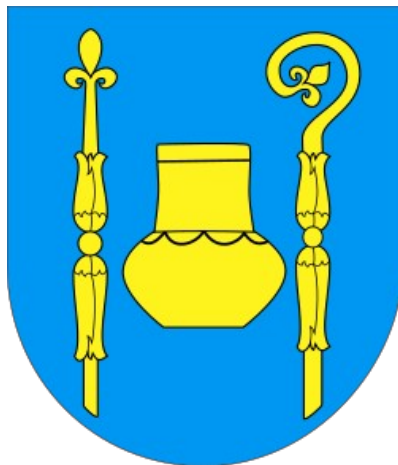


UZASADNIENIE

do uchwały nr
Rady Gminy Warlubie
z dnia2026 r.
w sprawie planu ogólnego gminy Warlubie



Warlubie, 21.04.2026 r.

Spis treści

I. Wstęp.....	4
1. Informacja ogólna.....	4
2. Podstawa prawna opracowania planu ogólnego.....	4
3. Cel i zakres planu ogólnego.....	5
II. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.....	6
1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy.....	6
2. Ustalenia planu zagospodarowania województwa oraz strategii rozwoju województwa...9	
III. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy.....	11
3.1 Formy ochrony przyrody.....	11
3.1.1 Rezerwaty przyrody.....	11
3.1.2 Parki krajobrazowe.....	12
3.1.3 Obszary chronionego krajobrazu.....	13
3.1.4 Obszary Natura 2000.....	14
3.1.5 Pomniki przyrody.....	15
3.1.6 Użytki ekologiczne.....	15
3.1.7 Zespoły przyrodniczo-krajoznawcze.....	16
3.2 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	16
3.3 Obszar gruntów zmeliorowanych.....	17
3.4 Tereny zagrożone ruchami masowymi oraz tereny, na których występują te ruchy.....	18
3.5 Strefy ochronne ujęć wody.....	18
3.6 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	19
3.7 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	19
3.8 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	20
3.9 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	21
3.10 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	21
3.11 Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.....	32
3.12 Tereny zamknięte i ich strefy ochrony.....	32
3.13 Obszary ograniczonego użytkowania.....	33
3.14 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	34
3.15 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	34
3.16 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	36
3.17 Grunty stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.....	36
3.19 Obszary pasa nabrzeżnego, w tym szczególności pasa technicznego.....	37
IV. Istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej.....	38
IV.1 Infrastruktura społeczna.....	38
IV.2 Infrastruktura transportowa.....	39
4.3 Infrastruktura techniczna.....	41
V. Rekomendacje z audytu krajobrazowego.....	46

VI. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.....	55
VII. Zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w gminie.....	56
VIII. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych.....	58
IX. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy.....	59
X. Gminne standardy urbanistyczne.....	60

I. Wstęp

1. Informacja ogólna

Zgodnie z nowelizacją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan ogólny jest podstawowym dokumentem planowania przestrzennego gminy. Stanowi on akt prawa miejscowego. Ustalenia planu ogólnego są uwzględnione w planach miejscowych oraz stanowią podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy.

2. Podstawa prawna opracowania planu ogólnego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) oraz art. 13i ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739) Rada Gminy Warlubie podjęła uchwałę Nr III/15/2024 z dnia 27 maja 2024 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Warlubie.

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).

Uchwała III/15/2024 Rady Gminy Warlubie z dnia 27 maja 2024 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Warlubie oraz przystąpienia do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Na uzasadnienie planu ogólnego składa się część tekstowa wraz z częścią graficzną.

3. 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.

Granice planu ogólnego stanowi obszar gminy Warlubie w granicach administracyjnych.

II. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy

1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy

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.”

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 Radodzień, 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 w planie ogólnym umożliwia zrównoważony i spójny rozwój urbanistyczny, zgodny z przyjętymi kierunkami strategicznymi.

2. Ustalenia planu zagospodarowania województwa oraz strategii rozwoju województwa

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.

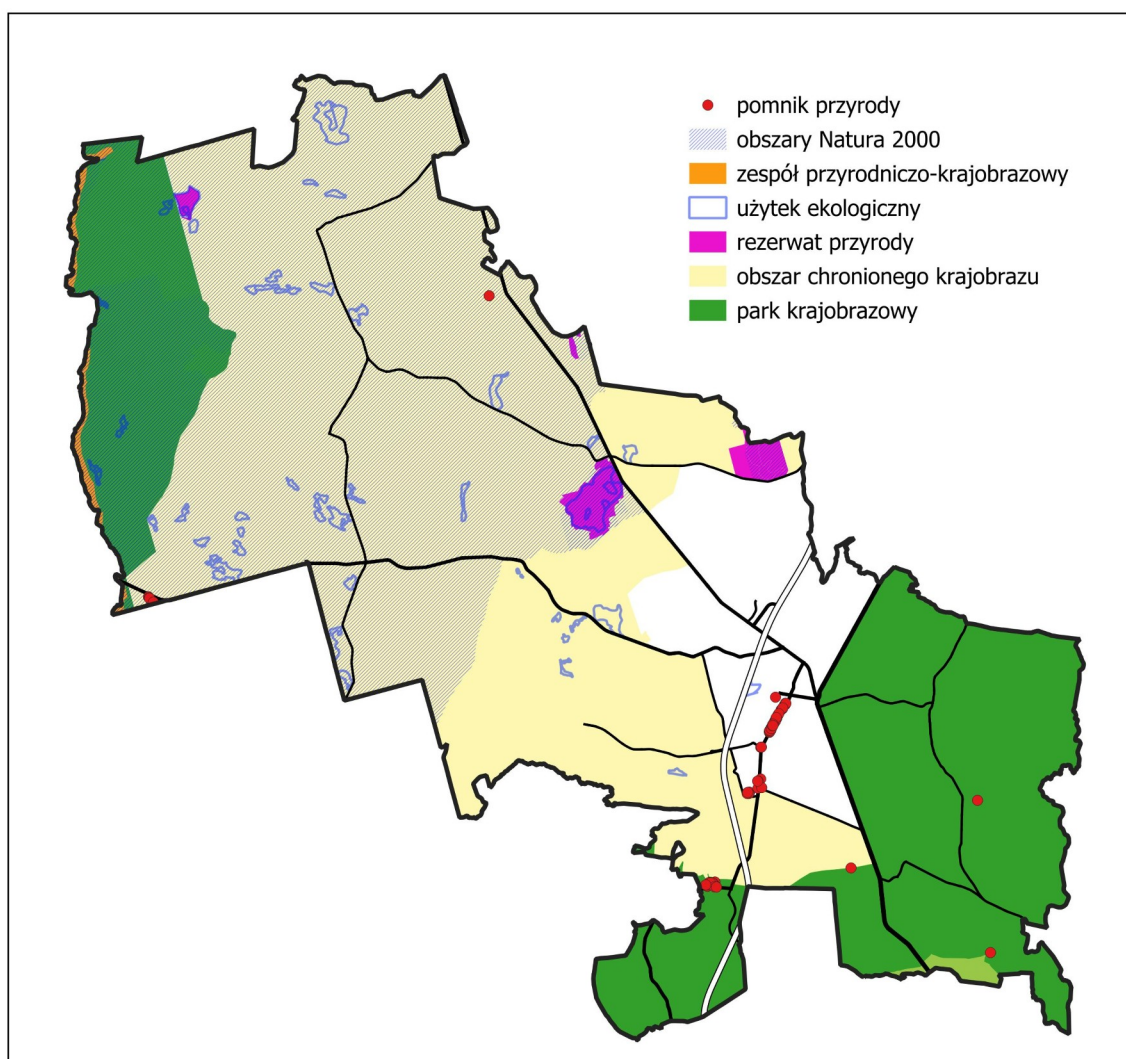
III. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy

3.1 Formy ochrony przyrody

Formami ochrony przyrody zgodnie z art. 6 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r., (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.):

- 1) parki narodowe;
- 2) rezerwaty 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.

