
R E D A

PLAN OGÓLNY GMINY MIASTO REDA

UZASADNIENIE



N I P 584-020-36-47 R E G O N 008049023
K R S 0000093085 KAPITAŁ ZAKŁADOWY 84.000 zł
Tel/fax (58) 554-84-40 tel. (58) 520-92-22
Mail: urbppp@ppp.gda.pl www.ppp.gda.pl
ROK ZAŁOŻENIA 1989

M A R Z E C 2 0 2 6 R .

ZESPÓŁ AUTORSKI

Projekt PLANU OGÓLNEGO GMINY MIASTO REDA został wykonany przez zespół Biura Urbanistycznego PPP spółka z o.o. w następującym składzie:

- mgr inż. arch. Aleksandra Piskorska
- mgr inż. Katarzyna Piłatowicz
- mgr Anna Świątkiewicz
- mgr Karol Poklękowski
- lic. Dominika Kisiel
- mgr inż. Matylda Piskorska
- mgr Bartosz Łęczycki
- mgr inż. arch. Katarzyna Kalukin
- mgr inż. arch. Piotr Rugień

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY MIASTO REDA

składa się z części tekstowej i graficznej

Część tekstowa UZASADNIENIA składa się z trzech części:

1. **CZĘŚĆ I: „UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA”** zawiera analizę uwarunkowań, o których mowa w art. 13b. ustawy o pizp punkty od 1 do 6;
2. **CZĘŚĆ II: „ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE”** zawiera analizę uwarunkowań, o których mowa w art. 13b. ustawy o pizp punkt 7.
3. **CZĘŚĆ III: USTALENIA PLANU OGÓLNEGO**

Część graficzna UZASADNIENIA składa się z trzech map:

- **MAPA NR 1: UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY;**
- **MAPA NR 2: PLAN OGÓLNY GMINY MIASTO REDA;**
- **MAPA NR 3: PLAN OGÓLNY GMINY MIASTO REDA NA TLE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.**

SPIS TREŚCI

WSTĘP	14
1. Przedmiot opracowania	14
2. Podstawy formalno-prawne opracowania	15
3. Cel i założenia metodologiczne	15
CZĘŚĆ I – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta	16
1. Ogólna charakterystyka miasta Reda	16
2. Uwarunkowania rozwoju wynikające z dokumentów strategicznych	17
2.1. Polityka przestrzenna gminy	17
2.1.1. Strategia rozwoju Gminy Miasto Reda	17
2.1.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta	19
2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	27
3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego znajdujące się na obszarze gminy	32

3.1.	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	32
3.2.	Zagrożenie powodzią	39
3.3.	Obszary gruntów zmeliorowanych	40
3.4.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi	41
3.5.	Strefy ochronne ujęć wody	42
3.6.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	44
3.7.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	46
3.8.	Złoża kopalin, podziemne magazyny	46
3.8.1.	Złoża kopalin	46
3.8.2.	Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	47
3.8.3.	Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla	47
3.9.	Uzdrowiska	47
3.10.	Zabytki objęte formami ochrony	47
3.10.1.	Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków	48
3.10.2.	Obiekty i obszary ujęte w Ewidencji Zabytków	49
3.10.3.	Stanowiska archeologiczne	50
3.10.4.	Strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowych zespołów	52
3.11.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	52
3.12.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	52
3.13.	Obszary ograniczonego użytkowania	53
3.14.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	54
3.15.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	55
3.16.	Obszary ciche	56
3.17.	Chronione grunty rolne i leśne	56
3.18.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	57
3.19.	Obszary pasa nadbrzeżnego	57
3.20.	Ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów w sąsiedztwie cmentarzy	57
3.21.	Ograniczenia związane z występowaniem Lotniczych Urzędzeń Naziemnych	58
4.	Infrastruktura społeczna, transportowa i techniczna	59
4.1.	Infrastruktura społeczna	59
4.1.1.	Oferta czasu wolnego miasta Redy	60
4.2.	Infrastruktura transportowa	62
4.2.1.	Układ drogowy wg kategorii dróg	62
4.2.2.	Linie kolejowe	66
4.2.3.	Infrastruktura integracji transportu pasażerskiego	68
4.3.	Infrastruktura techniczna	70

5.	Audyty krajobrazowe województwa pomorskiego	73
5.1.	Krajobrazy priorytetowe na obszarze miasta Reda.....	74
5.2.	Rekomendacje Audytu Krajobrazowego w zakresie odnoszącym się do POG Reda.....	75
6.	Uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego.....	76
6.1.	Krajobraz i osnowa ekologiczna gminy	77
6.2.	Warunki gruntowo – wodne.....	78
6.3.	Klimat akustyczny	79
6.4.	Przydatność terenów do przeznaczenia pod zabudowę.....	81
	CZĘŚĆ II - Bilans zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową	83
1.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	83
1.1.	Sytuacja demograficzna i mieszkaniowa w Redzie	83
1.2.	Prognoza demograficzna dla Redy.....	84
1.3.	Prognozowana pow. użytkowa mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca	85
1.4.	Prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.....	86
2.	Chłonność terenów niezabudowanych.....	86
2.1.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	86
2.2.	Tereny przeznaczone w mpzp pod zabudowę mieszkaniową.....	87
2.3.	Obszary uzupełnień zabudowy (OUZ).....	88
2.4.	Luki w istniejącej zabudowie	91
2.5.	Chłonność terenów w strefach planistycznych wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną	92
3.	Bilans terenów	92
	CZĘŚĆ III - Ustalenia planu ogólnego	93
1.	Rodzaje stref planistycznych wyznaczonych w POG	93
2.	Charakterystyka stref planistycznych.....	95
2.1.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.....	96
2.2.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	98
2.3.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.....	104
2.4.	Strefa usługowa	104
2.5.	Strefa handlu wielkopowierzchniowego.....	106
2.6.	Strefa gospodarcza	106
2.7.	Strefa infrastrukturalna	106
2.8.	Strefa zieleni i rekreacji.....	107
2.9.	Strefa cmentarzy.....	108
2.10.	Strefa otwarta.....	108
2.11.	Strefa komunikacji	108

3.	Fakultatywne elementy planu ogólnego	109
3.1.	Obszary uzupełnień zabudowy (OUZ) w planie ogólnym	109
3.2.	Obszary zabudowy śródmiejskiej	110
3.3.	Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.....	110
4.	Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13 b ustawy o pizp.....	112

SPIS RYCIN

Rycina 1.	Lokalizacja Gminy Miasto Reda.....	16
Rycina 2.	Schemat struktury funkcjonalno- przestrzennej wynikającej ze SUIKZP Redy	20
Rycina 3.	Jednostki urbanistyczne i rejonu	21
Rycina 4.	Ustalenia planu PZPWP 2030.....	32
Rycina 5.	Formy ochrony przyrody w granicach opracowania oraz jego sąsiedztwie	34
Rycina 6.	Wybrane strefy z planu zadań ochronnych, dotyczące wskazań we wniosku TPK.....	35
Rycina 7.	Zagrożenie powodziowe	39
Rycina 8.	Obszary gruntów zmeliorowanych na terenie miasta Reda	41
Rycina 9.	Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych	42
Rycina 10.	Strefy ochronne ujęcia wód podziemnych „Reda”	43
Rycina 11.	Główny zbiornik wód podziemnych nr 110	45
Rycina 12.	Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków	48
Rycina 13.	Obiekty i obszary ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków	49
Rycina 14.	Tereny zamknięte przez które przebiega linia kolejowa.....	53
Rycina 15.	Obszar rewitalizacji i obszar zdegradowany	56
Rycina 16.	Strefy ograniczonego użytkowania od cmentarzy	58
Rycina 17.	Granice stref ograniczających turbiny wiatrowe wokół radaru meteorologicznego.....	59
Rycina 18.	Oferta czasu wolnego w Redzie	61
Rycina 19.	Istniejący układ dróg o znaczeniu ponadlokalnym	62
Rycina 20.	Planowane oraz istniejące drogi	64
Rycina 21.	Warianty przebiegu Via Maris.....	65
Rycina 22.	Linie kolejowe na obszarze Redy	67
Rycina 23.	Infrastruktura integracji transportu publicznego	69
Rycina 24.	Stacje MEVO na terenie Gminy Miasto Reda.....	70
Rycina 25.	Linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV	73
Rycina 26.	Obszary krajobrazów priorytetowych.....	74
Rycina 27.	Przebieg korytarzy ekologicznych w granicach opracowania oraz jego sąsiedztwie.....	78
Rycina 28.	Tereny płytkiego zalegania wód gruntowych	79
Rycina 29.	Tereny zagrożone hałasem drogowym i kolejowym na obszarach zabudowanych	80
Rycina 30.	Przydatność terenów pod zabudowę	82
Rycina 31.	Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	87
Rycina 32.	Tereny przeznaczone w mpzp pod realizację funkcji mieszkaniowej	88
Rycina 33.	OUZ zgodnie z par. 1 ust 1. Rozporządzenia OUZ	89
Rycina 34.	OUZ pomniejszone o obszary mpzp.....	90
Rycina 35.	Luki w istniejącej zabudowie – tereny niezabudowane przeznaczone w mpzp pod realizację funkcji mieszkaniowej	91
Rycina 36.	OUZ w Gminie Miasto Reda	110

SPIS TABEL

Tabela 1. Pomniki przyrody na terenie Redy.....	37
Tabela 2. Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków	48
Tabela 3. Obiekty i obszary ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków	49
Tabela 4. Pozostałe zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków	50
Tabela 5. Stanowiska archeologiczne wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.....	51
Tabela 6. Wykaz dróg wojewódzkich na terenie Gminy Miasto Reda	62
Tabela 7. Wykaz dróg powiatowych na terenie Redy	63
Tabela 8. Dopuszczalne długookresowe poziomy hałasu powodowanego przez drogi i linie kolejowe	80
Tabela 9. Zasoby i warunki mieszkaniowe	83
Tabela 10. Zmiany w liczbie ludności i powierzchni użytkowej mieszkań.....	84
Tabela 11. Prognoza demograficzna dla Redy.....	84
Tabela 12. Prognoza P20 powierzchni użytkowej mieszkania na jednego mieszkańca Redy	85
Tabela 13. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych SJ i SW.	92
Tabela 14. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.....	95
Tabela 15. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.....	96
Tabela 16. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	98
Tabela 17. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.....	104
Tabela 18. Strefa usługowa	104
Tabela 19. Strefa handlu wielkopowierzchniowego	106
Tabela 20. Strefa gospodarcza	106
Tabela 21. Strefa infrastrukturalna	107
Tabela 22. Strefa zieleni i rekreacji.....	107
Tabela 23. Strefa cmentarzy	108
Tabela 24. Strefa otwarta	108
Tabela 25. Strefa komunikacji	109
Tabela 26. Sposób uwzględnienia w POG wybranych kierunków działań wskazanych w Strategii	112

WYJAŚNIENIE SKRÓTÓW UŻYTYCH W TEKŚCIE

ustawa o pizp: ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940);

ustawa poś: ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska t.j. (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, 834, 1089, 1222, 1847, 1853, 1881, 1914, 1940, 1946);

ustawa o ogril: ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych t.j. (Dz. U. z 2024 r. poz. 82);

ustawa pgig: ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze t.j. (Dz.U. 2024 poz. 1290);

ustawa pgik: ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne t.j. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151, 1824);

PZPWPP 2030: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030 przyjęty Uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29.12.2016 r.

SUiKZP Redy: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy przyjęte uchwałą nr XXIV/242/2016 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 30 listopada 2016 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy.

WSTĘP

1. Przedmiot opracowania

Plan Ogólny Gminy Miasto Reda został opracowany na podstawie Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktów wykonawczych -Rozporządzenie 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 wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy(Dz.U. z 2024 r. poz. 729).

Celem reformy jest uproszczenie, ujednolicenie i przyspieszenie procedury planistycznej. Służyć ma temu wprowadzenie nowych narzędzi w systemie planowania i zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny zastąpi dotychczasowe obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Redy, które zostało przyjęte Uchwałą nr XXIV/242/2016 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 30 listopada 2016 roku.

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, którego ustalenia będą wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak również dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W art. 13a w ust. 1 określono zakres treści planu ogólnego. Normatywna część planu ogólnego dotyczy najważniejszych ustaleń w zakresie strefowania obszaru gminy oraz ustalania nieprzekraczalnych warunków brzegowych realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych.

Zgodnie z art. 13b. ustawy o pizp, ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

- 1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) znajdujące się na obszarze gminy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
 - j) 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, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,

- m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
 - r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
 - 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
 - 6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
 - 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Plan ogólny może także zawierać regulacje dotyczące standardów dostępności infrastruktury społecznej. Podobne rozwiązania wprowadzono już w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. W obecnym porządku prawnym dotyczą one jedynie zawartej w tejże ustawie procedury przygotowania inwestycji. Zmiana ma pozwolić gminom na stosowanie standardów dostępności infrastruktury społecznej także w procedurach stosowanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny Gminy Miasto Reda sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie uchwały Nr LXVI/634/2023 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 28 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Miasto Reda.

W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

3. Cel i założenia metodologiczne

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy stanowią podstawę do sporządzenia ustaleń planu ogólnego. Postępowanie metodyczne niniejszego opracowania zostało więc podzielone na etapy:

- prace kameralne polegające na przestudiowaniu materiałów archiwalnych;
- wizja w terenie, inwentaryzacja przyrodnicza i urbanistyczna, umożliwiająca weryfikację uzyskanych wcześniej danych archiwalnych w zakresie aktualizacji stanu poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego oraz sposobu zagospodarowania;
- opracowanie tekstowe ujmujące diagnozę stanu i funkcjonowania elementów środowiska przyrodniczego, zidentyfikowanych w granicach opracowania.

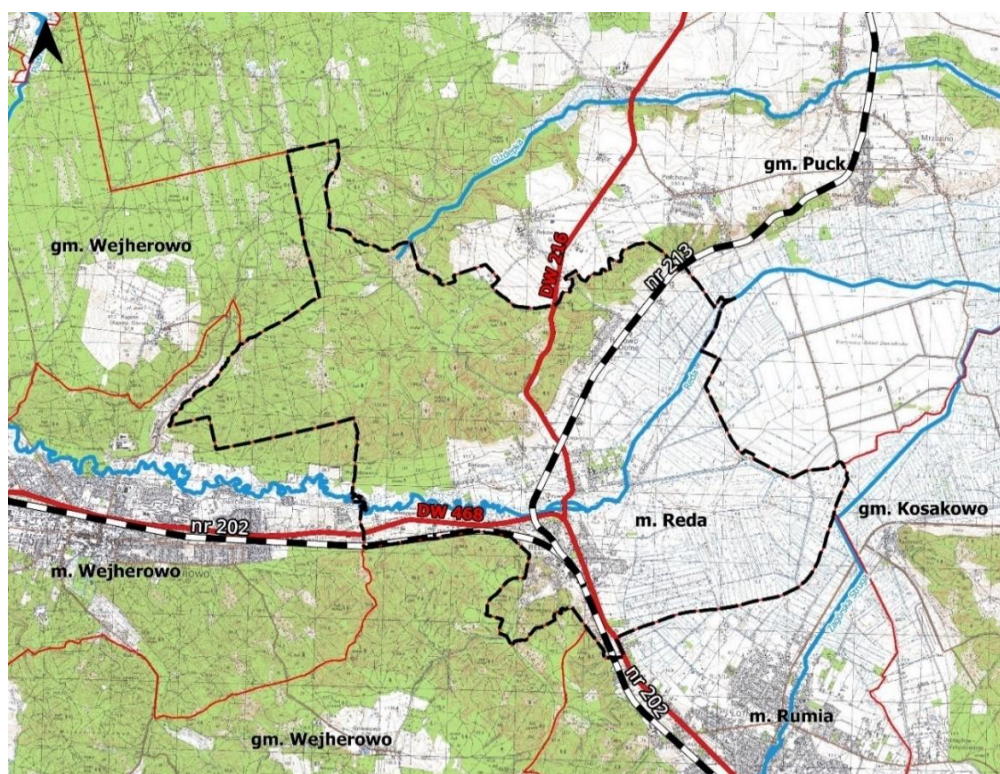
CZĘŚĆ I – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta

1. Ogólna charakterystyka miasta Reda

Gmina miejska Reda ma powierzchnię 33,45 km² i jest szóstym co do wielkości miastem w województwie pomorskim. Wchodzi w skład Aglomeracji Trójmiejskiej, stanowiąc jedno z miast Małego Trójmiasta Kaszubskiego, jest również członkiem stowarzyszenia samorządowego Obszar Metropolitalny Gdańsk-Gdynia-Sopot. Liczba ludności Redy na dzień 31.12.2023 r. wynosiła 28 704 osoby. Przez Redę przebiega droga wojewódzka nr 468, łącząca się z drogą krajową nr 6 oraz droga wojewódzka nr 216 prowadząca na półwysep Helski. Tereny zainwestowane zajmują procentowo niewielką część miasta – biorąc pod uwagę powierzchnię w granicach administracyjnych miasta, jednak pomijając tereny leśne – tereny zainwestowane stanowią ok. 37% powierzchni zurbanizowanej miasta. Funkcjonalną i krajobrazową przestrzeń gminy tworzą:

- tereny zabudowane i zurbanizowane – zajmujące ok. 5,2 km², to jest ok. 15% powierzchni miasta, położone wzdłuż głównych dróg i linii kolejowych, przebiegających przez Redę;
- obszary leśne - zajmujące ok. 15,7 km² to jest ok. 45% powierzchni miasta, położone w dwóch kompleksach leśnych porastających zbocza doliny Redy i strefy krawędziowe otaczających miasto wysoczyzn: od północnego zachodu Puszcza Darżłubska, od południa i południowego zachodu lasy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;
- obszary rolnicze - zajmujące ok. 13 km², to jest ok. 37% powierzchni miasta, położone w dolinie Redy;
- przez miasto przepływa rzeka Reda będąca ważnym historycznie czynnikiem rozwojowym, a także jednym z charakterystycznych elementów głównej jednostki krajobrazowej miasta, jaką jest Pradolina Redy.

Rycina 1. Lokalizacja Gminy Miasto Reda



Źródło: Opracowanie własne na podstawie WMS Mapy topograficznej

2. Uwarunkowania rozwoju wynikające z dokumentów strategicznych

2.1. Polityka przestrzenna gminy

2.1.1. Strategia rozwoju Gminy Miasto Reda

Strategia rozwoju Gminy Miasto Reda do roku 2030 została przyjęta Uchwałą Nr XXVII/289/2020 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 17 grudnia 2020 r. Przyjęta uchwała stanowi:

- podstawowy i nadrzędny dokument polityki rozwoju miasta,
- punkt wyjścia do opracowania planistycznych dokumentów samorządowych,
- podstawę do ubiegania się o środki pomocowe ze źródeł krajowych i europejskich.

Zgodnie z wnioskami z diagnozy społeczno-gospodarczej na lata 2015-2019, miasto dynamicznie się rozwija pod względem demograficznym. Od 1982 roku liczba mieszkańców Redy systematycznie wzrasta i w ciągu ostatniego dwudziestolecia populacja miasta zwiększyła się o ponad połowę. Prognozuje się utrzymanie tego trendu przez kolejnych 30 lat. W sferze ekonomicznej i gospodarczej zauważyć należy, że charakterystyczną cechą podmiotów gospodarczych działających na terenie Miasta Redy jest duża aktywność osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą. Wśród zarejestrowanych podmiotów dominują mikroprzedsiębiorstwa (zatrudniające do 9 pracowników). Jednakże podstawowym czynnikiem warunkującym rozwój miasta jest jego przestrzeń. Stanowi kluczową wartość publiczną, gdyż to w przestrzeni miejskiej zachodzą zjawiska, procesy i działania infrastrukturalne, społeczne, gospodarcze i przyrodnicze. Właściwe kształtowanie przestrzeni miejskiej wpływa na warunki życia i długofalowy rozwój miejskiej społeczności. Zapisy Strategii mówią, że:

- Reda to miasto o wyraźnej pasmowej i policentrycznej strukturze. System transportu miejskiego stanowi jeden z instrumentów kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej naszego miasta, posiadając zintegrowane środki komunikacji w kierunku Trójmiasta, Szczecina i Półwyspu Helskiego. Największymi atutami miasta są jego położenie w granicach aglomeracji trójmiejskiej, walory przyrodnicze i atrakcyjność osadnicza. Miasto jest w okresie ożywionego rozwoju warstwy urbanistycznej w zakresie mieszkalnictwa wielorodzinnego. Zauważalne w ostatnim czasie trendy na rynku mieszkaniowym dobrze rokują przyszłemu rozwojowi przestrzennemu Redy.
- Na atrakcyjność miasta wpływają też czynniki przyrodnicze i antropogeniczne okolicy, jak rzeka Reda, ukształtowanie powierzchni, lasy, architektura, szlaki turystyczne i infrastruktura sportowa.
- Miasto Reda wchodzi w skład subregionu metropolitalnego województwa pomorskiego.

