogólnego wiejskiej gminy Warlubie nie spowoduje zmiany oddziaływania na cele i przedmioty ochrony obszarów Natura 2000. Realizacja projektu planu nie wywoła zagrożeń dla chronionych gatunków roślin i zwierząt, dla ptaków i ich siedlisk oraz dla spójności obszarów Natura 2000, Zagrożeniami dla celów i przedmiotów ochrony obszarów Natura 2000 są m. in.: zmiana sposobów uprawy, intensywne koszenie, produkcja energii wiatrowej, usuwanie trawy pod grunty orne, zalesianie terenów otwartych, modyfikowanie funkcjonowania wód, melioracje i osuszanie, zmniejszenie lub utrata określonych cech siedliska, powódź, zasypywanie terenu, penetracja, wandalizm, wycinka lasu, obce gatunki inwazyjne, problematyczne gatunki rodzime, a także: nawożenie, usuwanie podszytu, usuwanie martwych i umierających drzew, spowodowane przez człowieka zmiany stosunków wodnych, zawleczenie choroby, szkody wyrządzane przez roślinożerców.

Na tych terenach obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszarów Natura 2000. Dla tych obszarów na terenach stref otwartych dopuszczono wyłącznie podstawowy profil funkcjonalny bez możliwości realizacji inwestycji z profilu dodatkowego. Możliwe było wskazanie: teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni. Gwarantuje to, że zachowany będzie dotychczasowy sposób użytkowania gruntów chroniący gatunki roślin i zwierząt oraz siedliska przyrodnicze. Tereny leśne i użytkowane rolniczo położone w granicach obszaru Natura 2000 nie będą zagrożone zmianą sposobu użytkowania. Tym samym użytkowanie terenów na obszarach Natura 2000 nie będzie prowadziło do pogarszania warunków bytowania chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz do degradacji ich siedlisk, nie będzie kolidowało z wymogami ochrony siedlisk przyrodniczych oraz nie naruszy spójności sieci ekologicznej Natura 2000.

W odniesieniu do różnorodności biologicznej projekt planu ogólnego nie wprowadza istotnych zmian, głównie ze względu na to, iż w zdecydowanej większości są to tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dla poszczególnych stref określono minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnej takie jak dla obowiązujących planów miejscowych. Na terenach gdzie plany miejscowe nie obowiązują, określono te udziały na poziomie nakazanym przez Rozporządzenie lub nawet na poziomie wyższym. Dla niektórych stref określono profil dodatkowy w postaci terenów zieleni naturalnej, terenów wód. Zapewni to możliwość kształtowania różnorodności biologicznej. Przyjęte w projekcie planu ogólnego wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy również zapewniają możliwości utrzymania bądź kształtowania różnorodności biologicznej w poszczególnych strefach.

Realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje znaczącej utraty różnorodności biologicznej, gdyż strefy z terenami już zabudowanymi są w większości ubogie pod tym względem.

Na obszarze gminy obszary siedlisk naturalnych lub zbliżonych do naturalnych zostały włączone do stref zieleni i rekreacji SN oraz do stref otwartych SO, co zapewni ich ochronę dzięki przeznaczeniu w planach miejscowych pod tereny zieleni naturalnej i tereny wód, co jest zapewnione w profilu podstawowym niektórych stref, bądź w profilu dodatkowym stref.

Skutki oddziaływania projektu planu na różnorodność biologiczną będą bezpośrednie, skumulowane i stałe.

Planowane zmiany, które będą mogły nastąpić w wyniku realizacji zagospodarowania zgodnego z planem ogólnym gminy Warlubie nie powinny spowodować negatywnych oddziaływań na ludzi. Generalnie należy zauważyć, że wyznaczone strefy planistyczne nawiązują do już obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz do obecnego sposobu



zagospodarowania terenów. W tych planach zapewniono rozwój nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową i wielorodzinną, co zapewni warunki do zamieszkania przez ludzi na nowych atrakcyjnych funkcjonalnie i środowiskowo terenach.

Racjonalnie rozmieszczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i innych mogących potencjalnie kolidować z funkcją mieszkaniową (gospodarcza SP, produkcji rolniczej SR, infrastrukturalna SI, górnictwa SG) nie spowoduje zagrożeń dla warunków życia mieszkańców. Strefy te zostały rozmieszczone zgodnie z planami miejscowymi, z obecnym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenów oraz zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi.

Możliwe przeznaczenie terenów pod zielen i rekreację, pod różnego rodzaju usługi oraz pod strefę otwartą w porównaniu ze stanem istniejącym nie pogorszy jakości życia ludzi. Powstanie nowych obiektów produkcyjnych, usługowych, urzędzeń rekreacyjnych i sportowych lub rewitalizacja terenów zieleni spowoduje powstanie nowej atrakcyjnej oferty usługowej dla mieszkańców gminy, stworzy nowe miejsca pracy, poprawi warunki do wypoczynku, odnowy sił witalnych i poprawy kondycji fizycznej.

Projekt planu ogólnego na całym obszarze gminy rozdziela tereny zabudowy mieszkaniowej (strefy SW i SJ) od terenów stref: gospodarczej SP, produkcji rolniczej SR, górnictwa SG. Jest to ustalenie istotne w kontekście jakości życia i ochrony zdrowia ludzi. Prewencyjnie takie ustalenia ograniczają do minimum ewentualne uciążliwości planowanej zabudowy na jakość życia ludzi. W strefach zieleni i rekreacji SN w profilu dodatkowym wielu stref ustalono: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki. Realizacja tego typu zainwestowania pozwoli na stworzenie nowej oferty turystyczno-rekreacyjnej dla mieszkańców i turystów.

Ponadto w celu minimalizacji negatywnych oddziaływań projekt planu ogranicza profil dodatkowy do nielicznych przeznaczeń, rezygnując najczęściej z dopuszczenia możliwości realizacji zainwestowania mogącego negatywnie oddziaływać na jakość życia i zdrowie ludzi np. terenu handlu wielkopowierzchniowego nie zapisano w strefach SW, terenu składów i magazynów oraz terenu elektrowni słonecznej w większości stref SU, terenu produkcji w większości stref SI. Tym samym nie wystąpią uciążliwości, które w dużym stopniu mogłyby negatywnie oddziaływać na funkcje mieszkaniowe, zieleni oraz możliwości rekreacji. W strefach otwartych poza obszarami objętymi prawnymi formami ochrony przyrody, dopuszczono obiekty odnawialnych źródeł energii, w szczególności tereny elektrowni wiatrowych i tereny elektrowni słonecznych. Nie będzie to negatywnie oddziaływać na jakość życia ludzi.

Skutki oddziaływania projektu planu na ludzi będą pośrednie, skumulowane i stałe.

Warunki egzystowania fauny w poszczególnych strefach planistycznych generalnie nie ulegną pogorszeniu w porównaniu z obecnym stanem zagospodarowania. Pod względem faunistycznym obszar gminy charakteryzuje się występowaniem głównie zespołów fauny związanej z siedliskami typowo antropogenicznymi na terenach wsi o wysokim stopniu urbanizacji. Tego typu fauna występuje w strefie gospodarczej, usługowej, a także wielofunkcyjnych. W tych strefach warunki bytowania fauny zmienią się nieznacznie. Możliwe negatywne oddziaływania związane będą z ewentualną intensyfikacją zabudowy w tych strefach.. Fauna otwartych terenów rolniczych, które znajdują się głównie w strefie otwartej i w strefie produkcji rolniczej jest typowa dla terenów upraw polowych. Zagospodarowanie terenów w tej strefie z dominacją rolniczej uprawy gruntów nie pogorszy warunków bytowania fauny i będzie oddziaływać negatywnie na skład gatunkowy.