Rys. 1. Formy ochrony przyrody.



źródło: Opracowanie własne.

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 świeckim. 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.

3.1.1 Rezerваты przyrody

Na terenie gminy Warlubie znajdują 4 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-bagiennego 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 „Kuznica” 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).

Rezerwat przyrody „Krzewińskie Bagno” został utworzony na mocy zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 04.06.2025 r. To torfowiskowy rezerwat przyrody o powierzchni 84,16 ha z dodatkowo wyznaczoną otuliną o powierzchni 40,59 ha. Głównym celem, dla którego został utworzony jest ochrona środowisk torfowisk wysokich i przejściowych oraz unikatowych zespołów roślinności bagiennej. Tego typu siedliska są miejscem występowania mchów i roślin torfowiskowych. Obecnie brak jest planu ochrony dla rezerwatu.

3.1.2 Parki krajobrazowe

Na terenie gminy Warlubie położone są fragmenty dwóch parków krajobrazowych.

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.

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. Nr 111, 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.

3.1.3 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).

3.1.4 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).

3.1.5 Pomniki przyrody

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

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

3.1.6 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.

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

3.2 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 (Dz.U. 2024.1087 t.j.). Kluczowe znaczenie w tym zakresie mają:

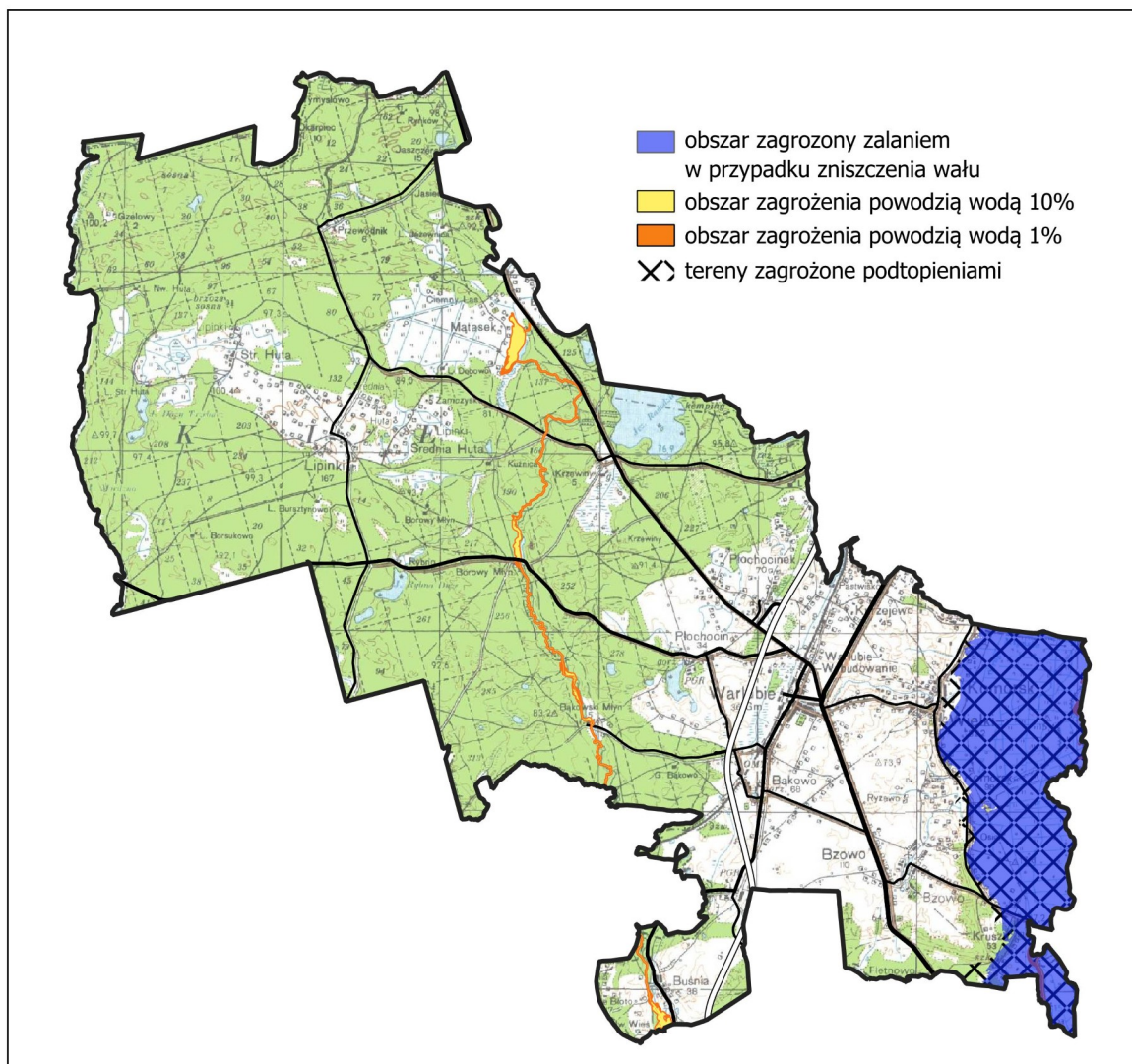
- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – tereny, na których istnieje ryzyko wystąpienia powodzi o określonym prawdopodobieństwie, tj. raz na 10, 100 lub 500 lat. Wyznaczane są na podstawie map zagrożenia powodziowego opracowywanych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.
- 2) strefy narażone 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 określane 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.

Rys. 2. Zagrożenie powodziowe.



źródło: Opracowanie własne.

3.3 Obszar gruntów zmeliorowanych

Definicja melioracji wodnych została określona w art. 195 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. 2024, poz. 1087, t.j.). 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 kroplowe.

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.

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

Ustawa prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz.U.2024.54 t.j. z dnia 2024.01.16), określa definicję ruchów masowych jako powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spełzywanie 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.

3.5 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.

3.6 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.

3.7 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.

3.8 Udokumentowane złoża kopalin, 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 kopalin na terenie powiatu świeckiego według opracowanego przez Państwowy Instytut Geologiczny Bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na dzień 31.12.2019 r. znajdują się w poniższej tabeli.

Gmina	Nazwa złoża	Stan zagosp. złoża	Zasoby (tys. t)		Wydobycie
			Geologiczne bilansowe	przemysłowe	
Piaski i żwiry					
Warlubie	Komorsk	R	237	-	-

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.

Złoże zostało uwzględnione w planie ogólnym poprzez objęcie jej strefą górnictwa (SG).

Rys. 3. Złoże kruszywa w Komorsku.



źródło: Opracowanie własne.

3.9 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 urządzenia 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.

3.10 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

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.