Na etapie badania potencjałów i ograniczeń Miasta zidentyfikowane zostały bariery rozwojowe w zakresie jego rozwoju przestrzennego, do których zaliczono:

- Położenie geograficzne (bariery naturalne: rzeka, rowy i tereny podmokłe i obszary chronione) i warunki geologiczne (Reda jest położona w dolinie, w zlewni wód opadowych terenów leśnych, w obszarze GZWP 110, wysoki poziom wód gruntowych);
 - Ograniczenie rozwoju urbanistycznego w kierunkach północnym, zachodnim i południowym; Brak możliwości rozbudowy sieci miejskich dróg celem włączenia się w nową S6 (Trasę Kaszubską);
 - Brak alternatywnej drogi w kierunku Półwyspu Helskiego;
 - Gęsta zabudowa wielorodzinna niektórych rejonów miasta.
- Brak terenów inwestycyjnych na przemysł i przestrzeń publiczną;

- Niedostateczny rozwój stref działalności generujących nowe miejsca pracy, miasto nie posiada stref przemysłowych i nie jest atrakcyjne dla dużych inwestorów;
- Braki w infrastrukturze czasu wolnego i przestrzeni do zagospodarowania na cele społeczne.
- Braki w infrastrukturze miejskiej.
- Linearna, policentryczna struktura miasta – lokowanego wzdłuż głównych tras tranzytowych, podzielonego liniami kolejowymi i drogami o znaczeniu ponadlokalnym, brak geograficznego i funkcjonalnego centrum miasta.
- Bliskość Trójmiasta, a co za tym idzie odpływ inwestorów i pracowników w kierunku rdzenia metropolii, postrzeganie i traktowanie Redy jako „sypialni Trójmiasta”.

Przyjęty dokument Strategii Rozwoju Gminy Miasto Reda do roku 2030 określa wizję miasta, której realizacji służą przyjęte cele strategiczne, sformułowane na podstawie wypadkowej oczekiwań mieszkańców, uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych, zgodności z polityką rozwojową szczebla krajowego, lokalnego i ponadlokalnego oraz zidentyfikowanych na poziomie miasta potrzeb rozwojowych. Określone trzy cele strategiczne są szczegółowo rozwinięte w celach operacyjnych i wynikających z nich kierunkach działań w poszczególnych obszarach. W zestawieniu poniżej wskazano przede wszystkim kierunki działań, które wiążą się w istotny sposób ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.

CEL STRATEGICZNY „Redaz zieloną perspektywą”

A. Cel operacyjny: Poprawa przepustowości układu komunikacyjnego

Wybrane kierunki działań

- Rozwój alternatywnych połączeń drogowych odciążających główną oś miasta
- Rozwój i modernizacja sieci miejskich dróg
- Budowa przystanku SKM Reda Centrum z węzłem integracyjnym
- Rozbudowa infrastruktury pieszo-rowerowej
- Wzmocnienie systemu komunikacji zbiorowej, rozwój transportu współdzielonego

B. Cel operacyjny: Ochrona środowiska naturalnego i adaptacja do zmian klimatu

Wybrane kierunki działań

- Budowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rozwinięcie systemu retencji wód opadowych
- Przywrócenie funkcji dawnych rowów odwodnieniowych z wykorzystaniem przyległych terenów na funkcje rekreacyjne
- Ochrona starego drzewostanu
- Budowa przepławki na rzece Reda celem zachowania bioróżnorodności żyjących w niej gatunków ryb
- Zwiększenie wykorzystania źródeł energii odnawialnej

C. Cel operacyjny: Funkcjonalność i estetyka przestrzeni publicznej

Wybrane kierunki działań

- Poprawa dostępności przestrzeni publicznej
- Rozwój infrastruktury sportowej i małej infrastruktury czasu wolnego
- Zwiększenie ilości i podniesienie atrakcyjności terenów zieleni w zabudowie wielorodzinnej
- Budowanie marki „Reda z zieloną perspektywą” w oparciu o potencjał zieleni gminnej - systemowe i planowe zwiększanie powierzchni i utrzymywanie miejskich terenów zieleni

- Wykorzystanie stref brzeżnych lasów na funkcje rekreacyjne
- D. Cel operacyjny: Poprawa stanu infrastruktury usług publicznych i bezpieczeństwa w przestrzeni publicznej

Wybrane kierunki działań

- Rozwój sieci publicznych placówek edukacyjnych i opiekuńczych
- Rozbudowa bazy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej
- Rozbudowa bazy obiektów kulturalnych i sportowych
- Rozbudowa infrastruktury cmentarzy komunalnych

CEL STRATEGICZNY „Mieszkam i pracuję w Redzie”, Wzrost ilości miejsc pracy i konkurencyjność lokalnej gospodarki.

- 1) Cel operacyjny: Zwiększenie liczby podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na terenie Redy

Wybrane kierunki działań

- Określenie i przystosowanie terenów pod inwestycje
- Rozwój infrastruktury drogowej celem poprawy zewnętrznej i wewnętrznej dostępności komunikacyjnej lokalnego biznesu
- Rozwój infrastruktury technicznej umożliwiającej wykorzystanie nowoczesnych technologii w działalności gospodarczej.

- 2) Cel operacyjny: Wykorzystanie lokalnych walorów środowiskowych i kulturowych do rozwoju sektora MŚP

Wybrane kierunki działań

- Budowa i rozwój infrastruktury turystyki pieszej i rowerowej
- Podjęcie inicjatyw międzygminnych na rzecz wspólnej realizacji przedsięwzięć poprawiających atrakcyjność i dostęp do terenów turystycznych
- Zagospodarowanie potencjalnych terenów turystycznych, w tym wykorzystanie potencjału rzeki Redy

- 3) Cel operacyjny: Wzrost poziomu edukacji i kompetencji zawodowych mieszkańców Redy
Przyjęte dla realizacji tego celu operacyjnego kierunki działań nie dotyczą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta

CEL STRATEGICZNY: „W Redzie jest miejsce dla każdego”, poprawa jakości życia mieszkańców i wzmocnienie społeczeństwa obywatelskiego.

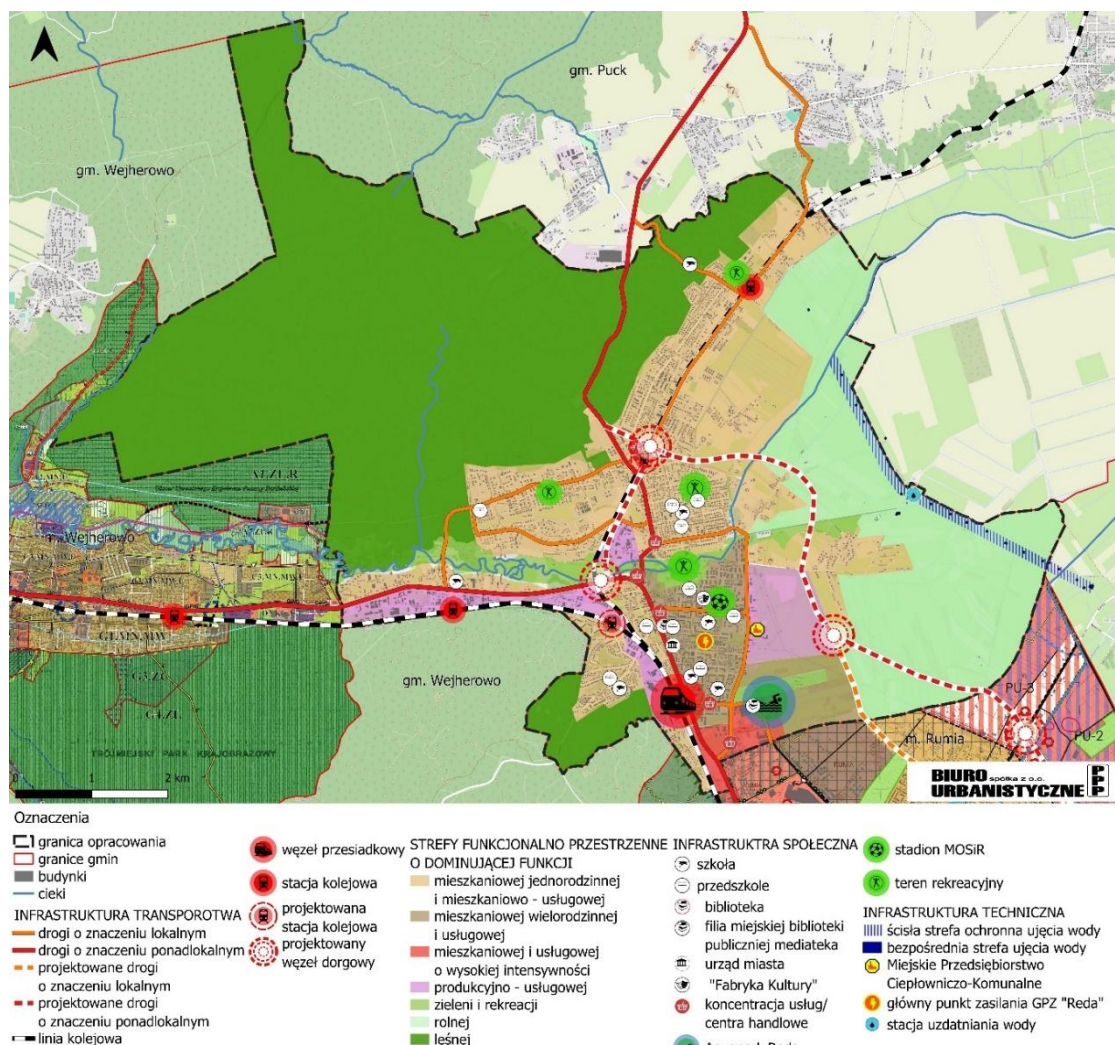
Cele operacyjne dla tego celu strategicznego dotyczą rozwoju społeczeństwa obywatelskiego, usług społecznych, profilaktycznych i zdrowotnych, zapewnienia wzrostu poczucia bezpieczeństwa mieszkańców, aktywizacji i przeciwdziałanie wykluczeniu mieszkańców Redy, umacniania patriotyzmu lokalnego i zachowania dziedzictwa kulturowego Kaszub.

2.1.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy zostało przyjęte uchwałą nr XXIV/242/2016 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 30 listopada 2016 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy, zwane dalej SUiKZP Redy. Z końcem 2025 r. lub do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy, o ile zostanie on uchwalony wcześniej, studium przestanie obowiązywać z mocy ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), zwanej dalej ustawą zmieniającą.

Studium jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy. W aktualnym stanie prawnym, to jest po wejściu w życie ustawy zmieniającej (24 września 2023 roku) uzupełnia ono w tym zakresie Strategię rozwoju Gminy Miasto Reda do roku 2030, która została przyjęta Uchwałą Nr XXVII/289/2020 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 17 grudnia 2020 r. Obowiązująca strategia nie zawiera bowiem modelu struktury funkcjonalno – przestrzennej, którego zakres został określony w art. 10e ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zmianami).

Rycina 2. Schemat struktury funkcjonalno- przestrzennej wynikającej ze SUIKZP Redy



Źródło: opracowanie własne na podstawie SUIKZP Redy, m. Rumi i m. Wejherowa

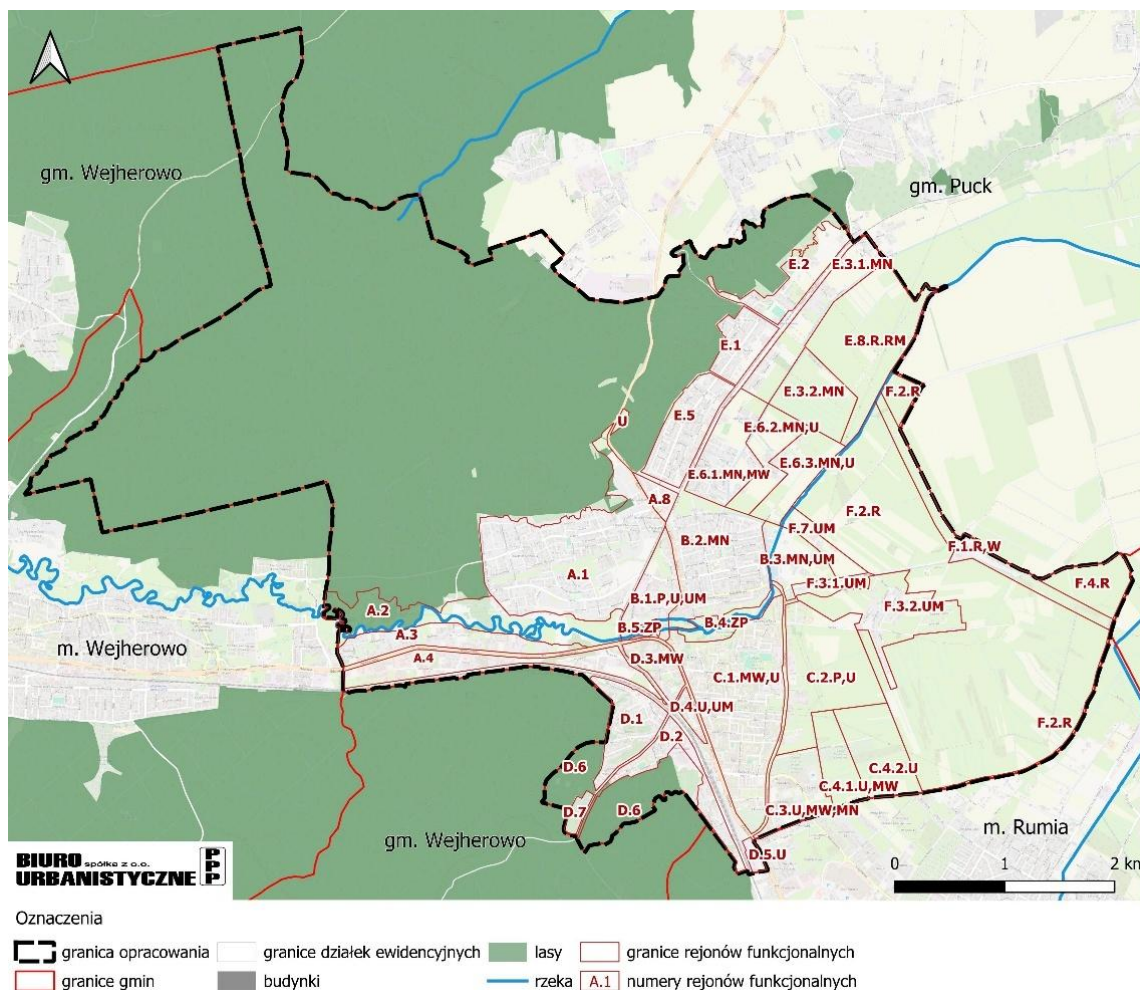
Dla celów planowania przestrzennego obszar miasta podzielono na 6 jednostek.

- A. Jednostka urbanistyczna "A" obejmuje zachodnią część miasta - Dzielnice PIELESZEWO i BETLEJEM.
- B. Jednostka urbanistyczna "B" obejmująca środkową część miasta - Dzielnica CIECHOCINO.
- C. Jednostka urbanistyczna "C" obejmująca południowo - wschodnią część miasta - Dzielnica ŚRÓDMIEŚCIE.
- D. Jednostka urbanistyczna "D" obejmująca południowo - zachodnią część miasta - Dzielnica MARIANOWO.
- E. Jednostka urbanistyczna "E" obejmująca północno- wschodnią część miasta - Dzielnica REKOWO.

F. Jednostka urbanistyczna „F” – obejmująca obręb Moście Błota z ujęciem wody Reda wraz z większą częścią strefy ochronnej ujęcia.

W celu ustalenia kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jednostki urbanistyczne zostały podzielone na rejony:

Rycina 3. Jednostki urbanistyczne i rejony



Źródło: opracowanie własne na podstawie SUIKZP Redy

JEDNOSTKA URBANISTYCZNA A - PIELESZEWO

rejon A.1. BETLEJEM - "dzielnica 12 Marca" obejmuje północną część jednostki, położną pomiędzy ulicami Polną i 12 Marca oraz korytarzem ekologicznym doliny Redy:

- dominujące funkcje: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- koncentracja funkcji usługowych w środkowej części rejonu (ul. Moniuszki, ul. 12 Marca, ul. Kwiatowa);
- lokalizacja funkcji usługowych związanych z obsługą ruchu turystycznego;
- lokalizacja funkcji produkcyjnych i usług rzemiosła wzdłuż linii kolejowej nr 213.

rejon A.2 NAD REDĄ, obejmuje środkową część jednostki - korytarz ekologiczny Doliny Redy:

- z uwagi na występujące tu uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe i zagrożenie, teren wskazany jako bezinwestycyjny; dla terenu ustala się funkcje: zieleni ochronnej (zieleni niska, wysoka, krzewy), łąk i pastwisk;

- dopuszcza się wykorzystanie terenu dla celów rekreacji i sportu, prowadzenie ścieżek pieszych i rowerowych, przystani kajakowej, rekreacji związanej z agroturystyką.

rejon A.3 PIELESZEWO obejmuje południową część jednostki, położną pomiędzy korytarzem ekologicznym doliny Redy, ulicą Wejherowską, linią kolejową nr 213:

- funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w części położonej po północnej stronie ulicy Wejherowskiej i po zachodniej stronie ulicy Rzecznej;
- funkcje usługowe w części położonej po północnej stronie ulicy Wejherowskiej i po wschodniej stronie ulicy Rzecznej.

rejon A.4 PIELESZEWO obejmuje południową część jednostki, położną pomiędzy ulicą Wejherowską, linią kolejową nr 202, linią kolejową nr 213:

- wskazane funkcje produkcyjne i usługowe;
- funkcje mieszkaniowe dopuszczone wyłącznie jako towarzyszące.

rejon A.5 obejmuje tereny leśne, położone w północnej części jednostki – fragment Puszczy Darżlubskiej:

- dopuszczone wykorzystanie dla celów rekreacyjnych (urządzenie ścieżek pieszych, rowerowych, z elementami małej architektury).

rejony A.6 i A.7, enklawy pomiędzy terenami leśnymi a zabudową w mieście (po wschodniej stronie ul. Chopina i na styku z miejscowością Rekowo Górne (na terenie gminy Puck):

- możliwe funkcje mieszkaniowe, rolnicze i leśne.

JEDNOSTKA URBANISTYCZNA B – CIECHOCINO

Rejon B.1.P,U,UM: obejmuje zachodnią część jednostki, położną pomiędzy ul. Pucką, linią kolejową nr 213 (Reda – Hel) i korytarzem ekologicznym doliny Redy, wraz z zabytkowym zespołem młyńskim:

- dominujące funkcje: produkcyjne oraz składów i magazynów, usługowe, usługowo – mieszkaniowe;
- funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

Rejon B.2.MN: obejmuje środkową część jednostki,

- dominujące funkcje: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, możliwość intensyfikacji istniejącej zabudowy;
- funkcje uzupełniające: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zieleni urządzona;
- lokalizacja obiektów o wyłącznej funkcji usługowej wskazana w terenach przyległych do planowanej trasy OPAT;
- dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m².

Rejon B.3.MN,UM: obejmuje wschodnią część jednostki:

- dominujące funkcje: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowo – mieszkaniowa;
- funkcje uzupełniające: gospodarstwa - stawy rybne, usługi, siedliska rolnicze, zieleni ochronna;
- dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m².

Rejon B.4.ZP: obejmuje wschodni rejon doliny rzeki Redy:

- dominujące funkcje: zieleni urządzona;
- funkcje uzupełniające: zieleni ochronna, obiekty i urządzenia sportowe, rekreacyjne, turystyczne (w tym przystań – obsługa szlaku kajakowego na rzece Redzie), budynki usługowe związane z obsługą funkcji rekreacyjnych i turystycznych (np. gastronomia, sanitariaty, wypożyczalnia sprzętu turystycznego).

Rejon B.5.ZP: obejmuje środkową część doliny rzeki Redy, przecięty trasą OPAT;

- dominujące funkcje: zieleni urządzona;
- funkcje uzupełniające: obiekty i urządzenia rekreacyjne, turystyczne w tym obsługa szlaku kajakowego na rzece Redzie), wyklucza się lokalizację obiektów handlowych;
- na południowej części terenu, wzdłuż ul. Wejherowskiej, dopuszcza się lokalizację usług i zabudowy mieszkaniowej.