Generalnie na obszarze gminy nie występują gatunki szczególnie cenne i rzadkie. Na terenach leśnych i w dnach dolin występuje bogata fauna płazów, gadów, ptaków i ssaków. Oddziaływania na faunę będą negatywne w stopniu co najwyżej małym.

Skutki oddziaływania projektu planu na faunę będą pośrednie, skumulowane i stałe.



Planowane zmiany, które będą mogły nastąpić w wyniku realizacji zagospodarowania zgodnego z planem ogólnym gminy Warlubie powinny spowodować negatywnych oddziaływań na rośliny. Generalnie należy zauważyć, że wyznaczone strefy planistyczne nawiązują do już istniejącego zagospodarowania i zainwestowania i do obowiązujących planów miejscowych. Nie spowoduje to znaczących oddziaływań na rośliny, gdyż dla poszczególnych stref określono minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnej takie jak dla obowiązujących planów miejscowych. Na terenach gdzie plany miejscowe nie obowiązują, określono te udziały na poziomie nakazanym przez Rozporządzenie lub nawet na poziomie wyższym. Przyjęte w projekcie planu ogólnego wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej powierzchni zabudowy również zapewniają możliwości utrzymania bądź kształtowania flory w poszczególnych strefach.

Na obszarze gminy tereny cenne pod względem florystycznym tj. tereny lasów, wód, zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, podmokłości zostały włączone do stref: zieleni i rekreacji, otwartej, cmentarzy. Dzięki zapewnieniu udziału powierzchni biologicznie czynnej w planach miejscowych pod tereny zieleni naturalnej i terenu wód, oddziaływania na rośliny będą negatywne w stopniu co najwyżej małym. Jest to zapewnione w profilu podstawowym niektórych stref, bądź w ich profilu dodatkowym.

Dla terenów leśnych zmiany w przeznaczeniu są minimalne. Nie przewiduje się, że w wyniku realizacji ustaleń planu ogólnego poprzez plany miejscowe nastąpią ubytki powierzchni leśnych, co jest korzystnym rozwiązaniem z perspektywy ochrony przyrody. Las stanowi cenny zasób naturalny w przestrzeni gminy wiejskiej położonej w otoczeniu dużego miasta, wpływając pozytywnie na mikroklimat, bioróżnorodność, a także na jakość życia mieszkańców poprzez zapewnienie dostępu do terenów zieleni. Zachowanie terenów leśnych jest ważnym elementem polityki zrównoważonego rozwoju, która uwzględni ochronę środowiska naturalnego oraz zapewnia zrównoważony rozwój urbanistyczny.

Skutki oddziaływania projektu planu na rośliny będą pośrednie, długoterminowe i stałe.

Przewidywane zmiany, które będą mogły nastąpić w wyniku realizacji zagospodarowania zgodnego z planem ogólnym gminy Warlubie nie spowodują powstania nowych znaczących negatywnych oddziaływań na wodę. Powstaną co prawda nowe źródła emisji ścieków komunalnych w strefach: wielofunkcyjnych, usługowej, gospodarczej, produkcji rolniczej i infrastrukturalnej, lecz oddziaływania te zostaną ograniczone do minimum w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Będą zapewnione systemy unieszkodliwiania ścieków komunalnych i produkcyjnych. Podstawowym sposobem unieszkodliwiania ścieków dla zabudowy w wymienionych strefach oraz w obszarze uzupełnienia zabudowy będzie ich odprowadzanie do sieci kanalizacyjnej do oczyszczalni miejskiej. Ścieki z części gminy są i będą w dalszym ciągu unieszkodliwiane w gminnej oczyszczalni położonej w Warlubiu. Jest to rozwiązanie powszechnie stosowane na terenach o dużym stopniu intensywności zabudowy. Jest to rozwiązanie optymalne i w największym możliwym stopniu chroniące wody przed zanieczyszczeniem.

Na terenach nie wyposażonych w zbiorczą sieć kanalizacyjną jest oczywiście możliwe gromadzenie ścieków bytowych w zbiornikach okresowo wybieralnych (szambach) z okresowym ich wywozem do punktu zlewnego oczyszczalni. Jednak takie rozwiązanie jest również bezpieczne dla środowiska wodnego.

Jako działanie adaptacyjne do postępujących zmian klimatu, w kontekście pożądanej retencji wód opadowych i roztopowych, projekt planu ogólnego przewiduje 22 strefy otwarte (SO) zajmujące największą powierzchnię gminy, w których znajdują się lasy, jeziora oraz tereny upraw polowych i łąk, co gwarantuje ochronę zasobów wodnych i zachowanie powierzchni umożliwiających retencję wód. W strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową, w strefach usługowych i w strefie



gospodarczej zapewniono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na wysokim poziomie, co także zapewnia zachowanie powierzchni umożliwiających retencję wód.

Skutki oddziaływania projektu planu na wodę będą pośrednie, skumulowane i stałe.

Realizacja regulacji zawartych w projekcie planu ogólnego może potencjalnie spowodować negatywne oddziaływania na powietrze i klimat akustyczny. Zwrócić należy uwagę, że obecnie źródła emisji zanieczyszczeń powietrza i hałasu pochodzą z terenów komunikacyjnych oraz terenów intensywnie zabudowanych. Projekt dokumentu wyznacza strefy mogące być w dalszym ciągu źródłami emisji zanieczyszczeń energetycznych i komunikacyjnych w oparciu o dotychczasowe plany miejscowe oraz w oparciu o istniejący stan zagospodarowania. W tych strefach (wielofunkcyjnych, usługowych, gospodarczych, produkcji rolniczej) może nastąpić intensyfikacja zabudowy, co może być źródłem zwiększenia zagrożeń dla jakości powietrza i klimatu akustycznego.

Projekt planu ogólnego nie zawiera ustaleń w zakresie zaopatrzenia w ciepło, gaz oraz energię elektryczną. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji to domena ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na przykład w strefach SW w żadnym przypadku nie wpisano do profilu dodatkowego teren handlu wielkopowierzchniowego. Takie rozstrzygnięcia sprzyjają ograniczaniu potencjalnych uciążliwości związanych z emisją zanieczyszczeń powietrza (gazów i pyłów) oraz emisją hałasu. Skutki oddziaływania projektu planu w tym zakresie będą pośrednie, skumulowane, długoterminowe i stałe.

Realizacja regulacji zawartych w projekcie planu ogólnego może spowodować na niektórych terenach negatywne oddziaływania na powierzchnię ziemi. Będą to oddziaływania negatywne w stosunku do stanu istniejącego. Ustalono gminne standardy urbanistyczne w strefach wielofunkcyjnych, w strefie usługowej, gospodarczej, produkcji rolniczej, umożliwią realizację nowej zabudowy i nowego zagospodarowania. Zwiększyć się może intensywność zabudowy i powierzchnia przeznaczona pod zabudowę. Oczywiście działania te będą mogły być realizowane poprzez sporządzane plany miejscowe lub zmiany dotychczas obowiązujących planów.