ZABYTKI NIERUCHOME WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

miejsowość	obiekt	data decyzji	nr rejestru
Bąkowo	Założenie dworsko- parkowe: <ul style="list-style-type: none"> •Dwór •Park •Spichrz •Obora •Gorzelnia 	20.10.1990	A/1323
Bzowo	Kościół rzymskokatolicki parafialny pw. św. Małgorzaty wzniesiony w 1768 r.	28.11.2022	A/1809
	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 woj.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: <ul style="list-style-type: none"> •Dwór •Park 	18.12.1981 22.09.1997	A/1177
Warlubie	Kościół rzymskokatolicki parafialny pw. Niepokalanego Serca Marii z 1924 r.	13.07.2018	A/1746
Wielki Komorsk	<ul style="list-style-type: none"> • Kościół parafialny p. w. św. Bartłomieja • Kostnica • Ogrodzenie kościoła i cmentarza • Cmentarz przykościelny • Cmentarz parafialny 	19.10.1999	A/14

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

LISTA OBIEKTÓW WŁĄCZONYCH DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

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.; przebudowany	Komorsk	Grudziądzka	26
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.; przebudowany	Krusze		4
71	budynek gospodarczy	XIX/XX w.; przebudowany	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	pocz. XX w.;	Krusze		31

	mieszkalny/gospodarczy	przebudowany			
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.; przebudowany	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 Wiernych	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. Maryi Wspomożenia Wiernych	geneza XVI-wieczna	Lipinki		10
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 ćw. 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	Płochocin	dz. ew. nr 16	

		średniowieczna			
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-	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	
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 kościele 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	

3.11 Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

Pomniki zagłady to tereny byłych hitlerowskich obozów zagłady, dla których ustanawia się strefy ochronne i zasady ochrony na podstawie ustawy 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. Celem ochrony jest upamiętnienie ofiar, zachowanie pamięci o tych wydarzeniach oraz edukacja historyczna.

Na terenie gminy Warlubie nie występują tereny pomników zagłady ani strefy ochronne.

3.12 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 i ochroną. Ustanawiane są przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych w drodze decyzji.

Na terenie Gminy Warlubie nie znajdują się tereny zamknięte ustalone w decyzji nr 116/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 19 sierpnia 2025r. zmieniającej decyzję Nr 91/MON z dnia 26

lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. poz. 115 i 230, z 2025 r. poz. 54, 139, 226).

Zgodnie z Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r., w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI. z 2020 r., poz. 38 ze zm.), na terenie gminy Warlubie ustalono tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe. Wykaz nieruchomości gruntowych zawiera poniższa tabela.

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 kolejowych winno odbywać się z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w szczególności ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1234 ze zm.) oraz rozporządzenia 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 oraz pasów przeciwpożarowych, (Dz. U. z 2020 r., poz. 1247 ze zm.).

3.13 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, 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.

3.14 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 przemysłowych 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.

3.15 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.

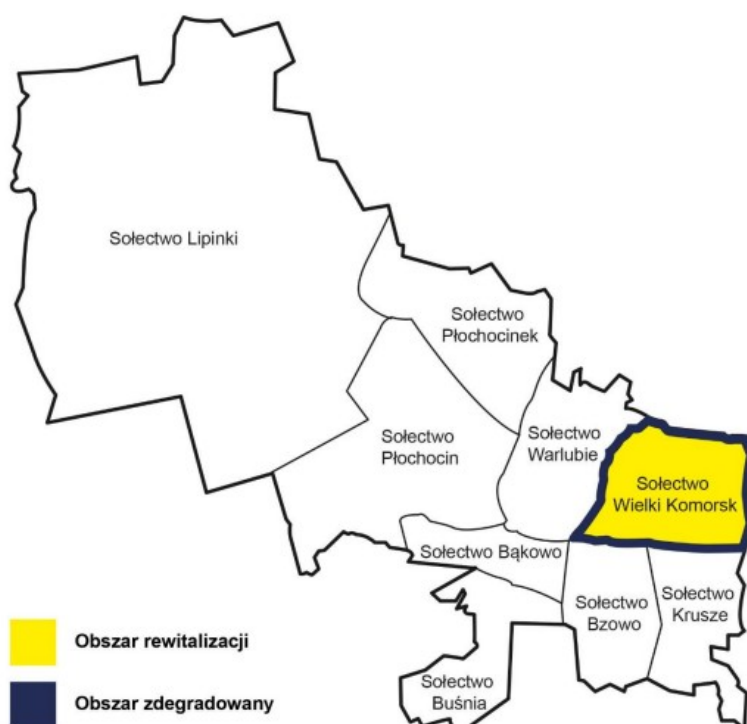
Gmina posiada Program Rewitalizacji na lata 2017-2023 przyjęty uchwałą Rady Gminy Warlubie Nr XLVI/289/2018 z dnia 27.08.2018 r. Gmina nie posiada aktualnego Programu Rewitalizacji.

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: Bąkowo, Buśnia, Bzowo, Krusze, Lipinki, Płochocin, Płochocinek, Warlubie i 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.

Rys. 4. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.



źródło: Opracowanie własne.

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 (zielen, 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.

3.16 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.

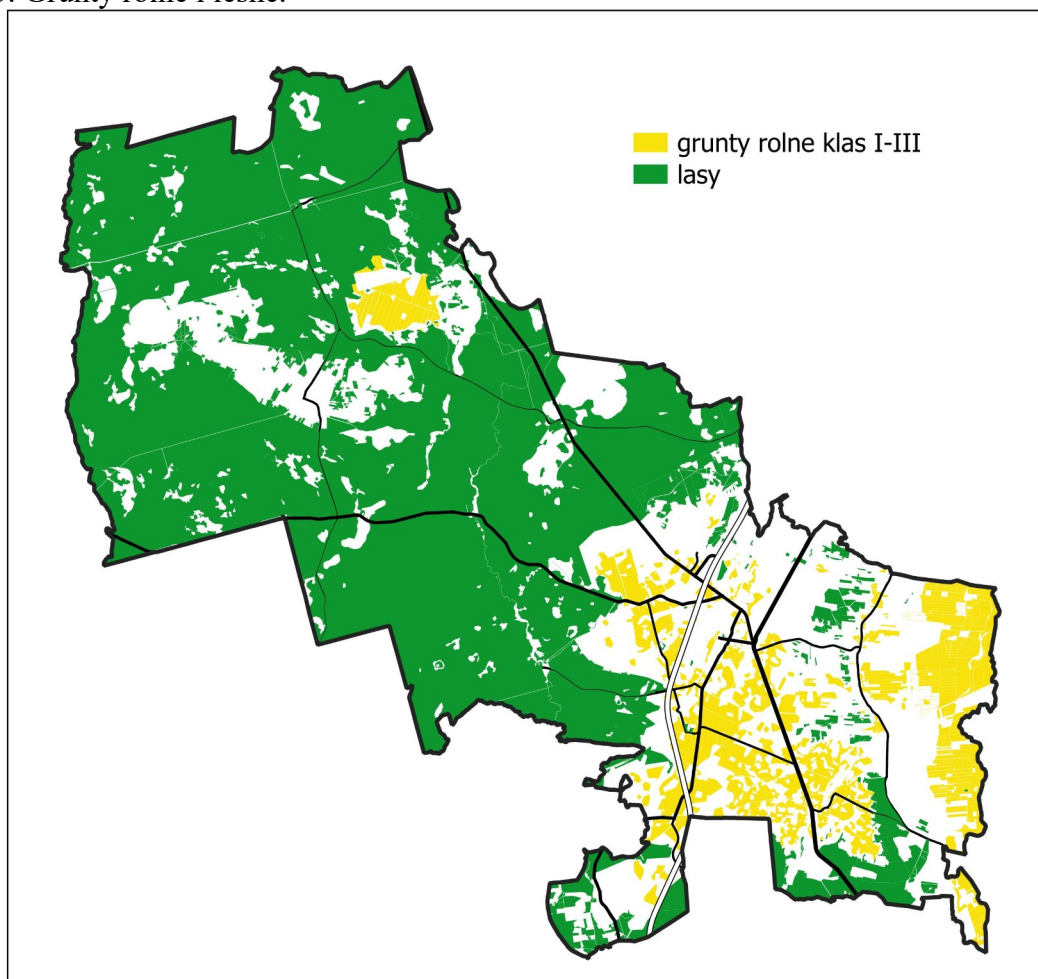
Obszary ciche poza aglomeracją to tereny poza miastami o naturalnie niskim hałasie, związane z małym ruchem i obecnością przyrody, chronione przed zanieczyszczeniem akustycznym.