JEDNOSTKA URBANISTYCZNA C - ŚRÓDMIEŚCIE

Rejon C.1. MW,U: obejmuje zachodnią część jednostki, położną pomiędzy doliną rzeki Redy, ulicą Gdańską, ulicą Obwodową:

- dominujące funkcje: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi;
- funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleni urządzona;
- dopuszczona lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;

Rejon C.2.P,U: obejmuje północno - wschodnią część jednostki, położną pomiędzy ulicą Obwodową a wschodnią granicą miasta, na północ od ul. Łąkowej;

- dominujące funkcje: produkcyjne, składów i magazynów oraz usługowe (strefa działalności gospodarczej);
- dopuszczona lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Rejon C.3. U,MW,MN: obejmuje południową część jednostki C, położną po wschodniej stronie ul. Obwodową:

- dominujące funkcje: usługi komercyjne i publiczne, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- dopuszczona lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000 m²;
- teren ogrodów działkowych do zachowania lub do przekształceń na inne funkcje.

Rejon C.4.1. U,MW: obejmuje południowo - wschodnią część jednostki, przy wschodniej granicy miasta:

- dominujące funkcje: usługi komercyjne, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- uzupełniające funkcje: funkcje produkcyjne, zieleni urządzona i inne formy zieleni, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- w rejonie wyróżnia się „obszar koncentracji zabudowy”, w którym na powierzchni 3 ha dopuszcza się większą intensywność zabudowy aniżeli w pozostałej części rejonu;
- teren ogrodów działkowych do zachowania lub do przekształceń na inne funkcje;
- dopuszczona lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;

Rejon C.4.2. U - południowo - wschodnią część jednostki:

- dominujące funkcje: usługi komercyjne i publiczne;
- uzupełniające funkcje: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, różne formy zieleni;
- teren ogrodów działkowych do zachowania lub do przekształceń na inne funkcje.

JEDNOSTKA URBANISTYCZNA D - MARIANOWO

Rejon D1 MW, MN, U obejmuje północno - zachodnią część jednostki D, położną po północnej stronie ulicy Gniewowskiej:

- Teren w dużym stopniu zainwestowany o funkcjach mieszkaniowych wielorodzinnych, jednorodzinnych i usługowych.
- dopuszcza się intensyfikację zainwestowania poprzez wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej w rejonie ulic: Jara, Objazdowa, Orzeszkowej, Podgórna oraz po południowej stronie ulicy Buczka;

- w rejonie położonym po północnej stronie ulicy Buczka, dopuszcza się funkcje usługowe

Rejon D2.1.MN, U obejmuje obszar przy ul. Gniewowskiej, na pd. od ul. Kamiennej

- funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- funkcje usługowe, w tym usługi publiczne (w obrębie terenu stanowiącego własność Gminy Miasto Reda).

Rejon D2.2.U, P obejmuje obszar położony po północnej stronie ulicy Kamiennej (obecny zakład Prefabet S.A.):

- wskazane funkcje produkcyjne;

Rejon D2.3.MN, MW, U – rejon południowego odcinka ul. Leśnej

- wskazane funkcje mieszkaniowe (jednorodzinne i wielorodzinne) oraz usługowe.

Rejony D2.4.KO i D7.ZC obejmują cmentarz komunalny oraz obszar wzdłuż ulicy Gniewowskiej w jego sąsiedztwie:

- rozbudowa cmentarza komunalnego;
- wskazane funkcje usługowe i obsługi komunikacji, (usprawnienie obsługi komunikacyjnej cmentarza komunalnego w zakresie publicznego transportu zbiorowego jak i indywidualnych środków transportu).

Rejon D.3.MW,MN,U.: obejmuje północno – wschodnią część jednostki, położoną pomiędzy ul. Gdańską, ul. Sobieskiego, ul. Gniewowską i terenem kolejowym;

- funkcje dominujące: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, usługi, różne formy zieleni;
- teren położony wzdłuż ulicy Gdańskiej wskazany do lokalizacji usług;
- teren położony wzdłuż ulicy Ogrodników wskazany do przekształceń w kierunku zwiększenia intensywności zabudowy.

Rejon D.4.MU,U: obejmuje północno – wschodnią część jednostki, położoną pomiędzy ul. Gdańską, ul. Gniewowską i terenem kolejowym:

- funkcje dominujące: zabudowa usługowo – mieszkaniowa i usługi;
- wskazane przekształcenie istniejących funkcji mieszkaniowych na funkcje usługowe;
- przekształcenie otoczenia dworca PKP na cele węzła integracyjnego (obsługa pasażerów ruchu kolejowego, autobusowego);

Rejon D.5.U: obejmuje południową część jednostki, położoną pomiędzy ul. Gdańską i terenem kolejowym:

- wskazana lokalizacja funkcji usługowych, dopuszczona lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (UH4);

Rejon D6 – obejmuje tereny lasów w południowej części jednostki D, położone w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

JEDNOSTKA URBANISTYCZNA E - REKOWO

Rejon E1 położony jest po południowej stronie ulicy Rekowskiej

- wskazane funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (teren w większości zabudowany);
- wskazane funkcje usługowe i produkcyjne na terenie położonym pomiędzy zabudową ulicy Długiej i terenem kolejowym, (w sąsiedztwie terenu kolejowego).

Rejon E2 położony jest po północnej stronie ulicy Rekowskiej:

- w części południowej, wskazane funkcje mieszkaniowe jednorodzinne i usługowe (w tym usługi publiczne);

- w sąsiedztwie terenu kolejowego wskazane funkcje produkcyjne i usługowe P,U;
- w skrajnej, północnej części terenu – wskazane funkcje mieszkaniowe jednorodzinne i usługowe;
- w środkowej części terenu - funkcje rolnicze z zabudową siedliskową, dopuszczone przekształcenia w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- teren cmentarz i kościoła - bez zmian.

Rejon E.3.1.MN: obejmuje środkową część jednostki, położoną wzdłuż Alei Lipowej, do kanału Mrzezino:

- funkcje dominujące: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- funkcje uzupełniające: usługi (wskazana koncentracja usług na przedłużeniu ul. Rekowskiej).

Rejon E.3.2.MN,U: obejmuje środkową część jednostki, położoną na wschód od kanału Mrzezino

- funkcje dominujące: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi;
- funkcje uzupełniające: różne formy zieleni;
- (Uwaga - ze względu na planowany przebieg trasy ViaMaris i jej oddziaływania konieczna jest zmiana polityki przestrzennej w rejonie E.3.2).

Rejon E4 obejmuje tereny leśne, położone w zachodniej części jednostki, po obu stronach ul. Rekowskiej:

- dopuszczone wykorzystanie dla celów rekreacyjnych (urządzenie ścieżek pieszych, rowerowych, z elementami małej architektury).

Rejon E5 obejmuje otoczenie ulicy Długiej na odcinku od ul. Granicznej do ul. Puckiej.

Wskazane funkcje:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi;
- wzdłuż linii kolejowej nr 213 funkcje produkcyjne i usługowe (strefa działalności gospodarczej, jako kontynuację obecnych tendencji i ustaleń planistycznych);

Rejon E.6.1.MN,MW: obejmuje południową część jednostki, obejmującą tereny położone po wschodniej stronie Alei Lipowej, do ulicy Wierzbowej;

- funkcje dominujące: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- funkcje uzupełniające: usługi, różne formy zieleni;

Rejon E.6.2. MN,U: obejmuje południową część jednostki, tereny położone po wschodniej stronie kanału Mrzezino:

- funkcje dominujące: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi;
- funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, różne formy zieleni;
- (Uwaga - ze względu na planowany przebieg trasy ViaMaris i jej oddziaływania konieczna jest zmiana polityki przestrzennej w rejonie E.6.2).

Rejon E.6.3. MN: obejmuje południową część jednostki, obejmującą tereny położone w rejonie ul. Wierzbowej i ul. Wiejskiej;

- funkcje dominujące: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- funkcje uzupełniające: usługi, funkcje produkcyjne, różne formy zieleni.

Rejon E.7.UM: obejmuje wschodnią część jednostki, przy miejscowości Moście Błota (rejon ul. Kazimierskiej);

- funkcje dominujące: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;
- funkcje uzupełniające: funkcje produkcyjne, różne formy zieleni;
- rejon częściowo położony w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody REDA.

Rejon E.8.R, RM: obejmuje rejon położony w północnej części jednostki, przy granicy administracyjnej miasta Reda z gminą Puck;

- wskazane funkcje: rolnicze z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej.

JEDNOSTKA URBANISTYCZNA F - MOŚCIE BŁOTA

Rejon F.1.R,W: wydzielony jest we wschodniej części jednostki i obejmuje teren ścisłej ochrony ujęcia wody Reda, w tym teren urządzeń wodociągowych stacji uzdatniania wody,

- funkcje dominujące: tereny rolnicze niezabudowane (preferowane formy użytkowania: łąki, pastwiska);
- funkcje uzupełniające: różne formy zieleni naturalnej, istniejące siedliska rolnicze.

Rejon F.2.R: obejmuje większość jednostki urbanistycznej od granic terenu ścisłej ochrony ujęcia wody Reda na wschodzie do terenów zabudowanych miasta na zachodzie:

- wskazane funkcje: rolnicze (preferowane formy użytkowania: łąki, pastwiska);
- rejon częściowo położony w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody REDA.

Rejon F.3.1.UM: obejmuje teren położony we zachodniej części jednostki, na obszarze istniejącego zainwestowania mieszkaniowego Mościch Błot:

- funkcje dominujące: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowo – mieszkaniowa;
- funkcje uzupełniające: tereny rolnicze (preferowane formy użytkowania: łąki, pastwiska), różne formy zieleni;
- rejon częściowo położony w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody REDA.

Rejon F.3.2.UM: obejmuje teren położony we zachodniej części jednostki, w rejonie ulicy Mostowej:

- funkcje dominujące: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wg obowiązującego mpzp);
- funkcje uzupełniające: tereny bezinwestycyjne – zalewowe, różne formy zieleni;
- rejon częściowo położony w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody REDA;
- wzdłuż Kanału Łyskiego występują obszary szczególnego zagrożenia powodziowego.

Rejon F.4.R, F.5.R: obejmujące skrajne tereny położone przy wschodniej granicy jednostki;

- wskazane funkcje: rolnicze (preferowane formy użytkowania: łąki, pastwiska).

Wnioski

Na etapie diagnozy społeczno – gospodarcze miasta w ramach prac nad Strategią Rozwoju Gminy Miasto Reda do roku 2030, przyjętej Uchwałą Nr XXVII/289/2020 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 17 grudnia 2020 r., zidentyfikowane zostały bariery rozwojowe, do których zaliczono między innymi niedostateczny rozwój stref działalności generujących nowe miejsca pracy, w wyniku czego miasto nie posiada stref przemysłowych i nie jest atrakcyjne dla dużych inwestorów.

Analiza ustaleń SUiKZP oraz istniejącego zagospodarowania wykazuje, że na większości obszaru miasta polityka rozwoju przestrzennego nie wymaga zasadniczych korekt. Obszar miasta jest w znacznym stopniu zabudowany w sposób docelowy. Rezerwy terenowe występują w północnej części miasta, na obszarze pomiędzy Aleją Lipową a kanałem Mrzezino i rzeką Redą oraz w części wschodniej miasta, pomiędzy ul. Obwodową a miastem Rumia (Jednostka C – Śródmieście). Realizując cele Strategii należy szczególną uwagę zwrócić na planowane zagospodarowania na terenach objętych procedurami sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w oparciu o następujące uchwały Rady Miejskiej w Redzie:

- uchwała nr XXXVI/369/2017 z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-wschodniej części jednostki „C”, na wschód od ulicy Obwodowej w Redzie

- uchwała nr XLIII/436/2022 z dnia 27 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Obwodowej i Rolniczej w Redzie.

Procedowane plany obejmują w zasadzie całość rezerw terenowych w Redzie korzystnych dla zlokalizowania stref działalności generujących nowe miejsca pracy.

2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030 został przyjęty Uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017 poz. 603). Jest to podstawowy dokument planistyczny wyznaczający cele strategiczne województwa w układzie przestrzennym. Dokument ten formułuje uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne rozwoju województwa pomorskiego oraz zasady i kierunki kształtowania struktury przestrzennej województwa. PZPWP 2030 zobowiązuje władze województwa oraz inne podmioty administracji publicznej w zakresie przestrzegania priorytetów rozwojowych i prowadzenia polityki przestrzennej zgodnie z ustalonymi kierunkami. Dokument ten ustanawia podstawę do konstruowania programów operacyjnych rozwoju województwa. PZPWP 2030 jest też podstawą do formułowania wniosków do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich oceny, pod kątem realizacji celów regionalnych. Samorządom lokalnym i inwestorom Plan dostarcza ponadto informacji o dobrych praktykach, które powinni stosować w gospodarowaniu przestrzenią.

A. Ustalenia horyzontalne (zasady zagospodarowania przestrzennego) odnoszące się do planu ogólnego Gminy Miasto Reda w jego granicach administracyjnych:

W zakresie kształtowania struktur sieci osadniczej zgodnie z wymogami ładu przestrzennego:

- ❖ zasadę kształtowania zrównoważonej struktury funkcjonalno-przestrzennej sieci osadniczej poprzez przyjęcie hierarchii określającej rangę i wynikającą z niej rolę poszczególnych ośrodków, w tym ośrodków lokalnych o oddziaływaniu ponadgminnym, m. in. Redy, jako miasta położonego w wielofunkcyjnym paśmie osadniczym o silnym potencjale ludnościowym (zasada 1.1.1.);
- ❖ zasadę pierwszeństwa wykorzystania obszarów istniejącego zagospodarowania oraz ograniczania rozwoju osadnictwa na terenach otwartych, polegającą na:
 - 1) regeneracji obszarów zdegradowanych, w szczególności poprzez rewitalizację oraz inne działania mające na celu przywrócenie utraconych walorów lub/i nadanie nowych funkcji (modernizacja, rewaloryzacja, adaptacja...),
 - 2) uzupełnianiu i kontynuacji obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z zapewnieniem standardów uwzględniających aspekty użytkowe, kulturowe i ekologiczne środowiska zamieszkania i pracy,
 - 3) otwieraniu nowych terenów pod rozwój osadnictwa na podstawie uzasadnionej potrzeby (zasada 1.1.2.);
- ❖ zasadę kształtowania zwartych przestrzennie jednostek osadniczych, minimalizującą terenochłonność oraz potrzeby związane z ich obsługą, ograniczającą ich negatywny wpływ na środowisko oraz sprzyjającą rozwijaniu więzi społecznych, polegającą na:
 - 1) uwzględnianiu w planowaniu przestrzennym modelowych wzorców rozwojowych jednostek osadniczych, przeciwdziałających amorficznemu, niekontrolowanemu przyrostowi zagospodarowania,

- 2) domykaniu granic zainwestowania, tzn. wyznaczaniu obszarów rozwojowych tak, aby ekspansja zainwestowania na każdym etapie kształtowała czytelną krawędź pomiędzy terenami zainwestowanymi i terenami otwartymi, i zapewniała budowę całościowych, kompaktowych struktur,
 - 3) unikaniu pasmowego rozwoju zabudowy wzdłuż głównych, tranzytowych ciągów komunikacyjnych (zasada 1.1.3.);
- ❖ zasadę etapowania kompleksowego rozwoju jednostek osadniczych dla konkretnej, docelowej liczby mieszkańców, dla której możliwe będzie zaprogramowanie i zapewnienie odpowiedniej obsługi, polegająca na koordynacji rozwoju osadnictwa z realnymi możliwościami:
 - 1) wypełnienia zaplanowanych struktur przestrzennych w określonym czasie (szacowanymi na podstawie szczegółowej analizy trendów demograficznych, w tym migracyjnych);
 - 2) rozbudowy istniejącej infrastruktury (na podstawie analizy planów inwestycyjnych operatorów mediów i zdolności finansowych gminy), w zakresie:
 - a) infrastruktury technicznej (ze szczególnym uwzględnieniem zapewnienia dostaw energii elektrycznej oraz odprowadzenia ścieków w ramach zasięgu aglomeracji ściekowych),
 - b) systemów transportowych (ze szczególnym uwzględnieniem transportu zbiorowego),
 - c) podstawowych usług i przestrzeni publicznych (w tym terenów zieleni i przestrzeni otwartych) (zasada 1.1.5.);
 - ❖ zasadę rejonizacji przestrzeni OM, różnicującej intensywność i charakter procesów związanych z kształtowaniem terenów mieszkalnictwa w podziale na 8 rejonów, w tym rejonu bezpośredniego otoczenia Trójmiasta (B) - uzupełniania i rozwoju zabudowy mieszkaniowej (zasada 1.1.13);

W zakresie kształtowania wysokiej jakości środowiska mieszkaniowego:

- ❖ zasadę zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do:
 - 1) podstawowych usług publicznych,
 - 2) transportu zbiorowego,
 - 3) przestrzeni publicznych, w tym otwartych;
 przy czym przez odpowiednią dostępność należy rozumieć wzajemne rozmieszczenie funkcji mieszkaniowych oraz funkcji związanych z ich bezpośrednią obsługą, zapewniające dojście piesze i dojazd rowerem w sposób: bezpieczny oraz możliwie najkrótszy (zasada 1.2.1.);
- ❖ zasadę określania w planowaniu lokalnym standardów dostępności przestrzennej do podstawowych usług publicznych jako obowiązującego programu zagospodarowania terenów mieszkaniowych, określającego rezerwę terenową dla potrzeb lokalizacji tych usług, proporcjonalną do liczby ludności w zasięgu ich obsługi (zasada 1.2.2.);
- ❖ zasadę zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do infrastruktury technicznej (w szczególności do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz energetycznej) warunkującej poziom życia zgodny ze współczesnymi standardami cywilizacyjnymi, przy czym:
 - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków należy uwzględnić budowę urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę realizowaną jednocześnie z rozwiązaniem spraw gospodarki ściekowej, w szczególności poprzez równoczesną budowę systemów kanalizacji zbiorczej i oczyszczalni ścieków (zasada 1.2.3.);

W zakresie racjonalizacji rozmieszczenia oraz poprawy dostępności infrastruktury społecznej i usług publicznych w tym zakresie:

- ❖ zasadę realizacji nowych lub dostosowania istniejących obiektów i urządzeń usług publicznych z uwzględnieniem potrzeb wszystkich użytkowników, w tym osób o ograniczonej mobilności i percepcji, zgodnie z wymaganiami projektowania uniwersalnego (zasada 1.3.6.);

W zakresie zapobiegania i ograniczania skutków powodzi oraz innych zagrożeń naturalnych:

- ❖ zasadę uwzględniania i określania w lokalnych dokumentach planistycznych rozwiązań opartych na zintegrowanym gospodarowaniu zasobami wodnymi w obrębie zlewni - w oparciu o działy wodne (naturalne granice zlewni niezależnie od podziałów administracyjnych); (zasada 1.4.7.);
- ❖ zasadę wskazywania w gminnych dokumentach planistycznych sposobów podnoszenia retencyjnej pojemności zlewni, jako elementów ochrony przed powodzią i suszą, a w szczególności:
 - 1) zwiększenia retencji wodnej w drodze wyznaczania (...) terenów mikroretencji obszarowej i przyobiektowej,
 - 2) maksymalnego zatrzymywania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu,
 - 3) przeciwdziałania nadmiernemu uszczelnianiu terenów zurbanizowanych (zasada 1.4.9.);

W zakresie rozwoju funkcji metropolitalnych:

- ❖ zasadę lokalizacji funkcji metropolitalnych w strategicznych obszarach ich rozwoju (rozumianych jako lokalizacje o najlepszych uwarunkowaniach związanych z dostępnością, atrakcyjnością i pojemnością funkcjonalną, zarówno takie, w których istnieją już obiekty i przestrzenie publiczne o randze metropolitalnej, jak i takie, które posiadają istotne predyspozycje do ich tworzenia i rozwijania), stanowiących usystematyzowany katalog otwarty w podziale na pięć grup, z uwzględnieniem ich zróżnicowanych predyspozycji dla określonych specjalizacji: (zasada 2.1.1.);
TERENOCHŁONNE FUNKCJE GOSPODARCZE (G): Tereny pod inwestycje lekkiej produkcji, baz, składów oraz usług w sąsiedztwie portów morskich oraz pod kluczową infrastrukturę logistyczną - w tym w zapleczu portu morskiego w Gdyni (tereny w miastach: Gdynia, Reda, Rumia, Wejherowo i gminach: Kosakowo, Wejherowo) jako Dolina Logistyczna – kompleks (około 2.015 ha) funkcji przemysłowo-usługowych na terenie lądu i wód portowych.