W celu zminimalizowania negatywnych oddziaływań określono wskaźniki: maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Udziały te nawiązują do określonych w Rozporządzeniu oraz są tożsame z obowiązującymi planami miejscowymi. Zapewnienie racjonalnych udziałów powierzchni biologicznie czynnej minimalizuje przewidywane negatywne oddziaływania na powierzchnię ziemi.

Na terenach stref planistycznych dopuszczających możliwość realizacji nowej zabudowy na terenach dotychczas niezabudowanych możliwe będzie powstanie kolejnych budynków oraz terenów utwardzonych. Powstanie nowej zabudowy, na podstawie ustaleń planów miejscowych zgodnych z planem ogólnym lub na podstawie decyzji o warunkach zabudowy na terenach OUZ, wiązać się będzie z przekształceniem powierzchniowej warstwy ziemi poprzez wykonywanie wykopów pod fundamenty nowych budynków oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

W strefie górnictwa SG umieszczono tereny górnicze i obszary górnicze i z tego względu nie nastąpią większe negatywne oddziaływania na powierzchnię ziemi.

Skutki oddziaływania projektu planu na powierzchnię ziemi będą pośrednie, długoterminowe i stałe.

Umożliwienie poprzez regulacje zawarte w projekcie planu ogólnego możliwości realizacji nowych budynków i budowli, będzie mogło wprowadzić zmiany krajobrazu obszaru gminy.

Maksymalną wysokość zabudowy w poszczególnych strefach określono racjonalnie, w nawiązaniu do już istniejącej zabudowy, do ustaleń obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nie przewiduje się powstania negatywnych dominant krajobrazowych, które mogłyby zakłócić ład przestrzenny gminy bądź umożliwić powstanie



budynków agresywnych w krajobrazie na tle zabudowy historycznej, zieleni lub terenów niezabudowanych.

Strefy planistyczne wyznaczono w oparciu o istniejące tereny zabudowane, obowiązujące plany miejscowe, złożone wnioski, analizę uwarunkowań ekofizjograficznych, w tym walory krajobrazowe, historyczno-kulturowe, występowanie obszarowych form ochrony przyrody, przebieg korytarzy ekologicznych, a także znajdujące się na terenie gminy lasy, zadrzewienia, parki i grunty rolne.

W celu minimalizacji negatywnych oddziaływań projekt planu ogólnego nie wyznacza wielu nowych stref planistycznych, w których mogły powstać budynki i budowle o znacznej wysokości. Ustalenia dotyczące formy budynków oraz kolorystyki elewacji i pokryć dachowych zostaną określone w planach miejscowych.

Warto zauważyć, że na terenie gminy Warlubie wyznaczono liczne strefy zieleni i rekreacji oraz strefy otwarte, które zajmując dużą część terytorium wiejskiej części gminy i chronić będą walory krajobrazowe.

Na terenie województwa kujawsko-pomorskiego został uchwalony audyt krajobrazowy. Na terenie gminy Warlubie wyodrębniono szesnaście typów krajobrazów, zgodnie z ustaleniami audytu krajobrazowego, wraz z przypisanymi im rekomendacjami dotyczącymi zasad ochrony i kształtowania przestrzeni. Analiza regulacji zawartych w projekcie planu ogólnego upoważnia do stwierdzenia, iż negatywne oddziaływanie na krajobraz nastąpi w stopniu co najwyżej małym. Skutki oddziaływania projektu planu na krajobraz będą pośrednie, długoterminowe i stałe.

Wielkości i zasięgi przestrzenne wyznaczonych stref planistycznych na terenie gminy Warlubie spowodują co najwyżej małe negatywne oddziaływanie na klimat. Program możliwej do realizacji zabudowy w oparciu o regulacje zawarte w planie ogólnym poprzez opracowania planów miejscowych bądź wydawanie decyzji o warunkach zabudowy spowoduje emisję do atmosfery pewnych ilości zanieczyszczeń energetycznych i komunikacyjnych. Zmiany te nie będą odczuwalne w kontekście stosunków klimatycznych w skali ponadlokalnej. Realizacja nowej zabudowy i nowego zagospodarowania nie będzie miała istotnego wpływu na efekt cieplarniany. Przyjęte rozwiązania urbanistyczne z pewnością pozytywnie będą adaptować obszar gminy do postępujących zmian klimatycznych. Zmiany te, polegające na dużej zmienności zjawisk pogodowych i wzroście średniej temperatury powietrza, częstszym występowaniu zjawisk typu: trąby powietrzne, silne ulewy, gradobicia, ale i również długie okresy bezopadowe, nie mają istotnego związku z możliwością do realizacji zabudową i zagospodarowaniem zgodnie z regulacjami zawartymi w projekcie planu ogólnego.

Przyjęte gminne standardy urbanistyczne uwzględniają możliwe gwałtowne opady deszczu, lokalne podtopienia, ekstremalne upały i wichury czy możliwości wchłaniania wód opadowych i roztopowych przez glebę. Przyjęte w planie proporcje pomiędzy terenami zabudowanymi i utwardzonymi, a terenami stanowiącymi powierzchnię biologicznie czynną mogą jednak w skali lokalnej niekiedy nasilać niekorzystne skutki ekstremalnych zjawisk pogodowych. Skutki oddziaływania projektu planu na klimat będą pośrednie, skumulowane, długoterminowe i stałe.

Regulacje zawarte w projekcie planu ogólnego nie powinny spowodować znaczącego oddziaływania na zasoby naturalne. Poza utratą części użytków rolnych i części zadrzewień, nie zostaną uszczuplone ani zdegradowane żadne zasoby przyrodnicze.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych w projekcie planu ogólnego szczególną uwagę zwrócono na lokalizację gruntów rolnych klas podlegających ochronie oraz terenów leśnych.

W procesie planistycznym przyjęto zasadę minimalizacji wyznaczania funkcji nierolniczych i nieleśnych na gruntach rolnych najwyższej przydatności produkcyjnej oraz terenach leśnych, co jest zgodne z zapisami polityki przestrzennej gminy oraz z obowiązującymi przepisami prawa.



W ramach przyjętych rozwiązań planistycznych:

- tereny leśne utrzymano w funkcji leśnej, bez wyznaczania na tych obszarach stref przeznaczonych pod zabudowę lub inne funkcje nieleśne,
- uwzględniono rolę terenów leśnych jako elementów korytarzy ekologicznych, zapewniając ich ciągłość przestrzenną i eliminując możliwość przerywania ich przebiegu przez nowe inwestycje kubaturowe lub liniowe bez odpowiednich rozwiązań kompensacyjnych,
- wskazano na możliwość wykorzystania terenów przyległych do kompleksów leśnych jako obszarów rekreacyjnych i turystycznych, z zachowaniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego i ograniczeniem presji urbanizacyjnej.

Podobnie jak w przypadku gruntów rolnych, dla terenów leśnych przyjęto model planowania skoncentrowanego, z unikaniem rozpraszania funkcji nieleśnych w otoczeniu lasów, co pozwala na zachowanie ich funkcji przyrodniczych i krajobrazowych oraz ograniczenie presji inwestycyjnej.

Nie występują na obszarze gminy inne udokumentowane złoża kopalin niż określone w strefie SG.

Skutki oddziaływania projektu planu na zasoby naturalne będą pośrednie, długoterminowe i stałe.