Na terenie gminy Warlubie nie występują obszary ciche.

3.17 Grunty stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Gmina Warlubie zajmuje powierzchnię 20 122 ha, z czego 11 621,5 ha zajmują lasy (ok. 58%) oraz 1999,6 ha - grunty rolne klas I-III (ok. 10%).

Rys. 5. Grunty rolne i leśne.



źródło: Opracowanie własne.

3.18 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zakłady, w których istnieje możliwość wystąpienia niebezpiecznych substancji w ilościach, które mogą spowodować poważną awarię przemysłową. W zależności od ilości i rodzaju tych substancji, zakłady te są klasyfikowane jako zakłady o zwiększonym ryzyku lub zakłady o dużym ryzyku.

Na terenie gminy brak jest zakładów stwarzających duże lub zwiększone ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

3.19 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym szczególności pasa technicznego

Gmina Warlubie położona jest w północno-wschodniej części województwa kujawsko-pomorskiego, w obrębie regionu Doliny Dolnej Wisły. Gmina nie posiada dostępu do morza, w związku z czym na jej obszarze nie występują pasy nadbrzeżne w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

IV. Istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej

4.3 Infrastruktura społeczna

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 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 umożliwiającym 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.

4.3 Infrastruktura transportowa

Sieć drogowa

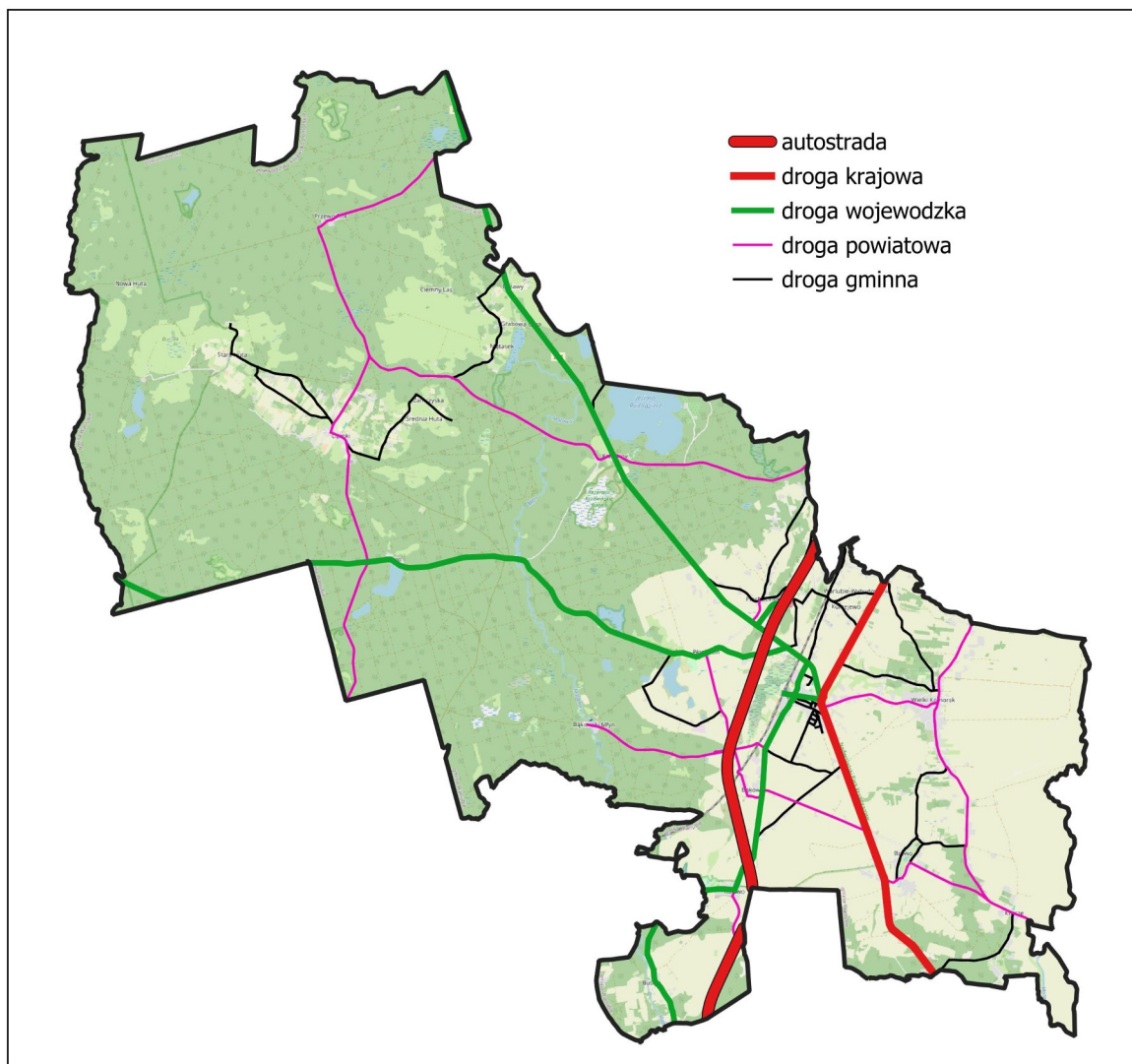
Gmina Warlubie posiada zróżnicowaną sieć drogową obejmującą autostradę, drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne, które pełnią istotną rolę w systemie transportowym regionu. Przez teren gminy przebiega autostrada A1, będąca częścią europejskiej trasy E75, łączącej Gdańsk z południem Polski i dalej 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.

W ramach inwestycji drogowych w miarę potrzeb i możliwości przebudowywane i utwardzane są istniejące drogi. Nie planuje się budowy nowych dróg na terenie gminy Warlubie.

Kategorie dróg	Długość w km
Krajowe	16,69
Wojewódzkie	35,32
Powiatowe	48,67
Gminne	48,88
Wewnętrzne	810,10

Rys. 6. Schemat drogowy.



źródło: Opracowanie własne.

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.

Na terenie gminy Warlubie rozważana jest lokalizacja inwestycji realizowanych przez Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o. i polegających na budowie linii kolejowych nr 5 i 242 na odcinku Grochowalsk – Grudziądz – Warlubie oraz budowie linii kolejowej nr 5 na odcinku

Grudziądz - Gdańsk. Obecnie trwają prace nad etapem II Rozszerzonego Studium Techniczno-Ekonomiczno-Środowiskowego (STEŚ-R). W granicach gminy Warlubie rozważany wariant przebiegu linii przebiega po trasie istniejącej linii kolejowej.

W granicach gminy Warlubie na linii kolejowej nr 131 obecnie w fazie projektowej znajduje się projekt pn. „Prace w ciągu C-E 65 na odcinku Zduńska Wola — Inowrocław — Tczew” LCS Bydgoszcz Główna. W ramach modernizacji ww. linii kolejowej nr 131 zakłada się przebudowę układu torowego wraz z odwodnieniem, przebudowę układów drogowych, w tym wiaduktów, przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Modernizacja linii wymaga poszerzenia terenów kolejowej.

4.3 Infrastruktura techniczna

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, Zameczysko, Starą Hutę, Średnią Hutę, Mątasek i Ciemny Las.