W zakresie wzmocnienia całorocznej i atrakcyjnej oferty turystycznej w oparciu o zasoby i walory przyrodniczo-kulturowe, krajobrazowe i funkcje metropolitalne:

- ❖ zasadę harmonijnego kształtowania zagospodarowania rekreacyjnego i wypoczynkowego, realizowaną między innymi poprzez uwzględnienie naturalnych właściwości terenu i ograniczenie negatywnego oddziaływania zagospodarowania rekreacyjnego i jego następstw na zasoby przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe (zasada 2.3.4.);
- ❖ zasadę kształtowania ponadregionalnych i regionalnych tras rowerowych, na które składają się między innymi położone na terenie gminy trasy (...),
 1. międzyregionalna nr 15 (Trasa Zamków Polski Północnej),
 2. regionalna nr 113 (zasada 2.3.8.);
- ❖ zasadę kształtowania ponadregionalnych i regionalnych szlaków wodnych, w tym śródlądowych kajakowych na systemie rzeczny Redy-rz. Reda (zasada 2.3.9.);

W zakresie kształtowania racjonalnej struktury przestrzennej sieci transportowej:

- ❖ zasadę hierarchizacji sieci dróg ponadregionalnych i regionalnych:
 - 1) według klas określających minimalne wymagania techniczne i przestrzenne usytuowania drogi: (...),
 - drogi główne (G) - nr 6 (odcinek: droga nr S6 węzeł „Strzebielino” - Wejherowo - droga nr S7 [OZT] węzeł „Gdynia Chylonia”), nr 216 (odcinek: Reda - Władysławowo), Obwodnica Północna Aglomeracji Trójmiasta - OPAT (odcinek od węzła „Droga Czerwona” z Gdyni do Redy),
 - 2) z zachowaniem następujących zasad szczegółowych:
 - dla dróg klasy G i Z na wniosek zarządcy drogi można przyjąć wyższą klasę,
 - w przypadku zmiany przebiegu drogi (np. po wybudowaniu obwodnicy) ważność połączenia należy przenieść na odcinek o nowym przebiegu, a na odcinku o dotychczasowym przebiegu dokonać korekty klasy drogi w dostosowaniu do jej rzeczywistego charakteru i standardu technicznego (np. zmiana klasy G na Z) (zasada 2.4.4.);
- ❖ zasadę hierarchizacji węzłowej infrastruktury służącej integracji transportu pasażerskiego w rejonie stacji i przystanków kolejowych, dworców autobusowych i portów lotniczych wyróżniając:
 - węzły integracyjne metropolitalne (M), w tym: Reda, obsługują co najmniej dwie linie dowożące pasażerów z innych gmin w ilości co najmniej 2.000 pasażerów w dobie, lub jedną linię dowożącą pasażerów z innych gmin w ilości co najmniej 1.000 pasażerów dojeżdżających transportem indywidualnym z innych gmin; (...)
 - przystanki zintegrowane (PZ): Reda Pieleszewo, Reda Rekowo (zasada 2.4.7.);

W zakresie zwiększania stopnia bezpieczeństwa energetycznego i sprawności systemów produkcji, przemysłu i dystrybucji energii elektrycznej i ciepłej, gazu, ropy naftowej oraz produktów ropopochodnych:

- ❖ zasadę rozmieszczenia obszarów pod lokalizację biogazowni (z wyłączeniem biogazowni rolniczych) o mocy powyżej 0,5 MW, z uwzględnieniem ich strefy ochronnej o szerokości nie mniejszej niż 300 metrów od istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, z uwzględnieniem warunków wietrznych. (zasada 2.5.4.);

W zakresie zachowania i odtwarzania zasobów środowiska przyrodniczego i jego spójności:

- ❖ zasadę zachowania i kształtowania spójności regionalnego systemu ekologicznego, w skład którego wchodzi istniejące obszary chronione oraz obszary potencjalne do objęcia ochroną (cenne przyrodniczo), a także system płatów i korytarzy ekologicznych, który tworzą:
 - 1) korytarz regionalny Pradoliny Redy-Łeby,
 - 2) korytarz subregionalny Doliny Gizdepki,
 - 3) płaty ekologiczne: Darżlubski i Trójmiejski (zasada 3.1.1.);
- ❖ zasadę zachowania ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej ekosystemów leśnych i dolinnych (zwłaszcza w obszarach korytarzy ekologicznych) w miejscach przecięcia z infrastrukturą transportową o charakterze barier antropogenicznych (w tym linii kolejowych) za pomocą wyznaczania i budowy przejść dla zwierząt oraz stosowania nietransparentnych ekranów osłonowych na trasach migracji ptaków (zasada 3.1.3.);
- ❖ zasadę bezwzględного zachowania trwałości gruntów leśnych oraz naturalnych cieków i zbiorników wodnych, w granicach korytarzy ekologicznych, przy zachowaniu ich

dotychczasowego gospodarczego wykorzystania, z uwzględnieniem uzasadnionej potrzeby ich przeznaczenia na cele publiczne (zasada 3.1.4.);

W zakresie ograniczenia emisji zanieczyszczeń środowiska:

- ❖ zasadę ograniczania stosowania indywidualnych systemów zbierania i oczyszczania ścieków bytowych na obszarach aglomeracji ściekowych (zasada 3.3.1.);
- ❖ zasadę uwzględniania w dokumentach planistycznych gmin uwarunkowań wynikających z planu gospodarki odpadami dla województwa pomorskiego (zasada 3.3.11.);

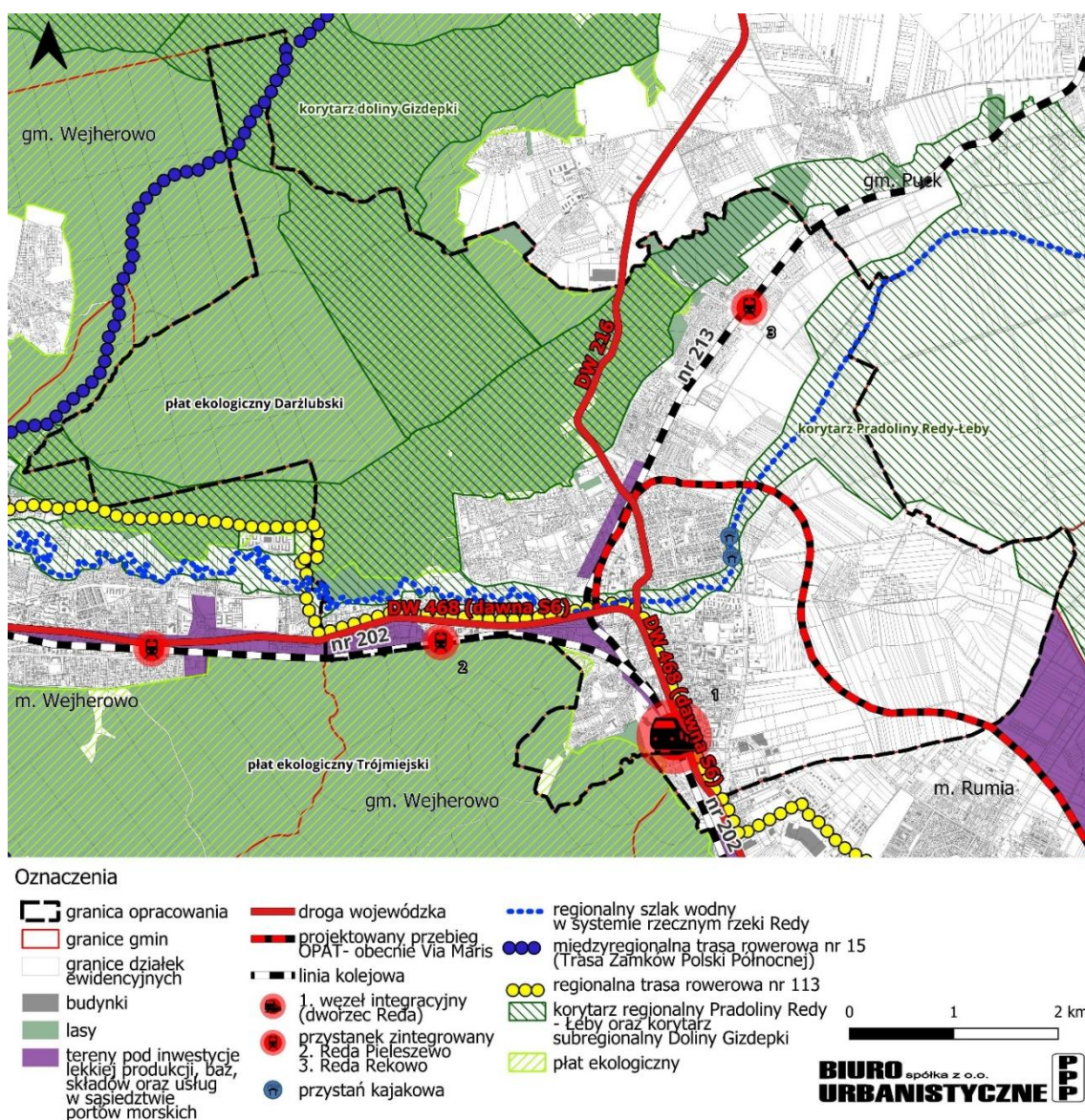
B. Ustalenia w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikające z dokumentów przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa (zgodnie z art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5):

Wykaz inwestycji celu publicznego planowanych w obowiązującym PZPWP 2030 na terenie miasta Reda, w tym zadań samorządu województwa znajduje się w tekście PZPWP 2030 - Załącznik nr 1.

- ❖ **inwestycje celu publicznego**, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ww. ustawy (wynikające z dokumentów przyjętych przez Sejmik Województwa Pomorskiego), **będące zadaniem samorządu województwa:**

1. Odprowadzenie wód deszczowych z nieruchomości położonej w Redzie przy ul. Kazimierskiej 55.
- ❖ **inwestycje celu publicznego** o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ww. ustawy, niebędących zadaniami samorządu województwa:
1. Prace na linii kolejowej nr 202 na odcinku Gdynia Chylonia - Słupsk;
2. Rozwój kolei aglomeracyjnej (SKM i PKM) w zakresie infrastruktury SKM (inwestycja zrealizowana);
3. Budowa, rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2000 RLM, w tym m. in. aglomeracji Gdynia;
4. Budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej wraz z budową układów tłocznych i modernizacją przepompowni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2.000 RLM, w tym m. in. aglomeracji Gdynia;
5. Inwestycje wynikające z Planu gospodarki odpadami;
6. Kajakiem przez Pomorze - zagospodarowanie szlaków wodnych w województwie pomorskim dla rozwoju turystyki kajakowej - Poprawa bezpieczeństwa na szlakach kajakowych poprzez rozbudowę i poprawę standardu infrastruktury turystycznej, w szczególności kajakowej oraz działania promujące tę formę aktywnej turystyki - rzeka Reda;
w tym inwestycje celu publicznego, które zostały umieszczone na listach rezerwowych ww. dokumentów;
7. Realizacja Obwodnicy Północnej Aglomeracji Trójmiejskiej;
8. Budowa i modernizacja systemu odprowadzania wód opadowych w ramach kontynuacji programu ochrony wód Zatoki Gdańskiej.

Rycina 4. Ustalenia planu PZPWP 2030



Źródło: opracowanie własne na podstawie PZPW 2030 oraz Projekt Programu Operacyjnego w zakresie rozwoju przestrzennego i gospodarowania gruntami dla obszaru funkcjonalnego Dolina Logistyczna 2020 z perspektywą 2050 (dostęp 21.10.24r.) https://static.um.gdynia.pl/storage/___old/gdynia.pl//q2/2015_10/102269_fileot.pdf

3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego znajdujące się na obszarze gminy

3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Miasto Reda znajduje się w granicach obszarów podlegających prawnej ochronie przyrody w myśl ustawy o ochronie przyrody, do których należą:

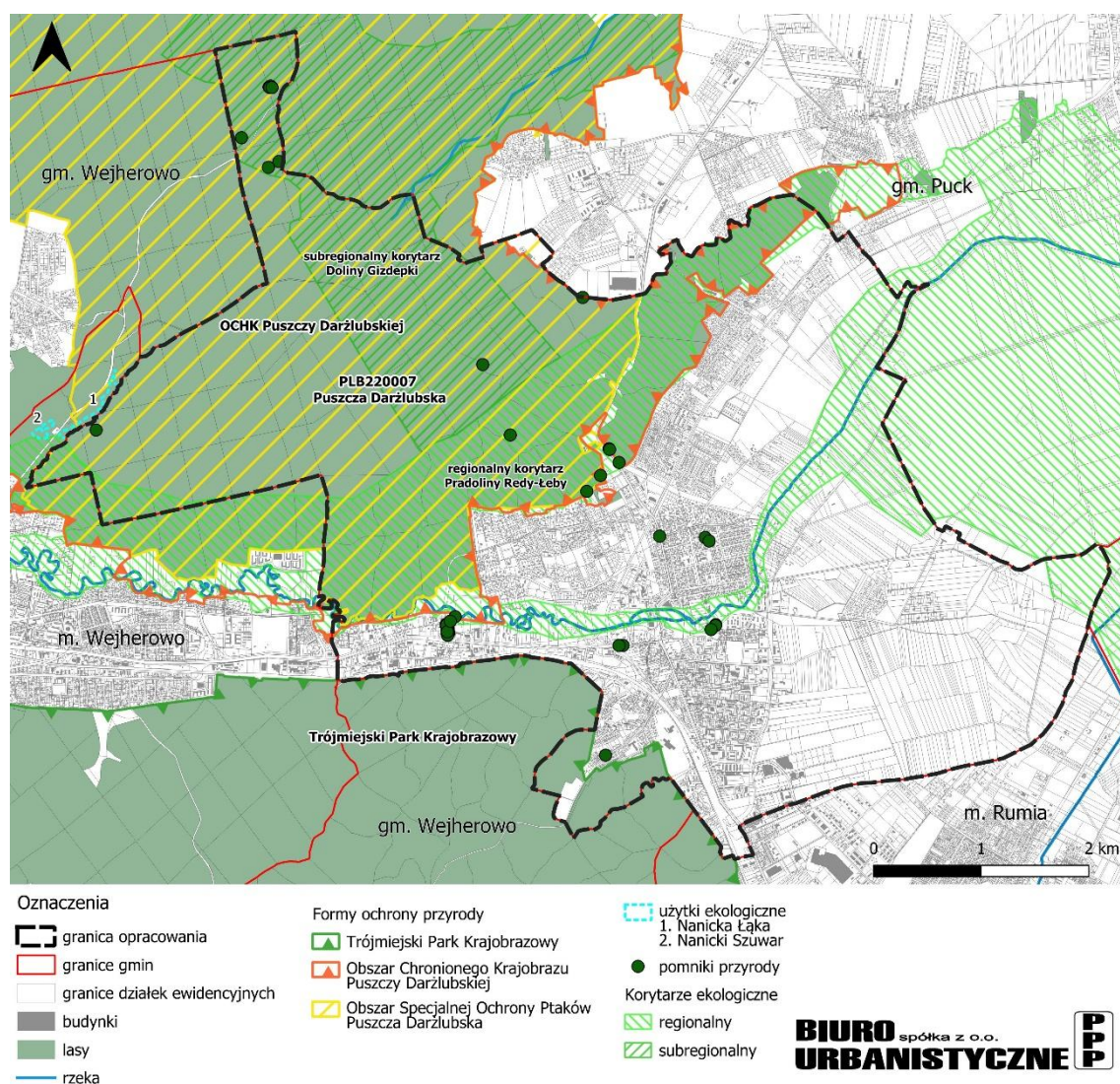
- Trójmiejski Park Krajobrazowy – obejmujący południową część obszaru opracowania;
- Obszar Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obejmujący północno zachodnią część obszaru opracowania;
- Obszar specjalnej ochrony ptaków (OSOP) Natura 2000 PLB220007 Puszcza Darżlubska – obejmujący północno zachodnią część obszaru opracowania (pokrywając się w znacznej mierze z granicami ww. obszaru chronionego krajobrazu);
- niewielki fragment użytku ekologicznego Nanicka Łąka – przy zachodniej granicy miasta;

- 28 pomników przyrody, w tym aleja drzew i grupa drzew.

Ponadto w najbliższym sąsiedztwie obszaru opracowania zlokalizowane są obszary objęte ochroną przyrody, takie jak:

- użytek ekologiczny Nanicki Szuwar – położony ok. 0,12 km od zachodniej granicy miasta;
- Specjalny obszar ochrony siedlisk (SOOS) Natura 2000 Bezlist koło Gniewowa – położony ok. 0,5 km od południowej granicy miasta;
- stanowisko dokumentacyjne – położone ok. 0,9 km od wschodniej granicy miasta;
- Nadmorski Park Krajobrazowy – położony ok. 2,1 km od wschodniej granicy miasta wraz z otuliną oddaloną ok. 0,9 km od granicy miasta;
- Specjalny obszar ochrony siedlisk (SOOS) Natura 2000 Zatoka Pucka i Półwysep Helski – położony ok. 2,1 km od wschodniej granicy miasta;
- Obszar specjalnej ochrony ptaków (OSOP) Natura 2000 Zatoka Pucka – położony ok. 3,4 km od wschodniej granicy miasta;
- Rezerwat Przyrody Gałęźna Góra – położony ok. 3,5 km od południowej granicy miasta;
- Specjalny obszar ochrony siedlisk (SOOS) Natura 2000 Biała – położony ok. 3,6 km od południowej granicy miasta;
- Rezerwat Przyrody Beka – położony ok. 3,8 km od wschodniej granicy miasta wraz z otuliną oddaloną ok. 2,1 km od granicy miasta;
- Rezerwat Przyrody Darżlubskie Buki – położony ok. 5,2 km od północnej granicy miasta wraz z otuliną oddaloną ok. 4,9 km od granicy miasta;
- Obszar Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby – położony ok. 5,4 km od zachodniej granicy miasta;
- Rezerwat Przyrody Mechelińskie Łąki – położony ok. 5,7 km od wschodniej granicy miasta wraz z otuliną oddaloną ok. 5,4 km od granicy miasta;
- Rezerwat Przyrody Cisowa – położony ok. 6,5 km od południowej granicy miasta;
- Specjalny obszar ochrony siedlisk (SOOS) Natura 2000 Orle – położony ok. 6,8 km od zachodniej granicy miasta;
- Rezerwat Przyrody Lewice – położony ok. 6,9 km od południowej granicy miasta;
- Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Płutnicy – położony ok. 7,0 km od północnej granicy miasta;
- Specjalny obszar ochrony siedlisk (SOOS) Natura 2000 Pełcznica – położony ok. 8,0 km od południowej granicy miasta;
- Rezerwat Przyrody Pełcznica – położony ok. 8,1 km od południowej granicy miasta.

Rycina 5. Formy ochrony przyrody w granicach opracowania oraz jego sąsiedztwie



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/> (dostęp: 23.08.2024)

Trójmiejski Park Krajobrazowy

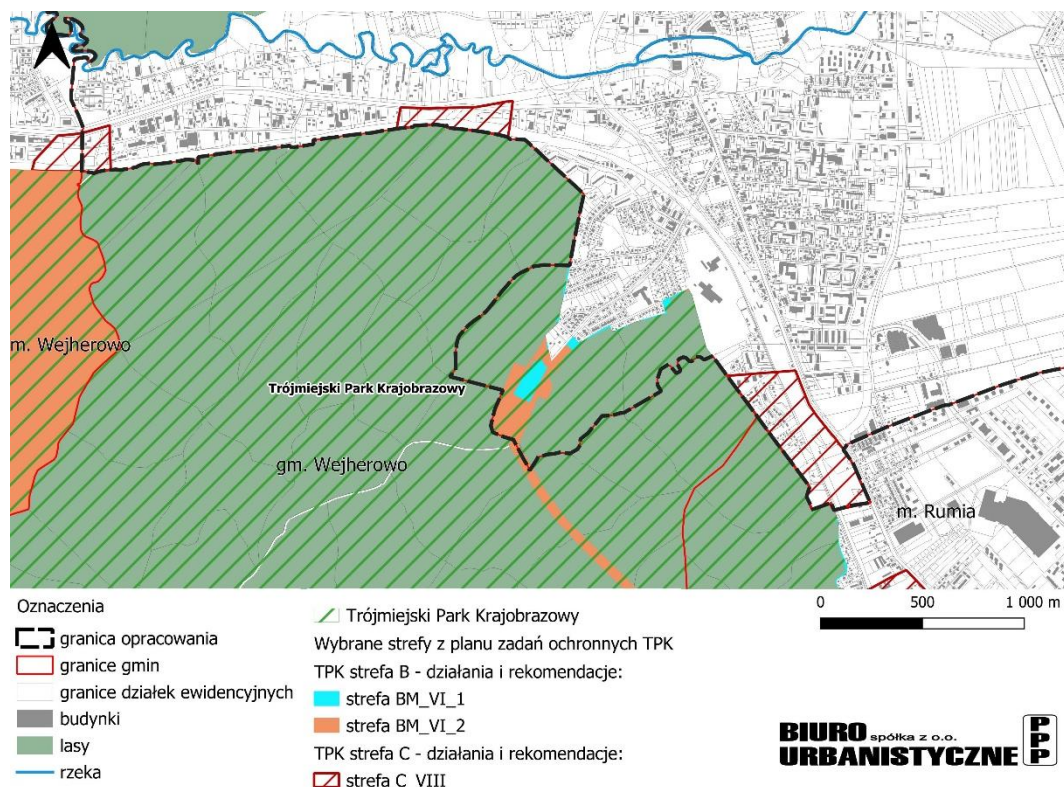
Zajmuje ogółem powierzchnię 19 930 ha, z czego w granicach opracowania – 65,19 ha (co stanowi 1,9 % powierzchni terenu gminy miejskiej Reda). Powołany został Uchwałą Nr XVI/89/79 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Gdańsku z dnia 3 maja 1979 r. (Dz. Urz. Woj. Rady Narodowej w Gdańsku z 1979 r. Nr 7, poz. 35). Obszar obejmuje w większości zalesione wzgórza w strefie krawędziowej wysoczyzny Pojezierza Kaszubskiego i częściowo na jej powierzchni. Charakteryzuje się on wyjątkowo urozmaiconą rzeźbą terenu oraz interesującą florą i fauną. Celem ochrony jest przede wszystkim zachowanie zespołu form ukształtowania terenu strefy krawędziowej wysoczyzny morenowej, jezior lobeliowych i cieków o podgórskim charakterze, a także ochrona i zachowanie bogactwa szaty roślinnej z jej różnorodnością botaniczną i regionalną specyfiką ekosystemów leśnych i nieleśnych, zwłaszcza fitocenozy źródliskowych, torfowiskowych, łąkowych i polnych. Obszar parku dzieli się na dwa kompleksy południowy i północny. W granicach miasta Reda znajdują się fragmenty północnego, większego kompleksu parku.