Na obszarze gminy Warlubie występują zabytki i walory kulturowe. Stąd projekt planu ogólnego wyznaczając strefy planistyczne i obszar uzupełnienia zabudowy, jako ważne uwarunkowanie przestrzenne i funkcjonalne.

Wprowadzenie ochrony zabytków do ustaleń planu ogólnego gminy przekłada się na regulacje dotyczące parametrów takich jak: profil funkcjonalny strefy - rodzaj przeznaczenia terenu, maksymalna intensywność zabudowy - co ogranicza liczbę kondygnacji i ogólną wielkość budynków na danej działce, maksymalna wysokość zabudowy - co jest szczególnie istotne w ochronie zabytków, aby nowa zabudowa nie dominowała nad chronionymi obiektami, maksymalny udział powierzchni zabudowy - określa powierzchnie zabudowy dla działki, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - który odnosi się do zapewnienia przestrzeni zielonej i otwartej, co ma znaczenie zarówno dla zachowania wartości historycznych, jak i estetyki otoczenia zabytków.

W przyjętych regulacjach dostosowano parametry zabudowy w strefach obejmujących zabytki tak, aby zapewnić ich ochronę. Jeśli w strefie znajdują się obiekty historyczne o określonej skali, nowe inwestycje muszą być projektowane z uwzględnieniem tej skali. Wysokość nowych budynków czy ich intensywność nie mogą naruszać charakteru zabytkowego otoczenia.

Skutki oddziaływania projektu planu na zabytki i walory kulturowe będą pośrednie, skumulowane, długoterminowe i stałe.

Analiza oddziaływania na dobra materialne została przeprowadzona w stosunku do obecnego stanu zagospodarowania obszaru gminy, regulacji zawartych w projekcie planu ogólnego i ustaleń dotychczas obowiązujących planów miejscowych. Realizacja ustaleń zawartych w projekcie planu ogólnego nie powinna wpłynąć negatywnie na już istniejące obiekty na skutek umożliwienia zwiększenia możliwości inwestycyjnych poprzez sporządzane plany miejscowe i decyzje o warunkach zabudowy. Nie spowoduje ponadto zniszczenia lub degradacji żadnych dóbr materialnych w postaci budynków, dróg, obiektów użyteczności publicznej itp. Prawdopodobnie zwiększy się wartość niektórych działek w strefach planistycznych SW, SJ, SU, SP.

Przeprowadzona analiza możliwych rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przedstawionych w projekcie planu ogólnego pozwala na stwierdzenie, że w większości przestrzeni gminy nie jest możliwe wyznaczenie innych stref planistycznych. Projekt będący przedmiotem niniejszej prognozy bardzo racjonalnie wyznacza zasięgi poszczególnych stref planistycznych. Nawiązują one do już istniejącego zainwestowania i do ustaleń obowiązujących planów miejscowych. Rodzaj i zasięg przestrzenny stref uwzględnia uwarunkowania przestrzenne rozwoju przestrzennego miejscowości wiejskich i poszczególnych terenów w strefach. Uwzględnione zostały uwarunkowania ekofizjograficzne, dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów i ustalenia planów miejscowych.



Oczywiście można by zmniejszyć zasięg przestrzenny niektórych stref np. wielofunkcyjnych, usługowych, produkcyjnych, jednak ze względu na to, iż nie stwierdzono znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko w zakresie żadnego elementu środowiska oraz z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy, należy stwierdzić że sporządzony projekt jest wariantem najkorzystniejszym dla integracji wymagań środowiskowych, krajobrazowych, historyczno- kulturowych, społecznych i ekonomicznych.

Większy negatywny wpływ na środowisko miałyby miejsce w przypadku zwiększenia zasięgu przestrzennego stref o dużych możliwościach nowego zainwestowania tj. stref wielofunkcyjnych, usługowej, produkcji rolniczej i gospodarczej. Jednak projekt planu na terenach o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych wyznacza głównie strefę zieleni i rekreacji oraz strefę otwartą.

Zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy został wyznaczony w oparciu o przepisy Rozporządzenia.

Reasumując należy stwierdzić, że biorąc pod uwagę położenie obszaru gminy, uwarunkowania społeczne, środowiskowe, infrastrukturalne i komunikacyjne, regulacje zawarte w projekcie planu ogólnego, w tym przyjęte gminne standardy urbanistyczne są racjonalne i najkorzystniejsze dla zachowania jego walorów i umożliwienia dalszego rozwoju gminy z poszanowaniem środowiska i zasady zrównoważonego rozwoju.

Realizacja ustaleń projektu planu ogólnego nie pozostaje w sprzeczności z celami ochrony środowiska ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym istotnymi z punktu widzenia projektu dokumentu.

Prognozuje się, że realizacja ustaleń **projektu** mpzp nie będzie oddziaływała znacząco na obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Poniżej w formie tabelarycznej wskazano potencjalne zgeneralizowane oddziaływanie ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska, w tym na zdrowie ludzi, gdzie:

„ + ” oznacza występowanie oddziaływania,

„ - ” oznacza brak oddziaływania

Tabela nr 9. Oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi ustaleń projektu planu

KOMPONENT ŚRODOWISKA	ODDZIAŁYWANIE										
	rodzaj				czas					przestrzeń	
	bezpośrednie	pośrednie	wtórne	skumulowane	rótkoterminowe	rednioterminowe	ługoterminowe	stałe	chwilowe	lokalne	ponadlokalne
Ludzie	+	+	+	+	-	-	+	+	-	+	-
Flora i fauna, różnorodność biologiczna	+	-	-	+	-	-	+	+	-	+	-
System przyrodniczy, (Natura 2000, pozostałe formy ochrony przyrody)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wody	-	+	+	+	-	+	+	-	+	+	-
Powietrze	+	-	+	-	+	-	-	-	+	+	-



Gleby (powierzchnia ziemi)	+	-	-	+	-	-	+	+	-	+	-
Klimat	+	+	+	+	-	+	-	-	+	+	-
Zabytki i dobra materialne	-	+	+	-	-	+	-	-	+	+	-
Krajobraz	+	-	-	+	-	-	+	+	-	+	-

Źródło: opracowanie własne

Analizując zanotowane w tabeli wyniki z przeprowadzonej oceny wpływu realizacji **planu** na poszczególne komponenty środowiska należy stwierdzić, że planowane funkcje będą powodować przekształcenia środowiska będą długoterminowe, skumulowane o **umiarkowanym natężeniu**. Analiza ocen poszczególnych elementów środowiska pozwala stwierdzić, że w większości będą to zmiany mało znaczące.

Podsumowując – w przypadku przestrzegania przepisów planu, nie powinny nastąpić znaczące zmiany w funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego obszaru, a występowanie kolizji powinno być minimalizowane. Projekt planu zakłada restrykcyjne ustalenia w sposobie zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, mające na celu kształtowanie zamierzonego zagospodarowania w sposób planowy i racjonalny z punktu widzenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Opracowanie ekofizjograficzne sporządzono na podstawie art. 72 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 155, poz. 1298) i stanowi ono odrębne opracowanie.

Art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska stanowi, że:

1. Określając ustalenia planu ogólnego gminy zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:

- 1) ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami;
- 2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;
- 3) zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;
- 4) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- 5) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
- 5a) uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
- 6) uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

2. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

3. W odniesieniu do obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego określa się zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego, a w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego - sposób zagospodarowania tych obszarów.