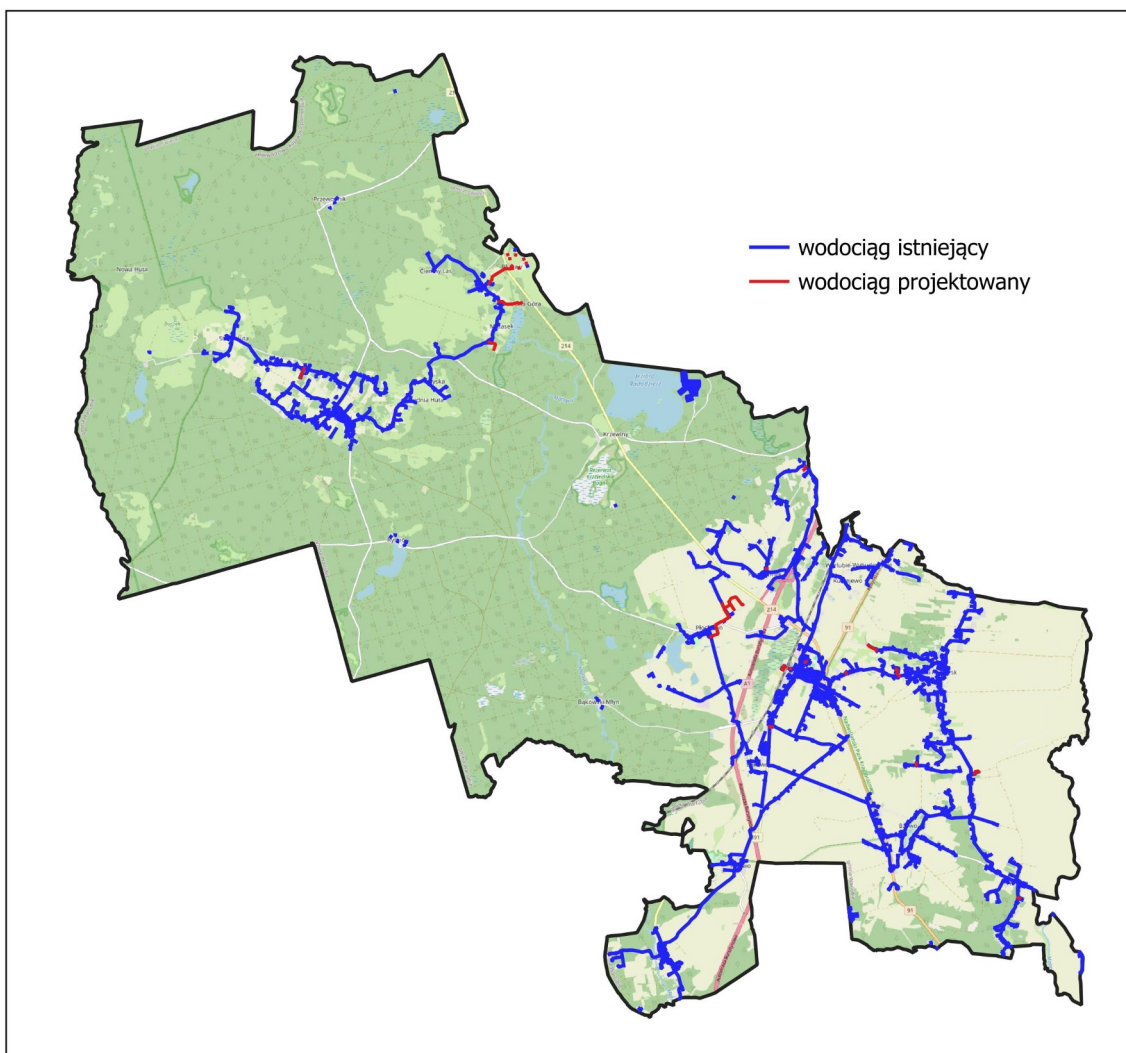
Dodatkowo działa wodociąg zakładowy POLMLEK w Warlubiu (0,3 km), przeznaczony do celów gospodarczo-bytowych pracowników zakładu.

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 Uzdatniania 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 na terenie całej gminy w miejscach rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

Sieć wodociągowa w gminie Warlubie na rok 2023	
Długość sieci wodociągowej	132,7 km
Ilość osób korzystających z sieci	4 654 os
Ilość wody dostarczonej	256,7 dam ³
Zużycie wody w gospodarstwach domowych ogółem na 1 korzystającego	41,2 m ³
Przyłącza prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania	1368 szt

Rys. 7. Schemat sieci wodociągowej.



źródło: Opracowanie własne.

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.

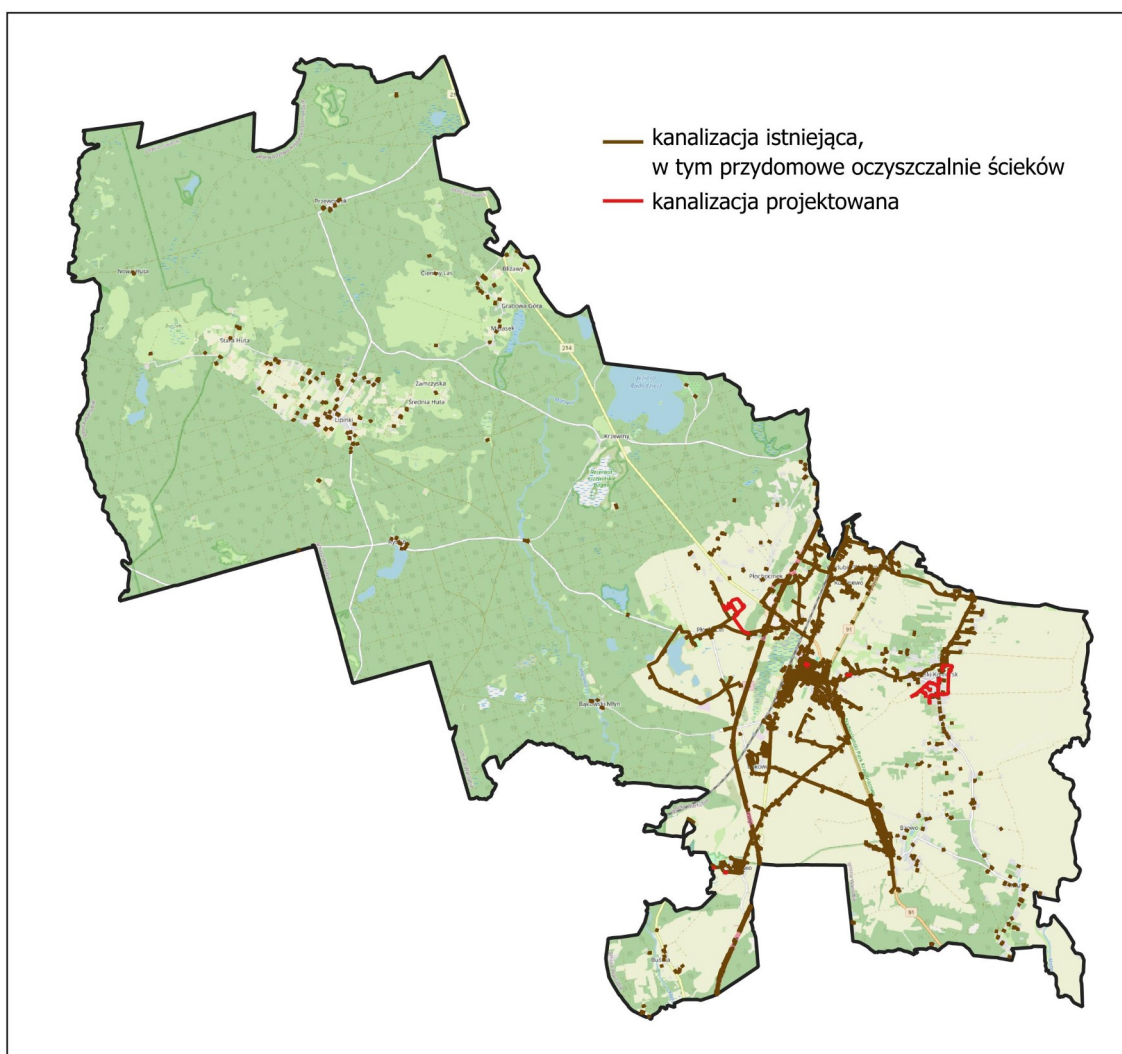
W ostatnich latach sieć kanalizacyjna była systematycznie rozbudowywana. W Warlubiu, do czerwca 2022 roku, powstało 9 580 m kanalizacji sanitarnej wraz z 82 przydomowymi oczyszczalniami ścieków oraz przyłączami o łącznej długości 4 220,40 m. W miejscowości Rulewo zrealizowano budowę 566 m kanalizacji 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, Prądky, 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.