Aktualny status prawny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego regulują Uchwała Nr 263/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. o zmianie uchwały Sejmiku Województwa

Pomorskiego w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 r. poz. 2946). Plan ochrony dla Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego został ustanowiony Uchwałą Nr 583/XLVII/22 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 24 października 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2022 r. poz. 4268). Wśród działań i rekomendacji prowadzonych na tym terenie znalazły się:

- gospodarka leśna, gospodarka leśna w lasach Skarbu Państwa, z priorytetem dla celów społecznych;
- utrzymanie zabytkowych i innych cennych obiektów architektury i budownictwa (Leśniczówka Marianowo);
- kanalizacja antropopresji - utrzymanie szlaków turystycznych i ścieżek edukacyjnych (szlak rowerowy „Rumia” – wzdłuż granicy gminy);
- tereny dopuszczonego zainwestowania w zakresie określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego; tereny dopuszczalnych przekształceń i rozwoju istniejącego zainwestowania, w tym zabudowy.
- Ponadto na obszarze gminy w sąsiedztwie TPK w planie zadań ochronnych wyznaczono dwa obszary ochrony ekspozycji strefy krawędziowej.

Rycina 6. Wybrane strefy z planu zadań ochronnych, dotyczące wskazań we wniosku TPK



Źródło: opracowanie własne na podstawie wniosku do planu ogólnego Gminy Miasto Reda od Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych – pismo TPK.4020.34.2024.2 z dnia 06.08.2024 r. z załącznikami

Trójmiejski Park Krajobrazowy, Pomorski Zespół Parków Krajobrazowych pismem TPK.4020.34.2024.2 z dnia 06.08.2024 r. złożył wniosek do planu ogólnego Gminy Miasto Reda. W jego treści znalazły się zagadnienia takie jak:

- przyjęcie parametrów wysokościowych obiektów budowlanych nieprzystaniających ekspozycji leśnej strefy krawędziowej wysoczyzny w granicach Parku dla stref oznaczonych C_VIII w planie ochrony TPK;

- stworzenia warunków dla pełnienia przez doliny cieków znajdujących się także poza granicami TPK funkcji lokalnych korytarzy ekologicznych łączących Park ze strefą brzegową Morza Bałtyckiego;
- objęcia strefą planistyczną otwartą (O) lasów znajdujących się na terenie TPK;
- dopuszczenia dodatkowego profilu funkcjonalnego stref obejmującego teren zieleni naturalnej, teren lasu lub zieleni urządzonej, przy wyznaczaniu stref planistycznych z zabudową, obejmujących teren w odległości do 30 m od granicy lasu, znajdującego się w Parku;
- wyznaczenia na terenie TPK wyłącznie w obrębie stref oznaczonych w planie ochrony TPK jako BM_VI_1 i BM_VI_2 stref planistycznych umożliwiających przeznaczenie terenu pod zainwestowanie, wraz z określeniem dla nich strefy cmentarzy (SC).

Obszar chronionego krajobrazu Puszczy Darżłubskiej

Zajmuje ogółem powierzchnię 15 908 ha, z czego w granicach opracowania – 1 355,6 ha (co stanowi odpowiednio 40,5 % jego powierzchni). Utworzony został przez wojewodę gdańskiego w 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Gdańskiego z 1994 r. Nr 27 poz. 139). Charakteryzuje się wysoką lesistością, z udziałem zarówno drzewostanów bukowych i mieszanych na siedliskach lasów i lasów mieszanych, jak również występowaniem drzewostanów sosnowych i siedliskami borowymi na tez. Sandrze Piaśnickim. Głównym walorem tego obszaru jest występowanie rozległego i zwartego kompleksu leśnego o dużej zgodności drzewostanów z siedliskiem.

Aktualny status prawny tego obszaru reguluje Uchwała nr 746/LIX/23 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżłubskiej (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2023 r. poz. 5841).

Obszar Natura 2000 PLB220007 Puszcza Darżłubska

Zajmuje powierzchnię ok. 6453ha, z czego w granicach opracowania – 1 291,8 ha (co stanowi 38,6% powierzchni terenu miasta). Obszar stanowi zwarty kompleks leśny południowo – wschodniej części Puszczy Darżłubskiej, ograniczony od południa pradoliną rzeki Redy – Łeby i obszarami zabudowy miast Wejherowo i Reda. Rozpościera się na terenie Wysoczyzny Żarnowieckiej i jej strefy krawędziowej, z bardzo zróżnicowaną morfologicznie powierzchnią. Obszar ostoi odwadniany jest przez kilka rzek: Czarną Wdę, Płutnicę, Piaśnicę, Redę i Gizdepkę. W drzewostanach dominuje sosna, a na drugim miejscu jest buk. Na terenie ostoi występuje co najmniej 13 gatunków ptaków wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej – m.in. bocian czarny, bielik, derkacz, dzięcioł czarny, gąsiorek, zimorodek, żuraw i włośchatka. Ponadto 3 gatunki zamieszczone na liście ptaków zagrożonych w Polskiej czerwonej księdze zwierząt. Przedmiotami ochrony na terenie ostoi są 2 gatunki ptaków leśnych: włośchatka *Aegolius funereus* oraz muchołówka mała *Ficedula parva*. Występuje bardzo wysokie zagęszczenie populacji lęgowej włośchatki (powyżej 1% populacji krajowej).

Dla obszaru tego ustanowiono plan zadań ochronnych Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 18 lutego 2016r. zmieniającym zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza Darżłubska PLB220007 (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 r. poz. 1108). W dokumencie tym wymienione zostały gatunki stanowiące przedmiot ochrony, dla których plan wskazuje istniejące i potencjalne zagrożenia oraz działania ochronne. Zawiera on także wskazania do zmian w dotąd głównych dokumentach planistycznych gmin (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy), dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych, niezbędne dla utrzymania lub odtworzenia właściwego stanu ochrony gatunków zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000. Dla Studium jedynym zaleceniem jest wprowadzenie zapisów zapewniających nielokowanie ferm norki

amerykańskiej w strefie do 10 km od granicy obszaru Natura 2000. Poza tym nie występują inne ograniczenia rozwoju zabudowy na obszarze, ani w sąsiedztwie tego obszaru.

Użytek ekologiczny Nanicka Łąka

Położony jest przy zachodniej granicy gminy miejskiej Reda. Jedynie jego niewielki fragment o powierzchni 0,2 ha znajduje się na jej terenie. Użytek o ogólnej powierzchni 4,6 ha obejmuje ochroną płąt wilgotnych łąk ziołoroślowych w rejonie Leśnictwa Kapino. Użytek powołany został zarządzeniem Nr 183/2000 Wojewody Pomorskiego z dnia 28 listopada 2000 r. w sprawie uznania niektórych obszarów za użytki ekologiczne (Dz. U. Woj. Pom. 2000, Nr 115, poz. 738).

Pomniki przyrody

W granicach miasta Reda, wg danych Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody, znajduje się aktualnie 28 pomników przyrody. Wśród nich występuje 1 grupa drzew (3 dęby szypułkowe) oraz aleja drzew (25 lip drobnolistnych) przy ul. Rzecznej w Pieleszewie.

Uchwałą nr XV/134/2025 Rady Miejskiej W Redzie z dnia 24 kwietnia 2025 r. nadano nazwy istniejącym pomnikom przyrody zlokalizowanym na terenie Gminy Miasto Reda.

Tabela 1. Pomniki przyrody na terenie Redy

Lp.	rodzaj obiektu i imię	Charakterystyka	Data powołania	Położenie
1	głaz narzutowy „Krzysztof”	głaz narzutowy na terenach leśnych; wymiary: 280 x 280 x 250 cm	1955-01-31	Reda, na skarpie, przy skrzyżowaniu dwóch ścieżek leśnych
2	Drzewo „Profesor”	Buk pospolity (Buk zwyczajny) - <i>Fagus sylvatica</i> ; obw. 501 cm, wys. 30 m	1955-01-31	Reda, na terenie lasu, przy drodze gruntowej
3	grupa drzew „Trzej Kaszubi”	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> - 3 egz., obw. 377 i 316 cm i 285 cm wys.od 24 do 26 m	1968-08-08	L. Nanice, o. 219h
4	Drzewo „Staszek”	Buk pospolity (Buk zwyczajny) - <i>Fagus sylvatica</i> ; obw. 417, wys. 21 m	1984-12-17	Reda, róg ul. Objazdowej i Gniewowskiej
5	Drzewo „Henryk”	Buk pospolity (Buk zwyczajny) - <i>Fagus sylvatica</i> ; obw. 487 cm, wys. 30 m	1996-12-18	Reda, na zboczu wzniesienia, w dalszej odległości od ścieżek i dróg leśnych
6	aleja drzew „Lipa i Spółka”	aleja 25 drzew: Lipa drobnolistna, lipa szerokolistna i klon pospolity	1991-03-14	Reda, Pieleszewo, ul. Rzeczna
7	Drzewo „Strażnik”	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> ; obw. 390 cm, wys. 25 m	1991-03-14	L. Rekowo, obr. Wejherowo, o. 220b
8	drzewo „Irmia”	Brzoza brodawkowata (Brzoza zwisła) - <i>Betula pendula</i> ; obw. 242 cm, wys. 22 m	1991-03-14	Reda, Pieleszewo, ul. Rzeczna 2
9	drzewo „Euforia”	Jesion wyniosły - <i>Fraxinus excelsior</i> ; obw. 402 cm, wys. 30 m	1991-03-14	Reda, Pieleszewo, ul. Rzeczna 4
10	Drzewo „Miłostka”	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i> ; obw. 402 cm, wys. 30 m	1991-03-14	Reda, ul. Cechowa 34
11	Drzewo „Strzała”	Daglezja zielona - <i>Pseudotsuga menziesii</i> ; obw. 332 cm, wys. 40m	1995-12-29	L. Nanice, o. 199f
12	Drzewo „Niezlomny”	Buk pospolity (Buk zwyczajny) - <i>Fagus sylvatica</i> ; obw. 495 cm wys 30m	1996 – 12-18	Reda, dz. nr 217 obr 4 leśnictwo Nanice
13	Drzewo „Dyzio”	Modrzew europejski - <i>Larix decidua</i> ; obw. 360 cm, wys. 36 m	1996-12-18	L. Sławotówko, o. 91i

14	Drzewo „Hyzio”	Modrzew europejski - Larix decidua; obw. 340 cm, wys. 36 m	1996-12-18	L. Sławotówko, o. 91i
15	Drzewo „Zyzio”	Modrzew europejski - Larix decidua; obw. 350 cm, wys. 36 m	1996-12-18	L. Sławotówko, o. 91i
16	Drzewo „Gniewomir”	Modrzew europejski - Larix decidua; obw. 320 cm, wys. 36 m	1996-12-18	L. Sławotówko, o. 92d
17	Drzewo „Bolek”	Modrzew europejski - Larix decidua; obw. 373 cm, wys. 36 m	1996-12-18	L. Sławotówko, o. 91i
18	Drzewo „Janek”	Świerk pospolity - Picea abies; obw. 290 cm, wys. 35 m, drzewo martwe	1996-12-18	obr. Wejherowo, o. 188a
19	drzewo „Granisław”	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - Aesculus hippocastanum; obw. 373 cm, wys. 18 m	1991-03-14	Reda, ul. Pucka 49
20	inne „Blusław”	bluszcz pospolity - Hedera helix L – obw 39cm wys. 24 m	1996-12-18	L. Sławotówko, o. 125h
21	Drzewo „Maciuś”	Klon jawor (Jawor) - Acer pseudoplatanus; obw. 268 cm, wys. 30 m	2021-04-29	Reda, działka ew. nr 337/10 obr. nr 2, Park w Ciechocinie
22	Drzewo „Dobromir”	Dąb szypułkowy - Quercus robur; obw. 437 cm, wys. 28 m	2021-04-29	Reda, działka ew. nr 338/8 obr. nr 2, Park w Ciechocinie
23	inne „Przytulas”	bluszcz pospolity - Hedera helix L; obw. 61 cm, wys. 30m, rosnące na ok. 165 letnim dębie szypułkowym	2021-04-29	L. Sławutówko w oddz. 125f
24	drzewo „Bogna”	Olsza czarna - Alnus glutinosa; obw. 253 cm, wys. 13,5 m	2024-11-28	Reda, działka ew. nr 57 obr. nr 1, Miejski Park Rodzinny
25	Drzewo „Klementyna”	Olsza czarna - Alnus glutinosa; obw. 188+153 cm, wys.13,5 m	2024-11-28	Reda, Miejski Park Rodzinny
26	Drzewo „Franek i Franka”	Olsza czarna - Alnus glutinosa; obw. 234+234 cm, wys. 18 m	2024-11-28	Reda, działka ew. nr 43/124 obr. nr 1, Miejski Park Rodzinny
27	Drzewo „Miłka”	Lipa drobnolistna - Tilia cordata; obw. 278 cm, wys. 20,7 m	2024-11-28	Reda, działka ew. nr 145/1 obr. nr 1, ul. Cechowa
28	Drzewo „Antonina”	Lipa drobnolistna - Tilia cordata; obw. obw. 291 cm, wys. 20,5 m	2024-11-28	Reda, działka ew. nr 170/10 obr. nr 1, ul. Cechowa

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: www.crfor.gdos.gov.pl oraz pisma OŚ.0632.5.2025.EG z dnia 21.05.25r. od Referatu Ochrony Środowiska i Terenów Zieleni Urzędu Miasta Redy

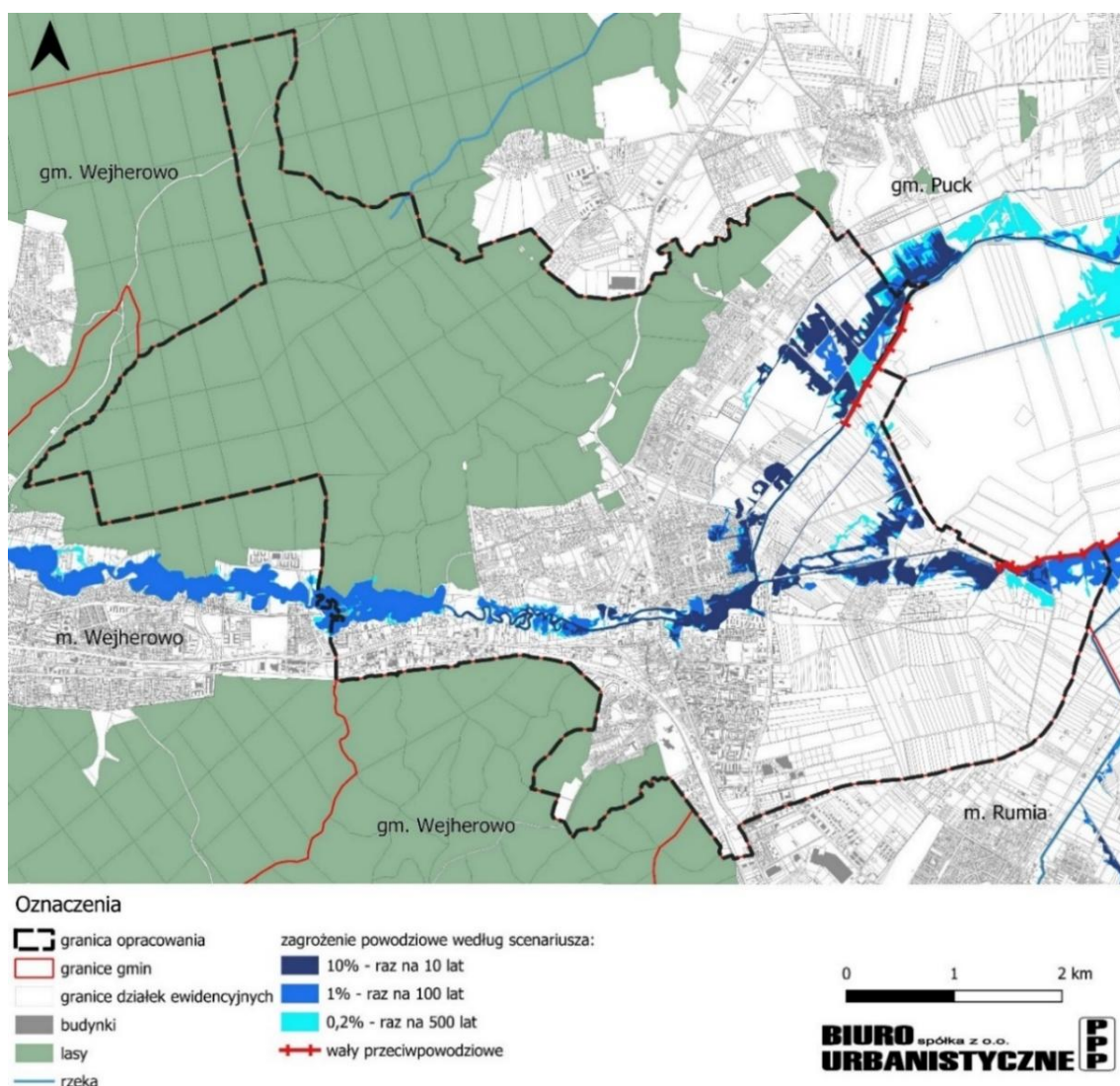
3.2. Zagrożenie powodzią

Zgodnie z art. 16 pkt 34) ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1087) przez obszary szczególnego zagrożenia powodzią rozumie się:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne; pas techniczny.

Na mapach zagrożenia powodziowego przedstawia się ww obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%).

Rycina 7. Zagrożenie powodziowe



Źródło: Opracowanie własne na podstawie map zagrożenia powodziowego oraz danych udostępnionych przez RZGW w Gdańsku.

Przez miasto przepływają trzy główne ciek: rzeka Reda, Kanał Łyski oraz Kanał Mrzezino, w sąsiedztwie których znajdują się obszary zagrożone powodzią. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią występują wzdłuż rzeki Redy, pomiędzy rzeką Redą i kanałem Mrzezino, a także wzdłuż Kanału Łyski.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zarówno o wysokim (10% raz na 10 lat) jak i średnim (1% raz na 100 lat) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi znajdują się rejon zabudowane części jednostki Ciechocino, między innymi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna usytuowana pomiędzy ulicami Akacjową i Wiśniową, Jodłowej, rejonie ulic Leszczynowej i Olchowej, obszar Miejskiego Parku Rodzinnego. Podobnie jest w sąsiedztwie Kanału Łyski w osiedlu Moście Błota (rejon ulic Kruczej i Bocianie, część ul. Bursztynowej).