W opracowaniu ekofizjograficznym wskazano następujące objekty i tereny ograniczające lub wykluczające wykorzystanie obszarów dla funkcji użytkowych:

ograniczeniem dla zabudowy są oraz:

a) obszary wskazane do pełnienia funkcji ochronnych: zwarte kompleksy leśne oraz obszary przyrodnicze prawnie chronione;

b) objekty wpisane do ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne ze strefami ochrony konserwatorskiej, gdzie działalność inwestycyjna może się odbywać za zgodą i na warunkach ustalonych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;

c) obszary wyznaczone jako stanowiska archeologiczne;

d) obszary szczególnego zagrożenia wodą powodziową $Q = 1\%$, gdzie obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne;

e) tereny zagrożone ruchami masowymi (tereny potencjalnie osuwiskowe), na których zabudowa powinna być ograniczona, a ewentualna lokalizacja nowych obiektów może nastąpić według ustaleń geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych oraz po wykonaniu niezbędnych opracowań – zgodnie z zasadami i wymogami określonymi w przepisach odrębnych;

f) strefy ochrony sanitarnej cmentarzy wykluczające m.in. lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz niektórych obiektów usługowych w odległości bliższej niż 50 m od granic cmentarza;

g) strefy ochrony bezpośredniej ujęć i urządzeń zaopatrzenia w wodę, gdzie obowiązują szczególne warunki zagospodarowania ustalone w decyzjach administracyjnych wydanych na podstawie ustawy Prawo wodne;

h) liniowe i punktowe źródła pola elektromagnetycznego emitowanego przez stacje i linie elektroenergetyczne wysokiego (110 kV) i średniego (15 kV) napięcia przebiegające przez obszar gminy – wymagające ustanowienia normatywnych stref technicznych z zakazem budowy budynków mieszkalnych;

i) tereny złóż surowców mineralnych;

j) tereny obszarów i terenów górniczych,

k) kompleksy gleb szczególnie korzystnych dla rozwoju rolnictwa (III klasy bonitacyjnej) – wymagające ochrony przed zabudową nie związaną z rolnictwem.

Na potrzeby rozwoju osadnictwa wskazano tereny predysponowane do zajmowania pod inwestycje:

a) tereny zabudowane (uzupełnienie i zagęszczanie zabudowy),

b) tereny w sąsiedztwie istniejącej zabudowy (przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy),

c) tereny posiadające uzbrojenie techniczne oraz dostęp z dróg publicznych,

d)



tereny nieużytków rolnych lub gleb o niskiej klasie bonitacyjnej

W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego w opracowaniu ekofizjograficznym zawarto wytyczne do uwzględnienia w planie ogólnym:

1. Dla zachowania bioróżnorodności oraz kształtowania ciągłości powiązań przyrodniczych w procesie planistycznym należy:

a) unikać dalszej fragmentacji zwartych kompleksów leśnych (szczególnie trasami drogowymi) oraz dążyć do łączenia rozdrobnionych kompleksów poprzez dolesianie (szczególnie w obszarach korytarzy ekologicznych) w celu umocnienia bądź odtworzenia powiązań przyrodniczych;

b) prawidłowo prowadzić gospodarkę leśną, która winna uwzględniać ochronę gatunkową i poprawę kondycji drzewostanów oraz odtworzenie ekosystemów leśnych;

c) na obszarach o wysokich walorach przyrodniczych, będących przedmiotem zainteresowania rozwojem funkcji turystycznej, użytkowanie i zagospodarowanie powinno być podporządkowane konieczności zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania jego różnorodności biologicznej;

d) ograniczać lokalizację obiektów kubaturowych na terenach o trudnych warunkach geotechnicznych (tereny podmokłe, skarpy, doliny);

e)

chronić, wprowadzać i uzupełniać tereny zieleni przydrożnej (wysokiej) w ciągach drogowych oraz zieleni śródpolnej i nadwodnej oraz na granicach kompleksów uprawowych;

f)

utrzymywać i wprowadzać zielen towarzyszącą w zabudowie mieszkalnej;

g)

sankcjonować istniejące zabytki kultury i ich strefy konserwatorskie. Dla ochrony krajobrazu i wartości kulturowych należy:

h)

w zagospodarowaniu i zabudowie terenów należy dążyć do skupiania osadnictwa i przebudowy sieci infrastruktury w celu zminimalizowania ich długości oraz ich ukrycia w krajobrazie;

i)

na obszarach szczególnie cennych, na których krajobraz ulega degradacji należy ograniczyć zainwestowanie i podjąć działania zmierzające do przywrócenia równowagi środowiska przyrodniczego i krajobrazu;

j)

na obszarach mniej cennych, a wskazanych do rozwoju funkcji gospodarczych, winny być one realizowane według zasad zrównoważonego rozwoju.

2. Dla ograniczenia przewidywanych uciążliwości z wodami powierzchniowymi i podziemnymi należy:

a)

uporządkować gospodarkę ściekową, co zapobiegnie zanieczyszczeniu wód, a w perspektywie przyczyni się do długoterminowej poprawy ich jakości. Kierunki działań w tym zakresie powinny polegać na: budowie, rozbudowie i systematycznej modernizacji sieci kanalizacyjnej, budowie oczyszczalni przydomowych w miejscach nie objętych zasięgiem sieci kanalizacyjnej;

b)

wprowadzić odpowiednie ustalenia do planów zagospodarowania przestrzennego chroniących obszary szczególnie wrażliwe przed zainwestowaniem, budować systemy podczyszczające ścieki wzdłuż powstających i modernizowanych odcinków dróg;

c)



zwiększyć zdolności samooczyszczające cieków poprzez preferowanie użytkowania łąkowego oraz właściwe kształtowanie pasów roślinności wzdłuż brzegów cieków;

d) wprowadzić ograniczenia w zagospodarowaniu obszarów zasilania ujęć wody dla zaopatrzenia w wodę pitną.

3. Kierunki działań minimalizujących zagrożenia związane z jakością powietrza atmosferycznego i klimatu akustycznego powinny polegać na:

a) zmianie systemu ogrzewania: wprowadzanie ekologicznych nośników energii (biopaliwa), wprowadzanie źródeł energii takich jak: wiatr, słońce, geotermia;

b) wprowadzeniu rozwiązań technicznych i przestrzennych ograniczających rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu wzdłuż tras dróg o znaczeniu ponadlokalnym;

c) właściwej polityce zagospodarowania przestrzennego, ochronie istniejących i tworzeniu nowych enklaw zieleni wśród zabudowy;

d) edukacji ekologicznej mieszkańców w odniesieniu do obowiązujących przepisów ochrony środowiska;

e) ponieważ zagrożenia dla środowiska mają pochodzenie lokalne, ale także mogą wynikać z zanieczyszczeń pochodzących spoza obszaru gminy (np. zanieczyszczenia powietrza), pojawia się potrzeba rozwiązań tych problemów w oparciu o współpracę z samorządami powiatowymi i wojewódzkimi. Współpraca z sąsiednimi powiatami, oprócz pozytywnych efektów dla środowiska, może przynieść także wymierne korzyści ekonomiczne.