Sieć kanalizacyjna w gminie Warlubie na rok 2023	
Długość sieci kanalizacyjnej	65,9 km
Ilość osób korzystających z sieci	2 396 os
Przyłącza prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania	564 szt

Rys. 8. Schemat sieci kanalizacji sanitarnej.



źródło: Opracowanie własne.

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. Grudziądz), 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.

Rodzaj linii	Długość w km
Linia średniego napięcia	118,03
Linia wysokiego napięcia	20,72

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 uwzględniać 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.

V. Rekomendacje z audytu krajobrazowego

Audyt krajobrazowy to opracowanie sporządzane 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. Nielokalizowanie nowej zabudowy i sieci infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie w obrębie doliny Mątwy 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. Nielokalizowanie 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 intensywnych i jaskrawych. W granicach lokalnej formy architektonicznej zabudowy miejscowości Lipinki realizacja nowej zabudowy o dachach symetrycznie dwuspadowych i kącie nachylenia połąci 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.
 - Localizowanie 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 różnorodności 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 różnopoziomowej 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.

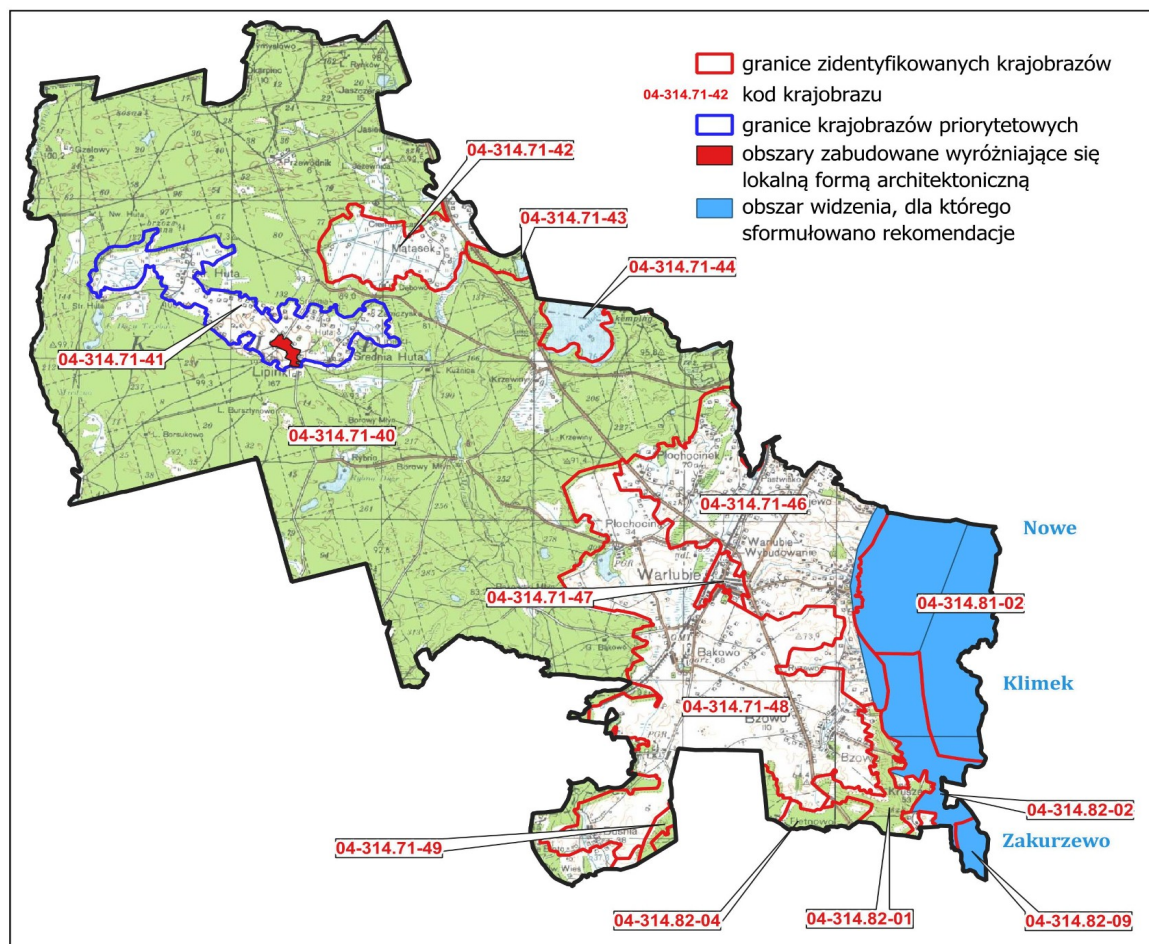
Rekomendacje dla krajobrazów dla poziomu gminnego:

- 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 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.
- 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 intensywne i jaskrawych
- Wprowadzanie zieleni izolacyjnej w otoczeniu obiektów generujących uciążliwości akustyczne i zapachowe, takich jak: szlaki komunikacyjne, zakłady przemysłowe, składowiska odpadów, ферmy 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.

Rys. 9. Mapa krajobrazów na terenie gminy Warlubie



źródło: Opracowanie własne.

Na terenie gminy wydzielono krajobraz priorytetowy wokół miejscowości Lipinki. Jest to 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 przeznaczonych 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 dyszarmicznej zabudowy i infrastruktury technicznej w zasięgu punktów widokowych (Nowe, Zakurzewo, Wieża Klimek w Grudziądzu) oraz zachowanie i kształtowanie otwarc 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.

Rekomendacje zawarte w audycie krajobrazowym stanowią wskazania co do kształtowania i ochrony krajobrazów, które należy uwzględnić w aktach planowania przestrzennego szczebla gminnego, w tym w planach miejscowych i planach ogólnych.

Plan ogólny jako podstawowy dokument planistyczny gminy określa granice stref planistycznych, ich przeznaczenie, maksymalne i minimalne wskaźniki zabudowy oraz granice obszarów uzupełnienia zabudowy, na którym dopuszcza się realizację zabudowy, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zakres ustaleń planu ogólnego warunkuje możliwość uwzględnienia wybranych rekomendacji wynikających z audytu krajobrazowego. Szczegółowe wskazania ustalone w audycie takie jak np. kolorystyka dachów i elewacji możliwa jest do uwzględnienia dopiero na etapie opracowania planu miejscowego z uwagi na zakres jego szczegółowości.