Zgodnie z pismem znak G.RZI.0141.109.2024.EK RZGW w Gdańsku z dnia 25 września 2024 r., we wschodniej części miasta zlokalizowane są dwa odcinki wałów przeciwpowodziowych:

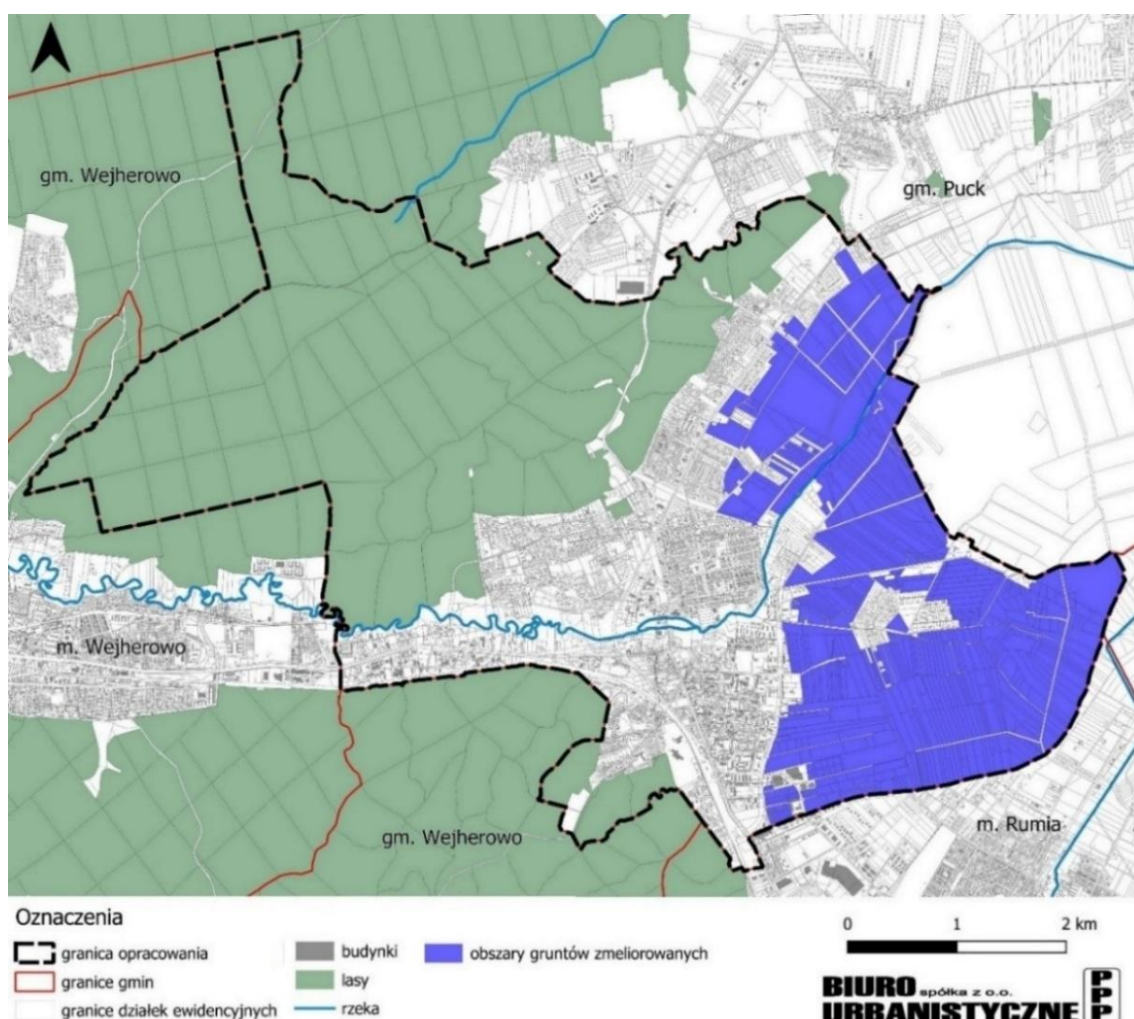
- lewy wał Kanału Łyski w km od 2+500 do km 3+430;
- prawy wał rzeki Reda.

Zgodnie z art. 176 ust. 1. ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1087), w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z §2 ust. 3. rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ (Dz.U. 2020 poz. 1165), „zmeliorowane grunty są wprowadzane do ewidencji melioracji wodnych jako suma powierzchni użytków rolnych, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ”. W odpowiedzi na wniosek o udostępnienie informacji na temat gruntów zmeliorowanych oraz urządzeń melioracji wodnych, Zarząd Zlewni w Gdańsku pismem znak GG.ZZI.0143.25.2024.MG z dnia 16.09.2024 r. poinformował o przesłaniu wnioskowanych danych. Przesłane zostały jednak jedynie informacje dotyczące urządzeń melioracji wodnych. W związku z powyższym, jako grunty zmeliorowane uznano tereny użytków rolnych, na których występują urządzenia melioracji wodnych, w myśl §2 ust. 3 ww. rozporządzenia. Jako użytki rolne uwzględniono grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych. Tak wyznaczone obszary gruntów zmeliorowanych występują we wschodniej części miasta, głównie na terenach niezabudowanych. Są to obszary Mościch Błot oraz południowo-wschodnia część Rekowa.

Rycina 8. Obszary gruntów zmeliorowanych na terenie miasta Reda



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gdańsku

3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi

Zgodnie z art. 3 pkt 32a) ustawy poś pod pojęciem ruchy masowe ziemi, rozumie się powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spływanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzliny i gleby. Na terenie miasta Reda występują¹:

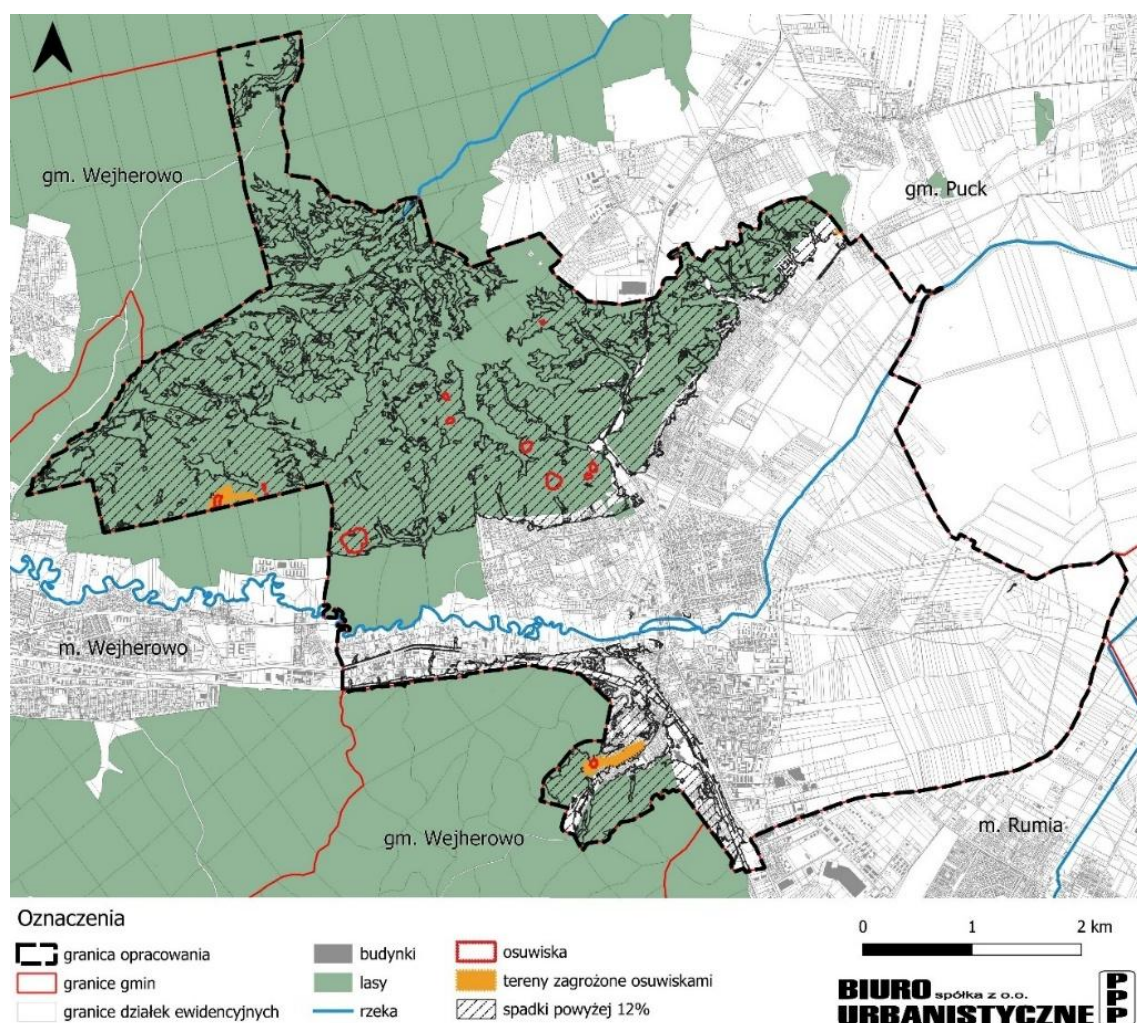
- 13 osuwisk, o następujących oznaczeniach: 112752 KRO, o powierzchni 3,44 ha, 138727 KRO, o powierzchni 0,48 ha, 138730 KRO, o powierzchni 0,25 ha (w części w granicach administracyjnych Redy) 138735 KRO, o powierzchni 0,1 ha, 138749 KRO, o powierzchni 0,22 ha, 138750 KRO, o powierzchni 1,42 ha, 138751 KRO, o powierzchni 0,38 ha, 138752 KRO, o powierzchni 0,25 ha, 138753 KRO, o powierzchni 0,59 ha, 138755 KRO, o powierzchni 0,31 ha, 138766 KRO, o powierzchni 0,19 ha, 138771 KRO, o powierzchni 0,07 ha, 138772 KRO, o powierzchni 0,15 ha (w część w granicach administracyjnych Redy); wszystkie czynne osuwiska znajdują się w lasach,
- oraz 4 tereny zagrożone osuwiskami: 13386 KRTZ (w części w granicach administracyjnych Redy, znajduje się w północno-wschodniej części miasta na niezabudowanym obszarze),

¹ PIG, System Osłony Przeciwośuwiskowej - <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3> (dostęp: 03.09.2024 r.)

20247 KRTZ (w części w granicach administracyjnych Redy, na obszarach zalesionych), 20248 KRTZ (w niewielkiej części w granicach administracyjnych Redy, na obszarach zalesionych), 20250 KRTZ (znajduje się w rejonie ul. Gniewowskiej, obejmując swoim zasięgiem część zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

Obszary o nachyleniu terenu równym lub większym niż 15% są terenami potencjalnie narażonymi na osuwanie się mas ziemnych. Takie tereny występują przede wszystkim w północnej, zalesionej części miasta, na zagłębieniach końcowych stycznych z wysoczyzną morenową.

Rycina 9. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych

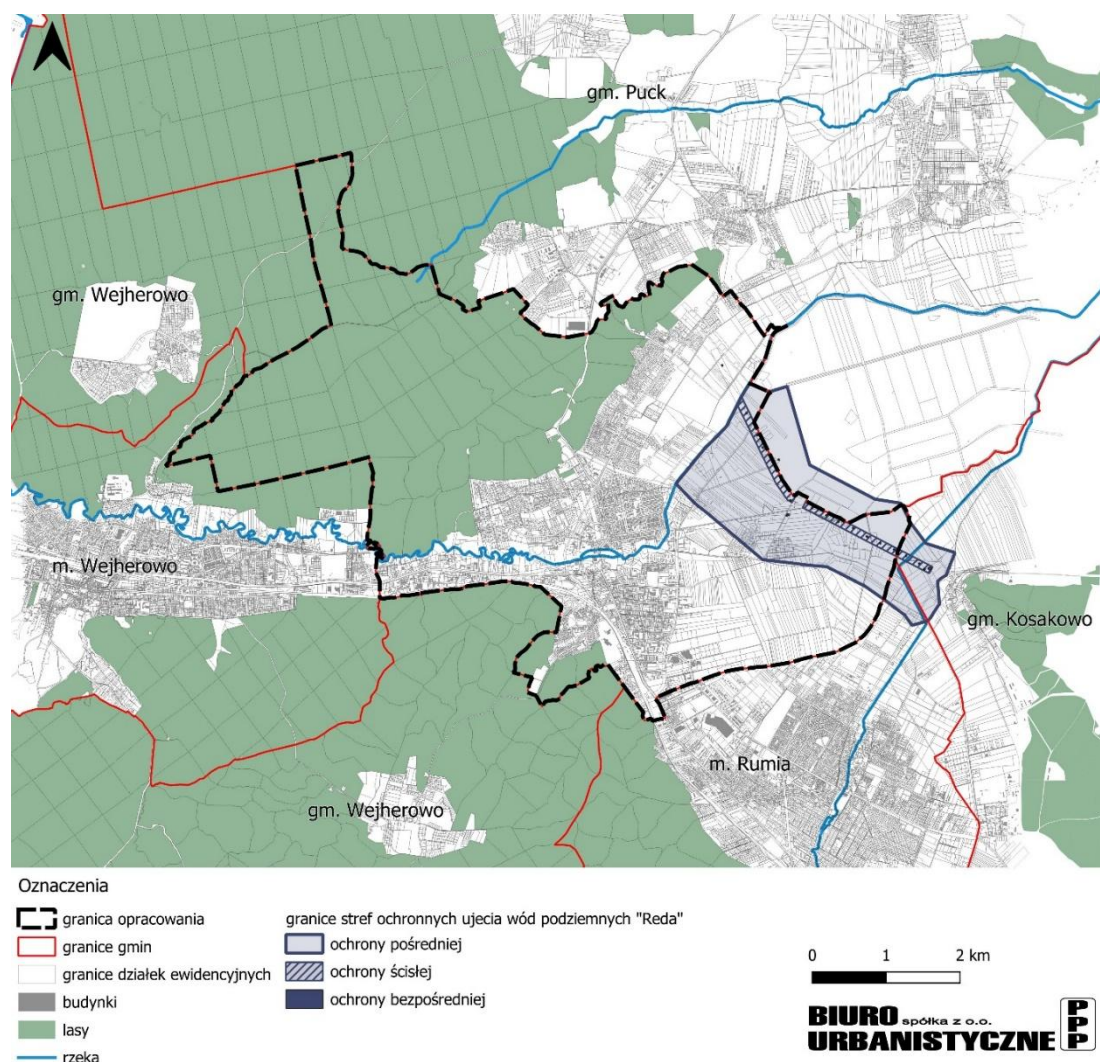


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych SOPO Państwowego Instytutu Geologicznego

3.5. Strefy ochronne ujęć wody

We wschodniej części miasta rejonie Mościch Błot, przy granicy z gminą Puck znajduje się ujęcie wód podziemnych REDA, które zaopatruje w wodę mieszkańców Redy i Rumi oraz znaczną część mieszkańców Gdyni.

Rycina 10. Strefy ochronne ujęcia wód podziemnych „Reda”



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Rozporządzenia Dyrektora RZGW w Gdańsku z dnia 8 sierpnia 2017 r. w sprawie strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Reda”, woj. pomorskie (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017r., poz. 3098)

Na mocy Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 8 sierpnia 2017 r. w sprawie strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Reda”, woj. pomorskie (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017 r., poz. 3098), zlokalizowanego w miejscowościach: Reda, Moście Błota i Kazimierz, w powiecie puckim i wejherowskim strefa ochronna składa się z:

- A. terenu ochrony bezpośredniej, który na terenie Redy wyznaczono wokół 13 ujęć/ studni, gdzie obowiązują zakazy i nakazy, o których mowa w art. 53 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne;
- B. terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, znajdujący się na obszarze 3 gmin: Reda, Rumia i Puck; dla części terenu ochrony pośredniej położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów ochrony bezpośredniej, na obszarze gmin Reda i Rumia Rozporządzenie ustala dodatkowy status: teren ścisłej ochrony o powierzchni 0,46km²; na terenie ochrony pośredniej obowiązują zakazy określone w § 3 Rozporządzenia, w tym:
 - ust. 1 Na terenie ochrony pośredniej zakazuje się:
 - 1) wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, za wyjątkiem wód opadowych lub roztopowych, spełniających wymogi i warunki zgodnie z przepisami prawa;

- 2) stosowania środków ochrony roślin, które według zezwolenia na wprowadzanie środków ochrony roślin do obrotu klasyfikowane są jako niebezpieczne dla środowiska;
- 3) lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;
- 4) przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych;
- 5) lokalizowania cmentarzy i grzebania zwłok zwierzęcych;
- 6) lokalizowania obiektów magazynowania produktów ropopochodnych (z wyłączeniem gazu płynnego) oraz substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego i substancji priorytetowych w dziedzinie polityki wodnej, a także rurociągów do ich transportu;
- 7) rozbudowy i budowy nowych parkingów, za wyjątkiem posiadających powierzchnię szczelną i systemy kanalizacyjne odprowadzające wody opadowe i roztopowe do kanalizacji deszczowej lub zbiorczej;
- 8) stosowania środków chemicznych przeciw oblodzeniu dróg na drogach, które nie są wyposażone w kanalizację deszczową;
- 9) wydobywania kopalin;
- ust. 2. W obrębie terenu ścisłej ochrony ponadto, zakazuje się:
 - 1) stosowania nawozów sztucznych i naturalnych;
 - 2) rolniczego wykorzystania ścieków;
 - 3) budowy torów kolejowych;
 - 4) budowy dróg z wyjątkiem służących utrzymaniu ujęcia;
 - 5) wykonywania robót melioracyjnych, z wyjątkiem prac związanych z utrzymaniem istniejących urządzeń melioracji wodnych;
 - 6) wykonywania wykopów ziemnych niezwiązanych z ujęciem;
 - 7) urządzania parkingów i obozowisk.

3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Wody śródlądowe według Ramowej Dyrektywy Wodnej, czyli Dyrektywy 2000/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2000 r. ustanawiającej ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej oznaczają wszystkie wody stojące lub płynące na powierzchni lądu i wszelkie wody podziemne po stronie lądu od linii bazowej (linia podstawowa morza terytorialnego w rozumieniu art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, Dz. U. z 2024 r. poz. 1125).

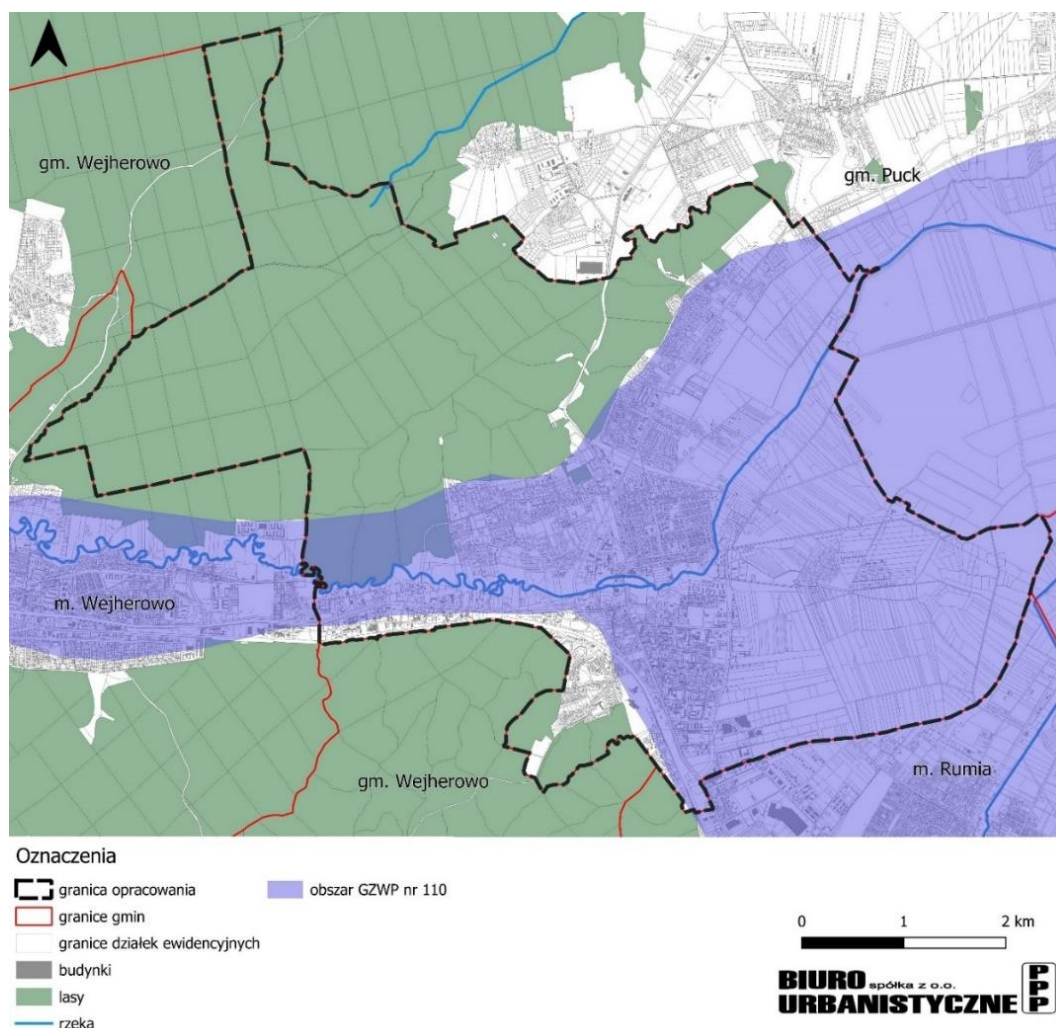
Na obszarze miasta **nie występują** powierzchniowe zbiorniki wód śródlądowych, ani ich strefy ochronne.