4. Dla obszarów zagrożonych powodzią, ochrona wiąże się ściśle z problemem zagospodarowania terenów w dolinach cieków, terenach przestrzeni rolniczej, a do kierunków działań minimalizujących zaliczono:

a) ustalenie na podstawie aktualnych dokumentów granicy i stopnia zagrożenia, w obszarach zagrożonych zalaniem bądź podtapianiem oraz zagospodarowanie terenów odpowiadające skali zagrożenia;

b) realizację zadań poprawiających bilans wodny gminy;

c) na terenach zagrożonych postępującą degradacją konieczna jest ochrona mozaikowości użytkowania terenów oraz prowadzenie właściwych zabiegów agrotechnicznych.

Wyżej opisane wskazówki, ujęte w opracowaniu ekofizjograficznym, w postaci listy kierunków ochrony i przekształceń, stanowią pomoc w sformułowaniu rozwiązań planistycznych oraz sprecyzowaniu prognozowanych skutków wpływu ustaleń opracowań z zakresu planowania przestrzennego na środowisko.

VIII. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTU PLANU

Ze względu na planowane wyznaczenie stref planistycznych w większości zasięgu przestrzennego jako: strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, strefy usługowej, strefy gospodarczej oraz strefy otwartej uznano, że nie istnieje potrzeba specjalnego monitorowania w szerokim zakresie potencjalnych skutków realizacji ustaleń projektu planu ogólnego.

Przyjęte gminne standardy urbanistyczne z dużym prawdopodobieństwem pozwalają przypuszczać, że ewentualne istotne uciążliwości związane z zagospodarowaniem terenów dotyczyć będą jedynie utraty powierzchni aktywnej przyrodniczo w postaci muraw, zieleni niskiej bądź terenów użytków rolnych z ewentualnym ubytkiem gleb o wysokiej przydatności rolniczej i w niewielkim



stopniu zadrzewień. Możliwe będą także negatywne oddziaływania związane z ubytkiem zieleni wysokiej i niskiej, utwardzeniem powierzchni, pogorszeniem jakości powietrza i warunków klimatu akustycznego, zmian krajobrazu na skutek zajęcia pod zabudowę i zagospodarowanie terenów dotychczas niezabudowanych. Negatywne oddziaływania w odniesieniu do niektórych komponentów środowiska wystąpią w stopniu lub co najwyżej małym. Nie należy jednak przewidywać wystąpienia negatywnych znaczących oddziaływań.

Jedynie zasadne jest okresowe monitorowanie, jakie plany miejscowe są przyjmowane w oparciu o regulacje zwarte w planie ogólnym, jakie plany miejscowe są zmieniane oraz jak wypełniać się będzie zabudową obszar uzupełnienia zabudowy. Właściwe monitorowanie skutków zmian przeznaczenie terenów będzie odbywać się w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko sporządzanych planów miejscowych i ich zmian.

Ochrona klimatu i adaptacja do zmian klimatu

Wzrost m. in. niekontrolowanej emisji zanieczyszczeń pochodzących z ogrzewania budynków, głównie przy zastosowaniu konwencjonalnych nośników energii może przyczyniać się do powstawania nadmiernego „efektu cieplarnianego”, a dłuższej perspektywie w skali globalnej może doprowadzić do niebezpiecznych w skutki zmian klimatycznych.

Należy w tym względzie wprowadzać w życie projekty technologiczne, a także ustawy i rozporządzenia, które są w zgodzie z wymaganiami ochrony klimatu i poszanowania zasobów naturalnych.

W związku z nasilającym się efektem cieplarnianym oraz w dalszej perspektywie zmian klimatu należy zastosować działania prewencyjne w mpzp, które będą miały na celu ograniczenie wprowadzenia gazów i pyłów do powietrza.

Skutki zmieniającego się klimatu, zwłaszcza wzrost temperatury, częstotliwości i nasilenia zjawisk ekstremalnych, występujące w ostatnich kilku dekadach pogłębiają się stanowią zagrożenie dla społecznego i gospodarczego rozwoju wielu krajów na świecie w tym także dla Polski. Konieczne jest zatem podjęcie działań na rzecz dostosowania się do prognozowanych skutków zmian klimatu, które powinny być realizowane jednocześnie z działaniami ograniczającymi emisję gazów cieplarnianych. W odpowiedzi na tę potrzebę w Ministerstwie Środowiska powstał „Strategiczny Plan Adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030”.

Rekomendowane kierunki działań adaptacyjnych na obszarze województwa kujawsko – pomorskiego, w tym na terenie mpzp:

- **ochrona przeciwpowodziowa obszarów położonych na terenach zalewowych** – omawiany rejon mpzp nie znajduje się w wyznaczonej strefie narażonej na niebezpieczeństwo powodzi,
- **ochrona gleb przed suszą i erozją, szczególnie na obszarach użytkowanych rolniczo** – teren mpzp jest przeznaczony na cele rolnicze;
- **przygotowanie programów zabezpieczenia w wodę dobrej jakości w warunkach dłuższych okresów suszy i niedoborów wody, zwłaszcza na mniejszych rzekach** – ochrona brzegów i wód rzeki Wisła i Mątawa;
- kształtowanie sieci osadniczej i eksponowanie roli miast (Bydgoszcz, Toruń, Inowrocław, Włocławek) z uwzględnieniem w ich planach zwiększenia obszarów zieleni i wodnych zapewnienie przewietrzania miast, rozwój systemu odbioru i gromadzenia wód opadowych i roztopowych, poprawę stanu sanitarnego powietrza – teren objęty mpzp znajduje się w obszarze wiejskim gminy Warlubie;
- **zabezpieczenie urządzeń energetyki wiatrowej przed oczekiwanym wzrostem zagrożeń**



wynikających z większej częstotliwości występowania oblodzenia łopat wirnika oraz przedłużających się okresów bezwietrznych – w terenie planu występują inwestycje z zakresu energetyki wiatrowej;

- rozpoznanie możliwości uprawy roślin ciepłolubnych, takich jak kukurydza czy sorgo w celu zwiększenia możliwości przygotowania wysokowydajnych pasz dla zwierząt – obszar mpzp przeznacza się na cele rolnicze.

W dniu 24 czerwca 2019 roku Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego przyjął tzw. uchwałę antysmogową, tj. uchwałę wprowadzającą na obszarze województwa kujawsko-pomorskiego ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. Przedmiotowy akt prawa miejscowego został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego 3 lipca 2019 r. pod poz. 3743, a wszedł w życie z dniem 1 września 2019 r.

Dokumentacja zawierająca informacje i dane niezbędne do podjęcia uchwały, w trybie art. 96 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, w sprawie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, w celu zapobieżenia negatywnemu oddziaływaniu na zdrowie ludzi lub na środowisko.

Uchwała Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa kujawsko-pomorskiego ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw jest aktem prawa miejscowego i stanowi źródło prawa powszechnie obowiązującego na obszarze województwa, co umożliwi uwzględnienie zapisów uchwały w toku rozstrzyganych spraw.

W prowadzonych postępowaniach administracyjnych, między innymi w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, możliwe będzie wiążące ustalenie warunków dla poszczególnych inwestycji w zakresie dopuszczalnych rodzajów paliw ze względu na wymogi ochrony powietrza, a obowiązek ten będzie egzekwowany przy podejmowaniu działań inwestycyjnych.