W planie ogólnym gminy Warlubie uwzględniono następujące rekomendacje wynikające z audytu krajobrazowego:

- 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,
- zakaz lokalizacji dyszarmicznych obiektów w polach widokowych punktów widokowych w Nowem, Zakurzewie i z Wieży Klimek w Grudziądzu,
- zakaz lokalizacji zabudowy i infrastruktury dyszarmicznej w dolinie Mątwy i otoczeniu jezior Radodzierz, Łąkosz i Czarne,
- 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.

VI. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające z opracowania ekofizjograficznego.

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 obiekty 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) obiekty 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 rozdrobionych 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 zielenią 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.

VII. Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową to określenie ilości mieszkań, które będą potrzebne w gminie, aby sprostać potrzebom obecnych i przyszłych mieszkańców. Oblicza się go według wzoru, w którym uwzględnia się prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%, łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi oraz prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

ZAP - czyli zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono ze wzoru:

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

gdzie:

M_{20} - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

$$M_{2044} = 5038 \text{ osób (stan na 2044 według GUS BDL)}$$

$$M_{20} = 5038 \text{ osób} + 5\% = 5290 \text{ osób}$$

PUM_0 - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi

$$PUM_0 = 169180 \text{ m}^2 \text{ (stan na 2024)}$$

P_{20} - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

P_{20} oblicza wg wzoru: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$ lub $P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$

$$P_{20} = 35,70 \text{ m}^2/\text{osobę} \quad \text{lub} \quad P_{20} = 33,80 \text{ m}^2/\text{osobę}$$

Tab. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę na terenie gminy Warlubie

P_{-20} – 2003 rok	P_{-10} – 2013	P_0 – 2023
22,1 m ² /osobę	24,1 m ² /osobę	27,8 m ² /osobę

Źródło: GUS, Bank Danych Lokalnych

W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca, zatem:

$$P_{20} = 40 \text{ m}^2$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dla gminy Warlubie wynosi:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20} = 5290 - (169180/40) = 5290 - 4229,5 = 1060,5 \approx 1061 \text{ osób}$$

Przyjmując, że na jednego mieszkańca przypada 40 m² powierzchni użytkowej mieszkania, zapotrzebowanie na powierzchnie mieszkalną wynosi:

$$1061 \text{ osób} * 40 \text{ m}^2 = 42\,440 \text{ m}^2 \text{ powierzchni użytkowej mieszkań}$$

Na podstawie przeprowadzonych obliczeń stwierdzono, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Warlubie w dwudziestoletnim horyzoncie czasowym wynosi 42 440m² powierzchni użytkowej mieszkań. Wartość ta, choć relatywnie niewielka, wskazuje na konieczność zabezpieczenia odpowiedniej powierzchni terenu pod zabudowę mieszkaniową w najbliższych latach. Należy przy tym zaznaczyć, że zapotrzebowanie to może wzrosnąć lub zmaleć w wyniku zmiany uwarunkowań demograficznych, gospodarczych lub migracyjnych.

Określenie zapotrzebowania stanowi podstawę do dalszej racjonalizacji polityki przestrzennej gminy oraz służy zachowaniu równowagi pomiędzy rozwojem a ochroną zasobów przestrzennych, środowiskowych i krajobrazowych.

VIII. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych

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. Wyniki analizy parametrów zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania działek zabudowanych, na których znajdują się budynki mieszkalne na terenie gminy Warlubie zestawiono w tabeli.

Tab. Analiza stanu zagospodarowania działek zabudowanych na terenie gminy Warlubie.

wskaźniki	Rodzaj zabudowy	
	Zabudowa mieszkaniowa (jedno i wielorodzinną)	Zabudowa zagrodowa
Ilość działek w granicach gminy	1077	829
Średnia powierzchnia działki	0,21 ha	1,47 ha
Średnia powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	116 m ²	117 m ²
Liczba kondygnacji nadziemnych	1-5	1-3
Średnia intensywność zabudowy	0,24	0,10

Źródło: opracowanie własne.

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.

Na potrzeby planu ogólnego gminy Warlubie obliczono chłonność terenów niezabudowanych w granicach planów miejscowych i obszarów uzupełnienia zabudowy, według poniższych wzorów:

$$\begin{aligned} \text{tereny zabudowy zagrodowej} & \Rightarrow 70 \text{ ha} \times 1,47 \text{ ha} = 48 \text{ działek} \\ \text{tereny zabudowy jedno- i wielorodzinnej} & \Rightarrow 81 \text{ ha} \times 0,21 \text{ ha} = 386 \text{ działek} \end{aligned}$$

$$48 \text{ działek} + 386 \text{ działek} = 434 \text{ działki}$$

Tab. Średnia liczba osób w gospodarstwie domowym

Jednostka terytorialna	Średnia liczba osób w gospodarstwie domowym				
	2020	2021	2022	2023	2024
Polska	2,61	2,55	2,47	2,43	2,41
woj. kujawsko-pomorskie	2,61	2,54	2,52	2,47	2,43

Źródło: dane GUS.

Przy założeniu że na jednej działce powstanie 1 budynek mieszkalny, w którym zamieszka 1 rodzina, to:

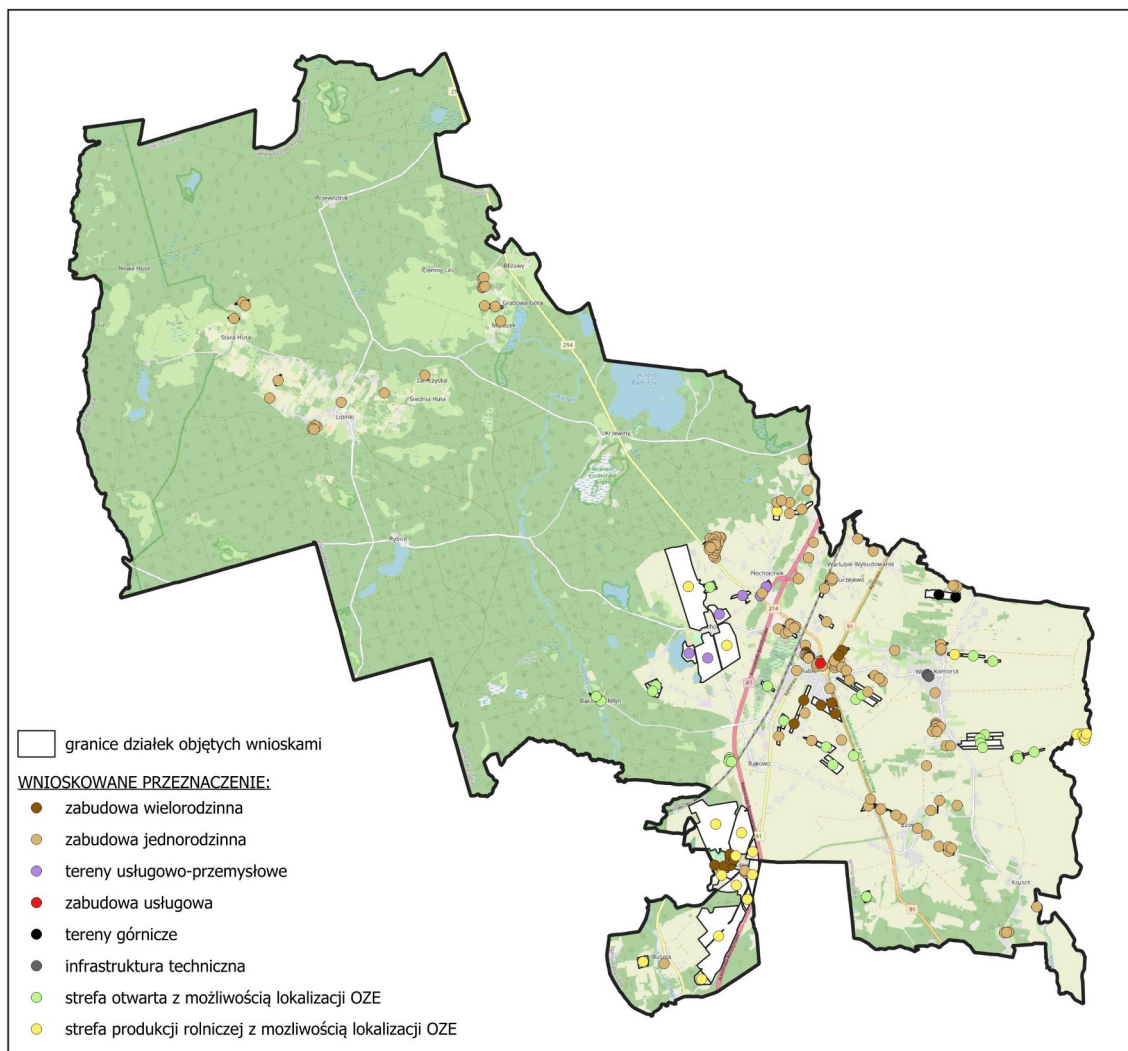
$$434 \text{ działki} \times 1 \text{ dom (lokal mieszkalny)} \times 2,43 \text{ osoby} = 1054,6 \text{ osób.}$$