Podziemnym zbiornikiem wód śródlądowych w granicach pracowania jest część Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 110 „Pradolina Kaszuby i rzeka Reda”. Zbiornik ten został poddany dokumentacji hydrogeologicznej w 1994 roku. Jego całkowita powierzchnia wynosi 124,25 km², natomiast jego głębokość sięga od 5 do 10 m. Szacowane zasoby dyspozycyjne zbiornika wynoszą 81 937 m³/d². W 2016 roku, na zlecenie Dyrektora RZGW w Gdańsku powstało „Opracowanie dokumentacji szacunkowych kosztów ustanowienia obszaru ochronnego GZWP nr 110 Pradolina Kaszuby i rzeka Reda”. Natomiast od 2020 roku prowadzone jest przez Wojewodę Pomorskiego postępowanie w sprawie ustanowienia obszaru ochronnego omawianego zbiornika. Według

² Mikołajków, J., Sadurski, A. (2017). Informator psh Głównie zbiorniki wód podziemnych w Polsce. Państwowy instytut Geologiczny Państwowy Instytut Badawczy

Dokumentacji Hydrogeologicznej GZWP nr 110³ **nie ustanowiono obszarów ochronnych** dla GZWP nr 110 Pradolina Kaszuby i rzeka Reda. Natomiast w 2015 roku zgodnie z **opracowano dodatek do dokumentacji hydrogeologicznej** zbiornika. Dokument ten został ustanowiony Decyzją Ministra Środowiska z dn. 14.06.2016r. o sygn. DGKII.4731.83.2015.AJ, zatwierdzającą „Dodatek do „Dokumentacji hydrogeologicznej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110, w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110 Pradolina Kaszuby i Rzeka Reda”.

Rycina 11. Główny zbiornik wód podziemnych nr 110



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych PIG-PIB

Propozycje zakazów lub ograniczeń dotyczących użytkowania gruntów oraz korzystania z wód na terenie potencjalnego obszaru ochronnego GZWP nr 110, **uwzględnione w piśmie** nr G.RZI.0145.49.2024.EK z dnia 12.09.2024 r. przesłanym przez RZGW w Gdańsku:

- 1) zakazanie wykonywania robót lub czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, obejmujących:
 - wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi;
 - rolnicze wykorzystanie ścieków;

³ Lidzbarski M, 1994 - Dokumentacja hydrogeologiczna Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 – Pradolina Kaszubska i rzeki Redy. Przedsiębiorstwo Hydrogeologiczne. Gdańsk Archiwum PH. Gdańsk

- przechowywanie lub składowanie odpadów promieniotwórczych;
- stosowanie nawozów naturalnych w postaci płynnej oraz środków ochrony roślin;
- lokalizowanie ferm chowu i hodowli zwierząt lub rozbudowy istniejących, które kwalifikowane są jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- lokalizowanie składowisk odpadów niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;
- grzebanie martwych zwierząt;
- wydobywanie kopalin, za wyjątkiem obszarów posiadających decyzje administracji geologicznej sprawie zatwierdzenia dokumentacji geologicznej złoża kopaliny lub dokumentacji geologiczno - inwestycyjnej złoża węglowodorów, o których mowa w ustawie Prawo geologiczne i górnicze,
- wykonywanie odwodnień budowlanych lub górniczych, za wyjątkiem odwodnień budowlanych za pomocą otworów wiertniczych oraz wszystkich typów odwodnień w celu wydobywania kopalin, w przypadku posiadania odpowiedniej dokumentacji hydrogeologicznej zatwierdzonej przez właściwy organ administracji geologicznej i zawierającej wnioski o braku negatywnego wpływu na jakość wód podziemnych.

Należy zaznaczyć, że na obszarach ochronnych GZWP, oprócz zakazów wprowadzanych rozporządzeniem go ustanawiającym, obowiązują zakazy wynikające wprost z ustaw oraz regulacji prawnych o charakterze międzynarodowym. Takie zakazy, co do zasady mają charakter generalny i z tego powodu nie były powielane wśród zakazów wskazanych do wprowadzenia na obszarze ochronnym.

3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na obszarze miasta Reda nie wyznaczono obszarów ani terenów górniczych. Nie wyznaczono również górniczych filarów ochronnych zgodnie z przepisami ustawy o pgig.

3.8. Złóża kopalin, podziemne magazyny

3.8.1. Złóża kopalin

W granicach miasta Reda nie występują:

- udokumentowane złoża kopalin;
- złoża strategiczne zdefiniowane w art. 6 ust. 1 pkt 19 ustawy pgig.

W południowej części miasta występuje jedynie część obszaru perspektywicznego złoża piasku. Jego powierzchnia wynosi ok. 15,5 ha, z czego ok. połowa znajduje się na terenie miasta.

Cały obszar Redy w jej granicach administracyjnych znajduje się na terenie obszarów przetargowych dla węglowodorów „Wejherowo”. Zgodnie z art. 10 ustawy pgig własnością górniczą objęte są obszary złóż: węglowodorów, węgla kamiennego, metanu występującego jako kopalina towarzysząca, węgla brunatnego, rud metali z wyjątkiem darniowych rud żelaza, metali w stanie rodzimym, rud pierwiastków promieniotwórczych, siarki rodzimej, soli kamiennej, soli potasowej, soli potasowo-magnezowej, gipsu i anhydrytu, kamieni szlachetnych, pierwiastków ziem rzadkich, gazów szlachetnych, wodoru, bez względu na miejsce ich występowania, a także złoża wód leczniczych, wód termalnych oraz solanek. W razie stwierdzenia występowania tychże złóż, zgodnie z ww. przepisem będą one objęte własnością górniczą.

3.8.2. Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na omawianym terenie nie występują podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji. W Polsce obiekty podziemnego magazynowania i składowania są zlokalizowane w wyeksploatowanych złożach gazu, ropy lub kawernach solnych. Najbliższy taki obiekt znajduje się w gminie Kosakowo, gdzie magazynuje się wysokometanowy gaz ziemny. Koncesji na bezzbiornikowe magazynowanie i składowanie udzielono 31 stycznia 2001 roku, a jej wygaśnięcie przewiduje się na grudzień 2028 roku⁴.

3.8.3. Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

Zgodnie z ustawą pgig, podziemnym składowaniem dwutlenku węgla jest zatłaczanie strumieni dwutlenku węgla do podziemnych formacji geologicznych w celu jego trwałego przechowywania oraz jego przechowywanie w taki sposób, aby uniemożliwić lub – w przypadku, gdy nie jest to możliwe – w jak największym stopniu wyeliminować negatywne oddziaływanie na zdrowie ludzi i środowisko oraz zagrożenia dla nich. Składowiskiem jest natomiast część górotworu o określonej pojemności wykorzystywana w celu trwałego przechowywania dwutlenku węgla, połączona z powierzchniową instalacją zatłaczającą. Natomiast kompleks podziemnego składowania dwutlenku węgla definiuje się jako podziemne składowisko dwutlenku węgla i otaczające je formacje geologiczne, które mogą mieć wpływ na stabilność i bezpieczeństwo podziemnego składowania dwutlenku węgla. Obszary, na których dopuszcza się lokalizowanie kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla określa Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 3 września 2014 r. w sprawie obszarów, na których dopuszcza się lokalizowanie kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla (Dz.U. 2014 poz. 1272). Na terenie gminy miasto Reda nie dopuszcza się występowania kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

3.9. Uzdrowiska

Miasto Reda nie posiada zasobów i cech pozwalających się ubiegać o status uzdrowiska w związku z czym nie jej obszarze nie został wyznaczony obszar uzdrowiska ani obszar ochrony uzdrowiskowej. W województwie pomorskim znajdują się dwa miasta o statusie uzdrowiska typu „A” – Sopot i Ustka⁵.

3.10. Zabytki objęte formami ochrony

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1292), formami ochrony zabytków są: wpis do rejestru zabytków, wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego, ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego. Na terenie miasta Reda nie występują obiekty ani obszary wpisane na Listę Skarbów Dziedzictwa, uznane za pomnik historii lub stanowiące park kulturowy.

⁴ Zasady dokumentowania warunków geologiczno-inżynierskich na potrzeby podziemnego bezzbiornikowego magazynowania i składowania (2023), Państwowy Instytut Geologiczny - PIB

⁵ Uchwała Nr 57/VI/24 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 lipca 2024 r. w sprawie Programu ochrony środowiska przed hałasem dla obszaru województwa pomorskiego
https://edziennik.gdansk.uw.gov.pl/WDU_G/2024/3680/oryginal/akt.pdf

3.10.1. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków

W Redzie znajduje się jeden obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego - kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP i św. Katarzyny (nr 1706). Pochodząca z początku XX wieku neogotycka świątynia zlokalizowana jest przy ul. Gdańskiej 3.

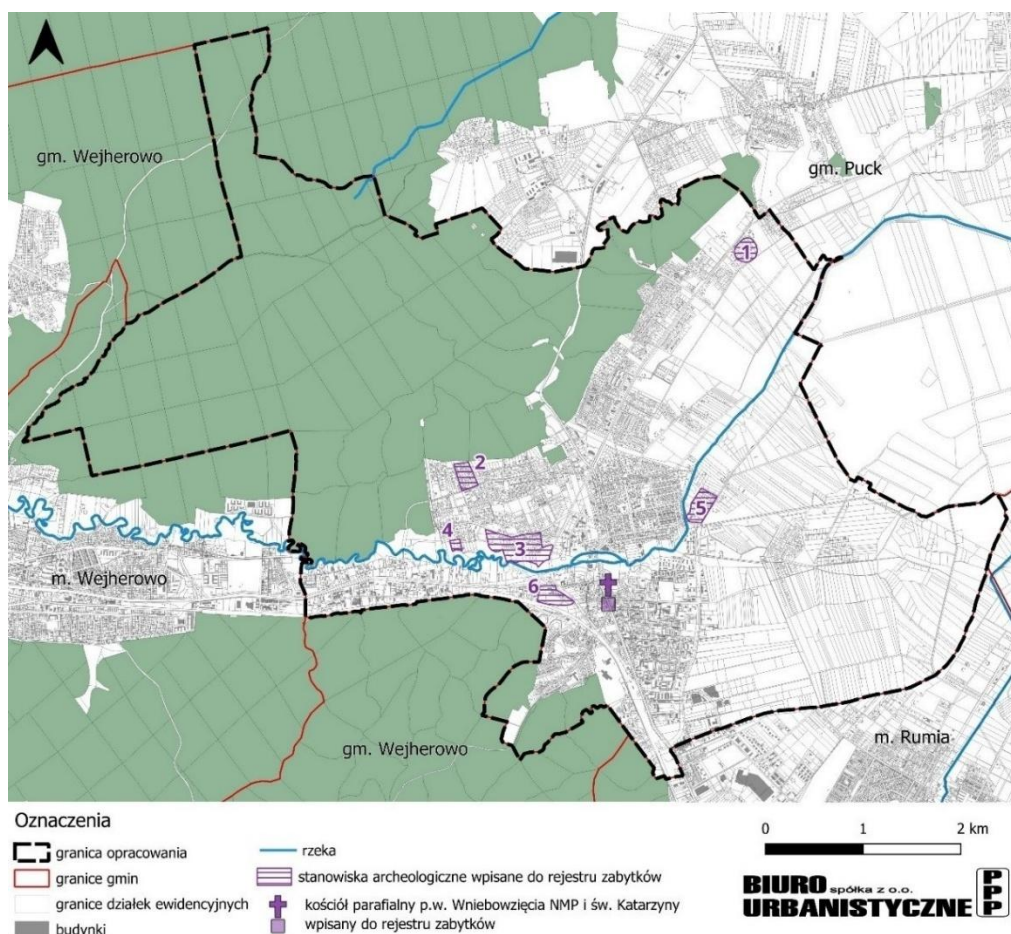
Do rejestru zabytków wpisanych jest 6 stanowisk archeologicznych.

Tabela 2. Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków

L.p.	nr AZP	lokalizacja	funkcja i chronologia	nr decyzji
1.	AZP 006-041/40	Rekowo Dolne	osada, epoka kamienia	Dec. Nr 427/A z dnia 27.10.1987r.
2.	AZP 006-041/18	Reda Ciechocino, dz. nr 8,10, 11, 12, 15, 16	osada, epoka kamienia	Nr 428/A z dnia 26.10.1987r.
3.	AZP 006-041/16,15	Reda Ciechocino, dz. nr 170, 176, 177/5	osada, epoka kamienia	Dec. Nr 431/A z dnia 16.11.1987r.
4.	AZP 006-041/8	Reda ul. Polna, dz. nr 165	osada, epoka kamienia	Dec. Nr 429/A z dnia 26.10.1987r.
5.	AZP 006-041/63	Reda Kazimierz, dz. nr 1 i 2	osada, wczesne średniowiecze	Dec. Nr 165/A z dnia 21.11.1971r.
6.	AZP 006-041/77	Reda	grodzisko, wczesne średniowiecze	Dec. Nr 7/A z dnia 14.10.1947r.

Źródło: Zał. do zarządzenia Nr UA.1.2019 Burmistrza Miasta Redy z dnia 3 czerwca 2019 r. oraz <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/> (dostęp: 16.09.2024 r.)

Rycina 12. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków

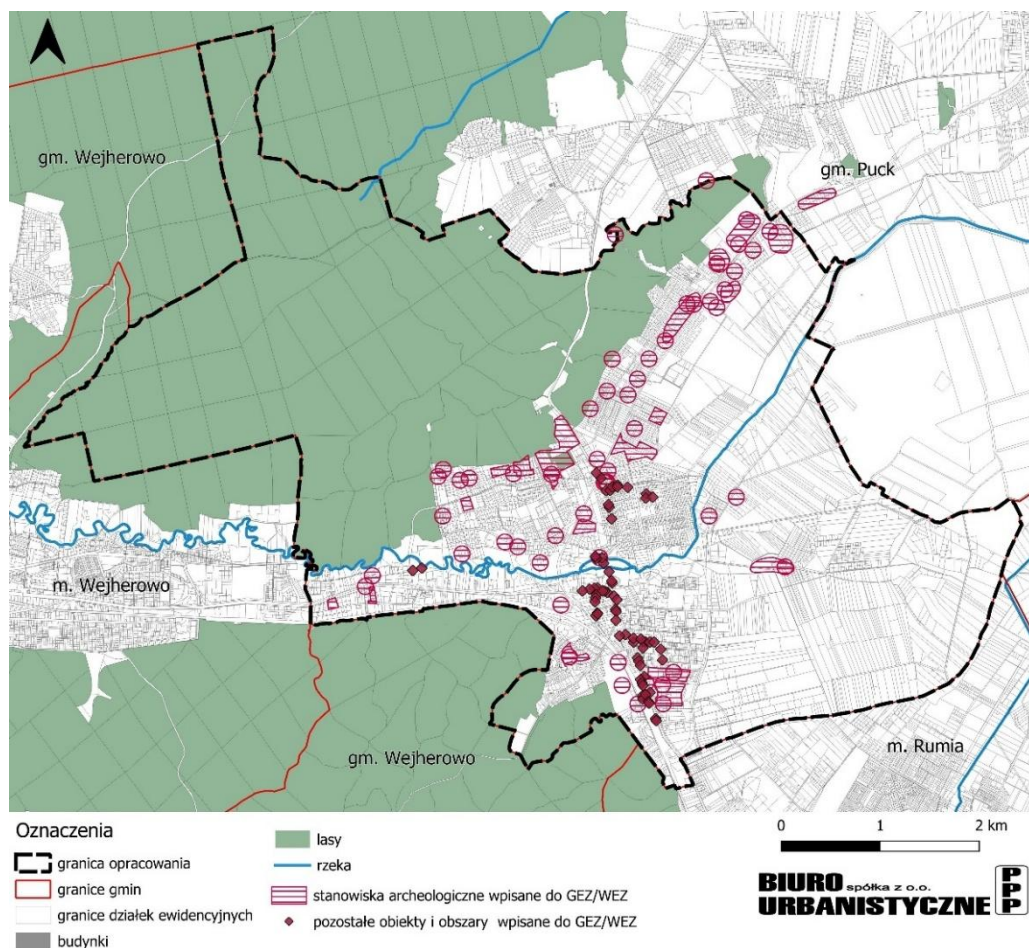


Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://bip.reda.pl/dokumenty/2863> (dostęp: 16.09.2024 r.) oraz <https://www.ochronazabytkow.gda.pl/rejestr-zabytkow/rejestr-zabytkow-nieruchomych/> (dostęp: 16.09.2024r.)

3.10.2. Obiekty i obszary ujęte w Ewidencji Zabytków

Ewidencja Zabytków miasta Redy ujmuje 68 zabytków, którymi są budynki i zespoły budynków, brama cmentarna, cmentarz oraz plac z podjazdem i drzewostanem zespołu dworca. Do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (WEZ), prowadzonej przez Państwowego Wojewódzkiego Konserwatora w Gdańsku wpisanych jest 47 zabytków.

Rycina 13. Obiekty i obszary ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków



Źródło: Opracowanie własne na podstawie zarządzenia Nr UA.1.2019 Burmistrza Miasta Redy z dnia 3.06.2019 r.

Tabela 3. Obiekty i obszary ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków

L.p.	obiekt	adres	WEZ/GEZ
1.	dom	Cechowa 14	WEZ oraz GEZ
2.	dom	Cechowa 20	WEZ oraz GEZ
3.	dom	Gdańska 2	WEZ oraz GEZ
4.	plebania	Gdańska 3	WEZ oraz GEZ
5.	kościół	Gdańska 3	WEZ oraz GEZ
6.	dom	Gdańska 22	WEZ oraz GEZ
7.	szkoła obecnie urząd	Gdańska 33	WEZ oraz GEZ
8.	dom	Gdańska 47	WEZ oraz GEZ
9.	dom	Gdańska 53	WEZ oraz GEZ
10.	dom	Gdańska 66	WEZ oraz GEZ
11.	dom	Gdańska 61	WEZ oraz GEZ
12.	dom	Gdańska 68	WEZ oraz GEZ
13.	dom	Gdańska 70	WEZ oraz GEZ
14.	zespół dworca - dworzec	Gdańska 72	WEZ oraz GEZ
15.	zespół dworca - nastawnia	Gdańska 72	WEZ oraz GEZ
16.	dom	Gdańska 74	WEZ oraz GEZ
17.	dom	Gdańska 76	WEZ oraz GEZ

18.	bud. gospodarczy	Gdańska 76	WEZ oraz GEZ
19.	brama cmentarza	Gdańska dz. 404	WEZ oraz GEZ
20.	cmentarz parafialny	Gdańska dz. 404	WEZ oraz GEZ
21.	dom	Gniewowska 2	WEZ oraz GEZ
22.	oficyna dworska	Klonowa 12	WEZ oraz GEZ
23.	dom	Ogrodowa 4	WEZ oraz GEZ
24.	dom	Ogrodowa 8	WEZ oraz GEZ
25.	dom	Ogrodowa 15	WEZ oraz GEZ
26.	dom	Ogrodowa 17	WEZ oraz GEZ
27.	dom	Ogrodowa 18	WEZ oraz GEZ
28.	dom	Poniatowskiego 1	WEZ oraz GEZ
29.	dom	Poniatowskiego 6	WEZ oraz GEZ
30.	dom	Poniatowskiego 9	WEZ oraz GEZ
31.	dom	Poniatowskiego 18	WEZ oraz GEZ
32.	dom	Pucka 4	WEZ oraz GEZ
33.	dom	Pucka 7	WEZ oraz GEZ
34.	dom	Pucka 8	WEZ oraz GEZ
35.	zespół produkcyjny - budynek gospodarczy	Pucka 9	WEZ oraz GEZ
36.	dom	Pucka 23	WEZ oraz GEZ
37.	dom	Pucka 39	WEZ oraz GEZ
38.	dom	Pucka 41	WEZ oraz GEZ
39.	dom	Pucka 49	WEZ oraz GEZ
40.	dom	Pucka 61	WEZ oraz GEZ
41.	dom	Pucka 63	WEZ oraz GEZ
42.	dom	Szkolna 4	WEZ oraz GEZ
43.	dom	św. Wojciecha 17	WEZ oraz GEZ
44.	dom	Wiejska 2	WEZ oraz GEZ
45.	dom	Wiejska 3	WEZ oraz GEZ
46.	magazyn	Wiejska 7	WEZ oraz GEZ
47.	dom	Wiejska 7	WEZ oraz GEZ

Źródło: <https://www.ochronazabytkow.gda.pl/https-www-ochronazabytkow-gda-pl-wp-content-uploads-2023-07-gdansk-wykaz-wez-stan-na-2023-14-07-2-xlsx/> (dostęp: 17.09.2024 r.)