Realizacja celów środowiskowych dla jednolitych części wód (JCW):

DYREKTYWA KOMISJI 2014/101/UE z dnia 30 października 2014 r. zmieniająca dyrektywę 2000/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady ustanawiającą ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej ustanawiająca ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej zmierzających do lepszej ochrony wód poprzez wprowadzenie wspólnej europejskiej polityki wodnej, opartej na przejrzystych, efektywnych i spójnych ramach legislacyjnych. Zobowiązuje do racjonalnego wykorzystywania i ochrony zasobów wodnych w myśl zasady zrównoważonego rozwoju.

Cel RDW wynika z wprowadzenia do polityki zasady zrównoważonego rozwoju i dotyczy:

- zaspokojenia zapotrzebowania na wodę ludności, rolnictwa i przemysłu,
- promowania zrównoważonego korzystania z wód,
- ochrony wód i ekosystemów znajdujących się w dobrym stanie ekologicznym,
- poprawy jakości wód i stanu ekosystemów zdegradowanych działalnością człowieka,
- zmniejszenia zanieczyszczenia wód podziemnych,
- zmniejszenia skutków powodzi i suszy.

Zapisy RDW wprowadzają system planowania gospodarowania wodami w podziale na obszary dorzeczy. Dla potrzeb osiągnięcia dobrego stanu wód opracowywane zostaną plany gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy oraz program wodno-środowiskowy kraju.

Metoda analizy realizacji projektowanego dokumentu (projektu planu) polega na ocenie potencjalnego oddziaływania oraz skuteczności przewidywanych w ustaleniach projektu planu działań



zapobiegających, ograniczających, kompensujących ewentualne negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

System monitorowania zmian zachodzących w omawianej przestrzeni opierać się powinien na okresowej ocenie przeglądu i rejestracji zmian w zagospodarowaniu przestrzennym tego obszaru. Monitorowaniem stanu środowiska zajmują się powołane do tego instytucje (WIOŚ, WSSE i inne).

W niniejszym opracowaniu stan i funkcjonowanie środowiska analizowanego gminy Warlubie przedstawia się na podstawie danych zawartych w rocznych „Raportach o stanie środowiska w województwie kujawsko – pomorskim”, opracowanych przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Bydgoszczy.

Za najistotniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska, należy uznać monitorowanie w zakresie:

- poziomów hałasu w zasięgu dróg (według przepisów odrębnych),
- stanu powierzchni biologicznie czynnej (wg przepisów odrębnych),
- stanu jakości powietrza i wód podziemnych (zgodnie z przepisami odrębnymi).

Zaproponowane w projekcie mpzp rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenu, sposobu jego zagospodarowania, warunków dla projektowanej zabudowy oraz zasad obsługi technicznej komunikacyjnej, gwarantują prawidłowe funkcjonowanie omawianego obszaru. Nie istnieje potrzeba wskazania alternatywnego w stosunku do przedstawionego w projekcie planu rozwiązania w zakresie zagospodarowania obszaru, przy czym proponuje się wprowadzenie do ustaleń projektu planu propozycji przedstawionych w prognozy, mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko.

IX. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO

Pod pojęciem „transgraniczne oddziaływanie na środowisko” należy rozumieć, zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko: stwierdzenie możliwości znaczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko w wyniku realizacji projektu planu, pochodzącego z terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na teren innego państwa.

Z uwagi na geograficzne położenie analizowanego terenu (w północnej części województwa kujawsko-pomorskiego – nie ma charakteru przygranicznego) nie występuje konieczność przeprowadzenia postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

X. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Celem opracowania prognozy oddziaływania na środowisko jest określenie i ocena przewidywanych skutków wpływu na środowisko, które mogą wyniknąć z realizacji ustaleń projektu planu ogólnego wiejskiej gminy Warlubie, a także przedstawienie rozwiązań alternatywnych eliminujących lub ograniczających negatywny wpływ planowanego zainwestowania na środowisko.

Sporządzenie projektu planu ogólnego ma na celu wyznaczenie na terenie gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, stref planistycznych oraz określenia gminnych standardów urbanistycznych. Ponadto określono przestrzennie obszary uzupełnienia zabudowy.



Podstawowym celem planu ogólnego jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju gminy, harmonijnego zagospodarowania przestrzeni, jak również zadbanie o ład przestrzenny. Regulacje zawarte w planie ogólnym mają wpływ na to, jak gmina wyglądać będą w przyszłości.

Na terenie gminy Warlubie wyodrębniono łącznie 607 stref planistycznych, w tym:

- 17 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), w których znajduje się również zabudowa jednorodzinna, położonych w centrach miejscowości Bąkowo, Rulewo, Płochocin, Warlubie i Wielki Komorsk,
- 236 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), obejmujących skupiska zabudowy jednorodzinnej w centrach wsi Buśnia, Krusze, Lipinki, Komorsk i Wielki Komorsk oraz małe zespoły i pojedyncze działki rozproszone na terenie całej gminy,
- 310 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ), które obejmują rozproszoną zabudowę zagrodową na terenie całej gminy oraz zabudowę towarzyszącą gospodarce leśnej (leśniczówki Lasów Państwowych),
- 9 stref usługowych (SU) – wszystkie znajdują się w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91, w centrum Warlubia,
- 9 stref gospodarczych (SP) położonych w Płochocinie i Płochocinku w sąsiedztwie zjazdu autostradowego, w Warlubiu przy drodze krajowej nr 91 oraz w Warlubiu i Bąkowie pomiędzy drogą wojewódzką i linią kolejową, gdzie zlokalizowane są duże zakłady produkcyjne,
- 3 strefy produkcji rolniczej (SR) na terenie produkcji ogrodniczej pod osłonami w miejscowościach Warlubie, Osiek i Krusze,
- 4 strefy infrastrukturalne (SI), obejmujące GPZ, stację uzdatniania wody i oczyszczalnię ścieków z Warlubiu oraz teren przepompowni ścieków w Rulewie,
- 4 strefy zieleni i rekreacji (SN) w których znajdują się dwa zabytkowe zespoły parkowe w Bąkowie i Rulewie oraz boiska wiejskie w Wielkim Komorsku i Lipinkach,
- 7 stref cmentarzy (SC), w których znajdują się tereny pod cmentarzami oraz tereny kościołów różnych wyznań,
- 1 strefę górnictwa (SG) w terenie udokumentowanego złoża kruszywa w obrębie Kurzejewo,
- 23 stref otwartych (SO) zajmujących największą powierzchnię gminy, w których znajdują się lasy, jeziora oraz tereny upraw polowych i łąk,
- 10 stref komunikacyjnych (SK) obejmujących tereny autostrady, drogi krajowej, dróg wojewódzkich oraz tereny kolejowe. Na terenie gminy nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, stąd nie wydzielono żadnej strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH).

W Buśni, Lipinkach i Płochocinku w wybranych strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną dopuszczona jest również zabudowa letniskowa.

W granicach wybranych stref otwartych dopuszczono lokalizację elektrowni wiatrowych, elektrowni słonecznych, elektrowni wodnych i biogazowni.