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 najwięcej dotyczyło przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową oraz pod lokalizację odnawialnych źródeł energii (OZE). Poniżej przedstawiono poglądowy rysunek rozmieszczenia wniosków z wyszczególnieniem wnioskowanych funkcji.

Rys. 10. Schemat rozmieszczenia wniosków złożonych do POG.

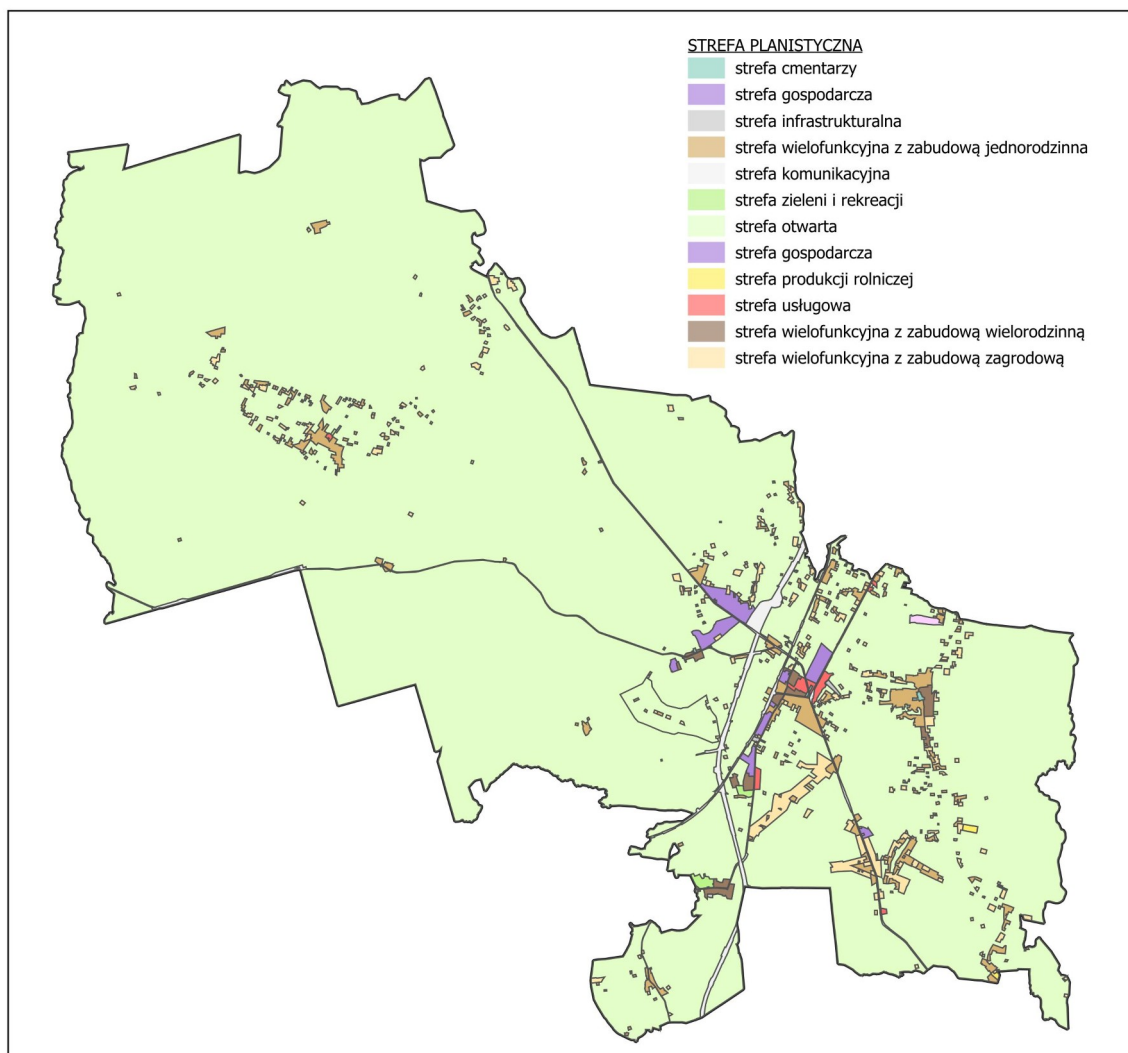


Źródło: opracowanie własne.

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.

Rys. 11. Strefy planistyczne ustalone w POG.



Źródło: opracowanie własne.

IX. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy

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,
- ograniczenia w zabudowie wzdłuż terenów kolejowych.

Rozporządzenie w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy wskazuje maksymalną możliwą powierzchnię o jaką można powiększyć obszary uzupełnienia zabudowy zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1-3 rozporządzenia,

P_u - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia.

Dla gminy Warlubie powierzchnie te wynoszą:

$$P_b - 758,69 \text{ ha}$$

$$P_u - 267,69 \text{ ha}$$

$$P_p = 25 \% * (758,69 \text{ ha} - 267,69 \text{ ha}) = 122,75 \text{ ha}$$

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.

X. Gminne standardy urbanistyczne

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 ramach gminnego katalogu stref planistycznych określa się:

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

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 Warlubia 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, stad nie wydzielono żadnej strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH).

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

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. Wskaźniki zabudowy przyjęte w strefach planistycznych na terenie gminy.

lp.	Strefa planistyczna	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1	SW	0,9-3,0	25-70	10-20	25-40
2	SJ	0,4-1,0	25-40	9-15	30
3	SZ	0,4	30-40	15	30
4	SU	0,6-1,2	30-50	8-15	20-50
5	SP	0,7-1,0	40-70	15-20	10-20
6	SR	0,7	70	15	30
7	SI	0-0,8	0-40	0-12	20-30
8	SN	0-0,2	0-5	0-20	50-90
9	SC	0	0	0	30
10	SG	0	0	0	0
11	SO	0	0	0	0
12	SK	0	0	0	0

Należy pamiętać, że ustalone w planie strefy planistyczne oraz wskaźniki są uogólnione z uwagi na skalę dokumentu i stanowią podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i decyzji o warunkach zabudowy.

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 ogólnodostępną 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 Mątaszek 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.