W przypadku braku opracowania i przyjęcia projektu planu ogólnego gminy Warlubie, ruch budowlany mógłby się odbywać wyłącznie na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydanych decyzji administracyjnych. Nie byłoby możliwości uchwalania nowych planów miejscowych i dokonywania zmian w planach już obowiązujących. Brak precyzyjnych zakresów profilu dodatkowego i gminnych standardów urbanistycznych odnośnie sposobu zagospodarowania stref mógłby prowadzić do nieładu urbanistycznego, degradacji powierzchni ziemi, degradacji krajobrazu. Mógłby prowadzić do nieodwracalnych niekorzystnych zmian fizjonomii krajobrazu, w tym przede wszystkim w kontekście zachowania walorów widokowych na obiekty zabytkowe np. obiekty forteczne, wieże kościołów.



Zmiany funkcjonalne i przestrzenne na gminy Warlubie, które powstaną w wyniku uchwalenia planu ogólnego nie spowodują przekształceń obecnej struktury funkcjonalno- przestrzennej gminy, lecz są ukierunkowaniem i utrwaleniem postępujących procesów rozwojowych zachodzących na terenie gminy. Wyznaczone strefy planistyczne w większości nawiązują do już istniejącej zabudowy oraz do ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wzięto pod uwagę, że plan ogólny gminy jest aktem prawa miejscowego, lecz nie stanowi podstawy prawnej do wydawania pozwoleń na budowę. Jest on uwzględniany przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Z przeprowadzonej oceny oddziaływania na środowisko poszczególnych elementów środowiska wynika, że planowane wyznaczenie stref planistycznych i obszaru uzupełnienia zabudowy będą mieć negatywny wpływ tylko na część elementów środowiska. Analiza ocen poszczególnych oddziaływań pozwala stwierdzić, że w większości będą to zmiany w stopniu małym i ewentualnie średnim. Przewidywane zagrożenia w stopniu średnim zidentyfikowano tylko w strefie gospodarczej w odniesieniu do powietrza. W kilku strefach przewiduje się poprawę oddziaływania na ludzi. W strefach zieleni i rekreacji oraz w strefie otwartej nastąpi poprawa stanu w zakresie kilku elementów środowiska. We wszystkich strefach planistycznych stan pozostanie bez zmian w odniesieniu do Natury 2000, klimatu i zabytków.

Projekt planu ogólnego określa minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnej adekwatne dla obecnego sposobu zagospodarowania terenów lub takie jak dla obowiązujących planów miejscowych. Na terenach gdzie plany miejscowe nie obowiązują, określono te udziały na poziomie nakazanym przez Rozporządzenie lub nawet na poziomie wyższym. Zapewni to możliwość kształtowania różnorodności biologicznej. Przyjęte w projekcie planu ogólnego wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy również zapewniają możliwości utrzymania bądź kształtowania różnorodności biologicznej w poszczególnych strefach.

Na obszarze gminy obszary siedlisk naturalnych lub zbliżonych do naturalnych zostały włączone do stref zieleni i rekreacji SN oraz do stref otwartych SO, co zapewni ich ochronę dzięki przeznaczeniu w planach miejscowych pod tereny zieleni naturalnej i tereny wód, co jest zapewnione w profilu podstawowym niektórych stref, bądź w profilu dodatkowym stref.

Wyznaczenie stref planistycznych oraz obszaru uzupełnienia zabudowy gwarantuje rozwój nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną, co zapewni warunki do zamieszkania przez ludzi na nowych atrakcyjnych funkcjonalnie i środowiskowo terenach.

Racjonalnie rozmieszczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i innych mogących potencjalnie kolidować z funkcją mieszkaniową (gospodarcza SP, produkcji rolniczej SR, infrastrukturalna SI, górnictwa SG) nie spowoduje zagrożeń dla warunków życia mieszkańców. Strefy te zostały rozmieszczone zgodnie z planami miejscowymi, z obecnym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenów oraz zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi.

Projekt planu ogólnego na całym obszarze gminy rozdziela tereny zabudowy mieszkaniowej (strefy SW i SJ) od terenów stref: gospodarczej SP, produkcji rolniczej SR, górnictwa SG. Jest to ustalenie istotne w kontekście jakości życia i ochrony zdrowia ludzi. Prewencyjnie takie ustalenia ograniczają do minimum ewentualne uciążliwości planowanej zabudowy na jakość życia ludzi. Jako działanie adaptacyjne do postępujących zmian klimatu, w kontekście pożądanej retencji wód opadowych i roztopowych, projekt planu ogólnego 22 strefy otwarte (SO) zajmujące największą powierzchnię gminy, w których znajdują się lasy, jeziora oraz tereny upraw polowych i łąk, co gwarantuje ochronę zasobów wodnych i zachowanie powierzchni umożliwiających retencję wód. W strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową, w strefach usługowych i w strefie



gospodarczej zapewniono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie najczęściej 30-50%, co także zapewnia zachowanie powierzchni umożliwiających retencję wód.

Na terenach stref planistycznych dopuszczających możliwość realizacji nowej zabudowy na terenach dotychczas niezabudowanych możliwe będzie powstanie kolejnych budynków oraz terenów utwardzonych. Powstanie nowej zabudowy, na podstawie ustaleń planów miejscowych zgodnych z planem ogólnym lub na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, wiązać się będzie z przekształceniem powierzchniowej warstwy ziemi poprzez wykonywanie wykopów pod fundamenty nowych budynków oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Strefy planistyczne wyznaczono w oparciu o istniejące tereny zabudowane, obowiązujące plany miejscowe, złożone wnioski, analizę uwarunkowań ekofizjograficznych, w tym walory krajobrazowe, historyczno-kulturowe, występowanie obszarowych form ochrony przyrody, przebieg korytarzy ekologicznych, a także znajdujące się na terenie gminy lasy, parki i grunty rolne. W celu minimalizacji negatywnych oddziaływań projekt planu ogólnego nie wyznacza wielu nowych stref planistycznych, w których mogły powstać budynki i budowle o znacznej wysokości. Ustalenia dotyczące formy budynków oraz kolorystyki elewacji i pokryć dachowych zostaną określone w planach miejscowych. Warto zauważyć, że na terenie gminy wyznaczono liczne strefy zieleni i rekreacji oraz strefy otwarte, które zajmując dużą część terytorium wiejskiej części gminy i chronić będą walory krajobrazowe.

Projekt planu ogólnego pośrednio uwzględnia wymagania audytu krajobrazowego. Projekt planu ogólnego uwzględnia również rekomendacje i wnioski sformułowane na terenach krajobrazów położonych na terenach objętych formami ochrony przyrody.

Projekt będący przedmiotem niniejszej prognozy bardzo racjonalnie wyznacza zasięgi poszczególnych stref planistycznych. Nawiązują one do już istniejącego zainwestowania i do ustaleń obowiązujących planów miejscowych. Rodzaj i zasięg przestrzenny stref uwzględnia uwarunkowania przestrzenne rozwoju przestrzennego miejscowości wiejskich i poszczególnych terenów w strefach. Uwzględnione zostały uwarunkowania ekofizjograficzne, dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów i ustalenia planów miejscowych.

Zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy został wyznaczony w oparciu o przepisy Rozporządzenia. Reasumując należy stwierdzić, że biorąc pod uwagę położenie obszaru gminy, uwarunkowania społeczne, środowiskowe, infrastrukturalne i komunikacyjne, regulacje zawarte w projekcie planu ogólnego, w tym przyjęte gminne standardy urbanistyczne są racjonalne i najkorzystniejsze dla zachowania jego walorów i umożliwienia dalszego rozwoju gminy z poszanowaniem środowiska i zasady zrównoważonego rozwoju.