Tabela 4. Pozostałe zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków

L.p.	obiekt	adres	WEZ/GEZ
48.	dom	Cechowa 1a	GEZ
49.	dom	Cechowa 4	GEZ
50.	dom	Cechowa 6	GEZ
51.	dawny dwór	Gajowa 9	GEZ
52.	zespół dworsko-parkowy – pozostałości parku	Gajowa	GEZ
53.	dom	Gdańska 2a	GEZ
54.	dom	Gdańska 24	GEZ
55.	dom	Gdańska 43	GEZ
56.	dom	Gdańska 45	GEZ
57.	zespół dworca - plac z podjazdem i drzewostanem	Gdańska 72	GEZ
58.	bud. gospodarczy	Gdańska 74	GEZ
59.	dom	Ogrodowa 2	GEZ
60.	dom	Poniatowskiego 8	GEZ
61.	dom	Poniatowskiego 14	GEZ
62.	dom	Pucka 2	GEZ
63.	zespół produkcyjny spichlerz I	Pucka 9	GEZ
64.	zespół produkcyjny spichlerz II	Pucka 9	GEZ
65.	zespół dworsko - parkowy - dwór	Rzeczna 2	GEZ
66.	zespół dworsko-parkowy - park	Rzeczna 2	GEZ
67.	dom	Szkolna 14	WEZ
68.	dom	Wiejska 30	GEZ

Źródło: Zał. do zarządzenia Nr UA.1.2019 Burmistrza Miasta Redy z dnia 3 czerwca 2019 r.

3.10.3. Stanowiska archeologiczne

Do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków wpisanych jest 65 stanowisk archeologicznych, z czego 6 stanowią opisane wyżej stanowiska wpisane do rejestru zabytków.

Tabela 5. Stanowiska archeologiczne wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków

L.p.	lokalizacja	Nr stanowiska AZP na obszarze	funkcja i chronologia	nr decyzji (dot. wpisów do rejestru zabytków)
2	Moście Błota	AZP 006-041/78	śląd osadniczy, epoka kamienia	-
1	Moście Błota	AZP 06-41/62	osada, średniowiecze	-
3	Reda	AZP 006-041/67	cmmentarzysko, epoka żelaza	-
4	Reda	AZP 006-041/65	cmmentarzysko, epoka żelaza	-
5	Reda	AZP 006-042/68	cmmentarzysko, epoka brązu	-
6	Reda	AZP 006-041/66	cmmentarzysko, epoka żelaza	-
7	Reda	AZP 006-041/69	Cmentarzysko, epoka żelaza	-
8	Reda	AZP 006-041/70	osada, nowożytność	-
9	Reda	AZP 006-041/8	osada, epoka kamienia	Dec. Nr 429/A z dnia 26.10.1987r.
10	Reda	AZP 006-041/16	osada, epoka kamienia	Dec. Nr 431/A z dnia 16.11.1987r. (Wspólny wpis z AZP 006-041/15)
11	Reda	AZP 006-041/59	osada, epoka żelaza	-
12	Reda	AZP 006-041/60	śląd osadniczy, średniowiecze	-
13	Reda	AZP 006-041/61	śląd osadniczy, średniowiecze	-
14	Reda	AZP 006-041/77	grodzisko, średniowiecze	Dec. Nr 7/A z dnia 14.10.1947r.
15	nie nadano	AZP 006-041/71	cmmentarzysko	-
16	Reda	AZP 006-042/82	zespół młyna	-
17	Reda Ciechocino	AZP 006-041/63	osada, średniowiecze	Dec. Nr 165/A z dnia 21.11.1971r.
18	Reda Ciechocino	AZP 006-041/22	osada, średniowiecze	-
19	Reda Ciechocino	AZP 006-041/9	śląd osadniczy, średniowiecze	-
20	Reda Ciechocino	AZP 006-041/10	śląd osadniczy, średniowiecze	-
21	Reda Ciechocino	AZP 006-041/11	punkt osadniczy, średniowiecze	-
22	Reda Ciechocino	AZP 006-041/12	punkt osadniczy, średniowiecze	-
23	Reda Ciechocino	AZP 006-041/13	osada, średniowiecze	-
24	Reda Ciechocino	AZP 006-041/14	śląd osadniczy, średniowiecze	-
25	Reda Ciechocino	AZP 006-041/15	osada, epoka kamienia	Dec. Nr 431/A z dnia 16.11.1987r. (Wspólny wpis z AZP 006-041/16)
26	Reda Ciechocino	AZP 006-041/17	śląd osadniczy, średniowiecze	-
27	Reda Ciechocino	AZP 006-041/18	osada, epoka kamienia	Nr 428/A z dnia 26.10.1987r.
28	Reda Ciechocino	AZP 006-041/19	osada, średniowiecze	-
29	Reda Ciechocino	AZP 006-041/20	punkt osadniczy, średniowiecze	-
30	Reda Ciechocino	AZP 006-041/21	osada, średniowiecze	-
31	Reda Ciechocino	AZP 006-041/23	osada, średniowiecze	-
32	Reda Ciechocino	AZP 006-041/24	osada średniowiecze	-
33	Reda Ciechocino	AZP 006-041/25	śląd osadniczy, epoka żelaza	-
34	Reda Ciechocino	AZP 006-041/26	śląd osadniczy, średniowiecze	-
35	Reda Ciechocino	AZP 006-041/27	śląd osadniczy, średniowiecze	-
36	Reda Ciechocino	AZP 006-041/28	śląd osadniczy, średniowiecze	-
37	Reda Ciechocino	AZP 006-041/29	śląd osadniczy, epoka kamienia	-
38	Reda Ciechocino	AZP 006-041/30	śląd osadniczy, epoka żelaza	-
39	Reda Ciechocino	AZP 006-041/31	śląd osadniczy, średniowiecze	-
40	Reda Ciechocino	AZP 006-041/54	punkt osadniczy, średniowiecze	-
41	Reda Ciechocino	AZP 006-041/55	osada, średniowiecze	-
42	Reda Ciechocino	AZP 006-041/56	śląd osadniczy, średniowiecze	-
43	Reda Ciechocino	AZP 006-041/57	śląd osadniczy, średniowiecze	-
44	Reda Ciechocino	AZP 006-041/58	osada, średniowiecze	-
45	Reda Ciechocino	AZP 006-041/79	śląd osadniczy, epoka kamienia	-
46	Reda Ciechocino	AZP 006-041/80	śląd osadniczy, epoka kamienia	-
47	Reda Ciechocino	AZP 006-041/81	osada, nowożytność	-
48	Reda Pieleszewo	AZP 006-041/5	osada, epoka żelaza	-
49	Reda Pieleszewo	AZP 006-041/6	punkt osadniczy, średniowiecze	-
50	Reda Pieleszewo	AZP 006-041/7	śląd osadniczy, epoka żelaza	-
51	niepewna - dane archiwalne	AZP 006-041/76	osada, średniowiecze	-
52	Rekowo Dolne	AZP 006-041/32	śląd osadniczy, średniowiecze	-
53	Rekowo Dolne	AZP 006-041/33	śląd osadniczy, średniowiecze	-
54	Rekowo Dolne	AZP 006-041/34	śląd osadniczy, epoka żelaza	-
55	Rekowo Dolne	AZP 006-041/35	osada, średniowiecze	-
56	Rekowo Dolne	AZP 006-041/36	osada średniowiecze	-
57	Rekowo Dolne	AZP 006-041/37	śląd osadniczy, epoka kamienia	-
58	Rekowo Dolne	AZP 006-041/38	osada, epoka żelaza	-

59	Rekowo Dolne	AZP 006-041/39	osada, epoka żelaza	-
60	Rekowo Dolne	AZP 006-041/40	osada, epoka kamienia	Dec. Nr 427/A z dnia 27.10.1987r.
61	Rekowo Dolne	AZP 006-041/41	osada, średniowiecze	-
62	Rekowo Dolne	AZP 006-041/42	ślad osadniczy, epoka żelaza	-
63	Rekowo Górne (częściowo w granicach m. Reda)	AZP 006-041/53	osada, średniowiecze	-
64	Rekowo Górne (częściowo w granicach m. Reda)	AZP 005-041/102	osada, epoka żelaza	-
65	Rumia (częściowo w granicach m. Reda)	nie nadano	cmentarzysko	-

Źródło: Gminny Program Opieki nad Zabytkami Gminy Miasto Reda na lata 2021 – 2024, przyjęty uchwałą Nr XXVII/284/2020 z dnia 17 grudnia 2020 r.

Miasto Reda obecnie sporządza aktualizację Gminnej Ewidencji Zabytków, projekt jest na etapie po uzgodnieniach z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (stan na czerwiec 2025 r.).

3.10.4. Strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowych zespołów

Studium miasta Redy (2016) wymienia również 6 zespołów zabytkowych, które wskazywane są do ochrony, poprzez ustalenie dla nich stref ochrony konserwatorskiej. Są to:

- Zespół dworsko – parkowy w Pieleszewie;
- Zespół dworsko – parkowy w Ciechocinie;
- Dawny zespół produkcyjny przy ul. Puckiej;
- Zespół dworca kolejowego i osiedla kolejowego;
- Cmentarz katolicki przy ul. Gdańskiej;
- Osiedle mieszkaniowe przy ul. Poniatowskiego.

3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

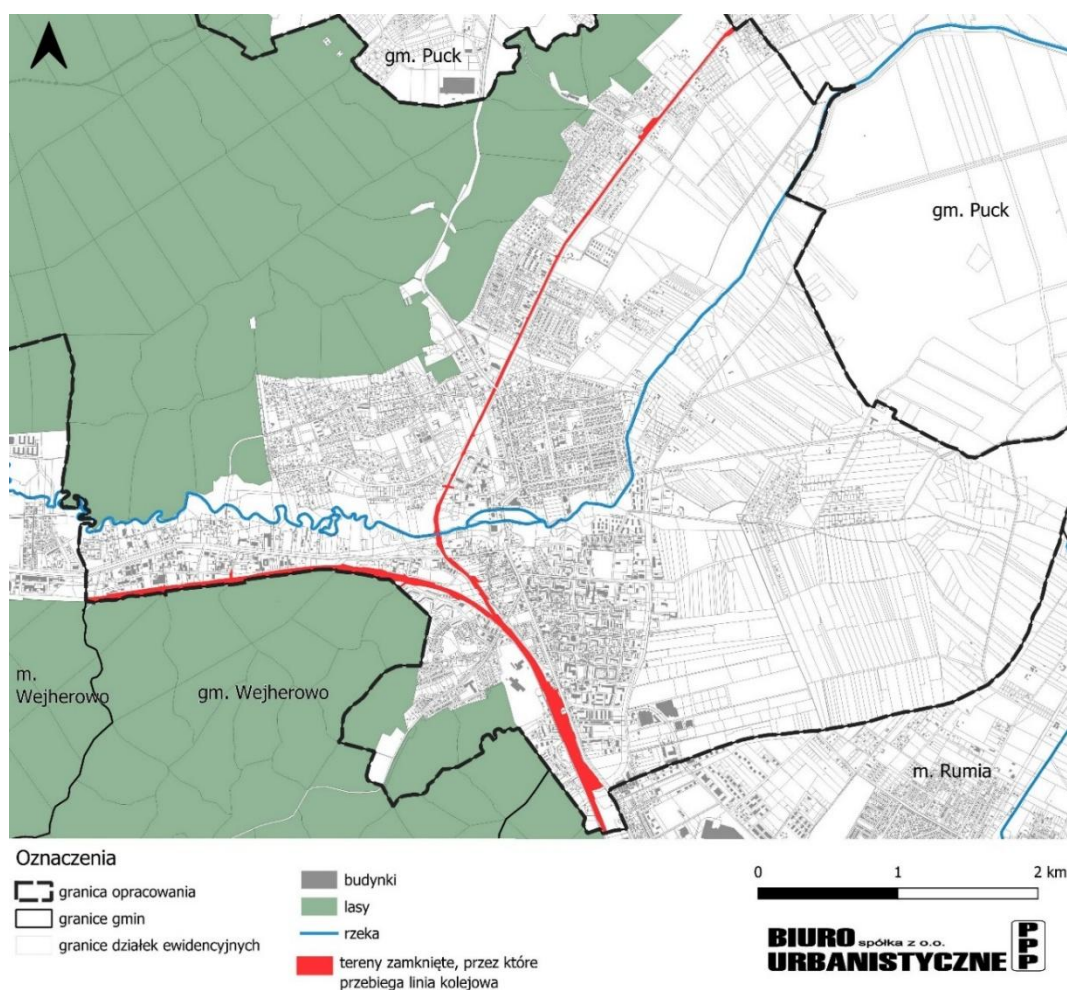
Zgodnie z art. 4. Ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z dnia 2015r. poz. 2120), obszar i granice stref ochronnych powinny być określone w sposób zapewniający Pomnikom Zagłady niezbędną ochronę w sposób jak najmniej uciążliwy dla osób trzecich. Oznakowanie granic stref ochronnych powinno jednoznacznie wskazywać na objęcie oznaczonego pasa gruntu ochroną. Minister właściwy do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego określa, po zasięgnięciu opinii właściwego terytorialnie wójta (burmistrza, prezydenta miasta), w drodze rozporządzenia granice dla 8 Pomników Zagłady wymienionych w ww. ustawie. Na obszarze Gminy Miasto Reda nie wyznaczono pomników zagłady ani ich stref ochronnych.

3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze miasta nie ma terenów uznanych za tereny zamknięte odpowiednią decyzją Ministra Obrony Narodowej, wydaną na podstawie art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne. Nie ma też stref ochronnych tego rodzaju terenów zamkniętych.

Występują jedynie tereny zamknięte w rozumieniu ustawy pgik z dnia 17 maja 1989 r., ustalone decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI.2020 poz. 38, ze zmianami). Wspomniana wyżej decyzja Nr 14 była kilkakrotnie zmieniana. Na rycinie przedstawiono stan aktualny, zgodnie z ostatnią zmianą obejmującą działki na terenie Redy - Decyzja nr 5 Ministra Infrastruktury z dnia 29 lutego 2024 r. zmieniająca decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI.2024 poz. 8).

Rycina 14. Tereny zamknięte przez które przebiega linia kolejowa



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz.Urz.MI.2020.38 ze zm.)

3.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Jak wynika z art. 135 par. 1 ustawy poś (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.) jeżeli mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar ograniczonego użytkowania. Obszar ograniczonego użytkowania ma na celu ograniczenie negatywnego oddziaływania określonych obiektów. Co do zasady, jest wyznaczany dla obszaru, na którym doszło do przekroczenia określonych norm. Organem właściwym do podjęcia uchwały w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania jest sejmik województwa (w zakresie spraw wskazanych w art. 135 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. ustawy poś, bądź rada powiatu (w zakresie spraw wskazanych w art. 135 ust. 3 poś).

W granicach miasta Reda nie wyznaczono obszaru ograniczonego użytkowania.

3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Zabiegi polegające na przekształceniach takie jak rehabilitacja, rekultywacja czy remediacja mają na celu przywrócenie równowagi przyrodniczej na danym terenie oraz wyrównanie szkód dokonanych w środowisku przez realizację przedsięwzięcia i zachowanie walorów krajobrazowych.

Obszary przekształceń

Według Studium terenem wymagającym przekształceń funkcjonalnych jest teren położony pomiędzy ulicami: Cechową, Gniewowską, Gdańską. Na terenie tym występuje obecnie funkcja mieszkaniowa jednorodzinna i tereny przydomowych ogrodów. Wskazane jest przekształcenie terenów w kierunku zwiększenia intensywności zabudowy z wprowadzeniem dodatkowych funkcji: mieszkaniowej, wielorodzinnej i usług.

W Studium wskazano też tereny wymagające przekształceń jakości życia. Przez co rozumie się warunki istniejące w środowisku zamieszkania, w tym możliwość wypoczynku i rekreacji najbliższej miejsca zamieszkania, możliwość realizacji zapotrzebowania na usługi, warunki mieszkaniowe. Biorąc powyższe pod uwagę, do przekształceń jakości życia na terenie miasta Reda kwalifikują się następujące tereny:

- osiedla mieszkaniowe w jednostce urbanistycznej "C" (Śródmieście) wymagają: uzupełnienia i rozwoju usług podstawowych (głównie z zakresu kultury); rozwoju ogólnodostępnych terenów zieleni osiedlowej; urządzenia terenów rekreacji przydomowej (głównie dla dzieci); wzbogacenia zieleni wysokiej,
- osiedla mieszkaniowe w jednostce "A" – rejon 12 Marca, który wymaga: wzbogacenia usług; realizacji ogólnodostępnych terenów sportowych i rekreacyjnych,
- fragment obszaru objętego II zmianą Studium – Moście Błota, wymaga: uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (aktualnie monofunkcyjnej) o elementy z zakresu podstawowych usług handlu, usług oświaty i wychowania; zagospodarowania terenów rekreacyjno – wypoczynkowych w formie np. zieleni ogólnodostępnej.

Rehabilitacja

Obejmuje działania inwestycyjne osiedli mieszkaniowych, często z wielkiej „płyty”, obejmujące poprawę warunków życia mieszkańców przez rekompozycję, rekonstrukcję, czyli przebudowę i wprowadzenie nowych elementów do istniejącej zabudowy przy zachowaniu historycznych cech, a także przez sanację, oznaczającą likwidację szpecących budynków o niskich wartościach historycznych. Na terenie miasta Reda nie występują tereny wymagające rehabilitacji.

Rekultywacja

Stanowi nadanie lub przywrócenie gruntom zdegradowanym albo zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz odbudowanie lub zbudowanie niezbędnych dróg⁶. Metody rekultywacji: in situ, ex situ. Wybrane metody rekultywacji gruntów: zalesianie, zalewanie, zasypywanie terenów kopalnianych. Pojęcie odnosi się również do wód. Celem rekultywacji jezior jest przywrócenie ich poprzednich funkcji, a także cech fizycznych, chemicznych i biologicznych jak najbardziej zbliżonych do naturalnych. Według art. 22 ust. 2 ustawy o ogólnych decyzjach w sprawach rekultywacji wydaje starosta, po zasięgnięciu opinii dyrektora właściwego urzędu górniczego, dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych

⁶ Definicja z Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82)

lub dyrektora parku narodowego oraz wójta/burmistrza (prezydenta miasta). Obowiązek rekultywacji wyeksploatowanego złoża spoczywa na użytkowniku złoża. Obowiązek ten musi zostać wypełniony w ciągu 5 lat od zakończenia działalności wydobywczej. Na obszarze miasta Redy Starosta Wejherowski nie wydał decyzji ustalających kierunki rekultywacji dla terenów pozostałych po eksploatacji kopalin. Terenem wskazanym do podjęcia działań o charakterze rekultywacyjnym jest dawne wyrobisko na terenie zakładu Prefabet Reda S.A po eksploatacji żwiru.

Remediacja

To działania mające na celu oczyszczenie gleb i gruntów z zanieczyszczeń substancjami niebezpiecznymi i szkodliwymi dla zdrowia i życia. Proces ten obejmuje badania zanieczyszczenia gleb i ziemi, opracowanie projektu planu remediacji przez Regionalnego dyrektora ochrony środowiska, a następnie przeprowadzenie remediacji. W granicach miasta Redy nie wskazano obszarów, na których występuje historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi do remediacji, ani terenów objętych szkodą i bezpośrednim zagrożeniem szkodą w środowisku, które wymagałyby prowadzenia działań zapobiegawczych lub naprawczych. Najbliższe takie tereny zlokalizowane są w granicach sąsiednich gminy: Wejherowo i Rumia⁷.

3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

W przypadku gdy gmina zamierza realizować zadania własne, polegające na przygotowaniu, koordynowaniu i tworzeniu warunków do prowadzenia rewitalizacji, a także jej prowadzenie w zakresie właściwości gminy - rada gminy wyznacza, w drodze uchwały, z własnej inicjatywy albo na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji (na podstawie ustawy z dnia 9.10.2015 r. o rewitalizacji art. 8 ust. 1 Dz. U. z 2024r. poz. 278).

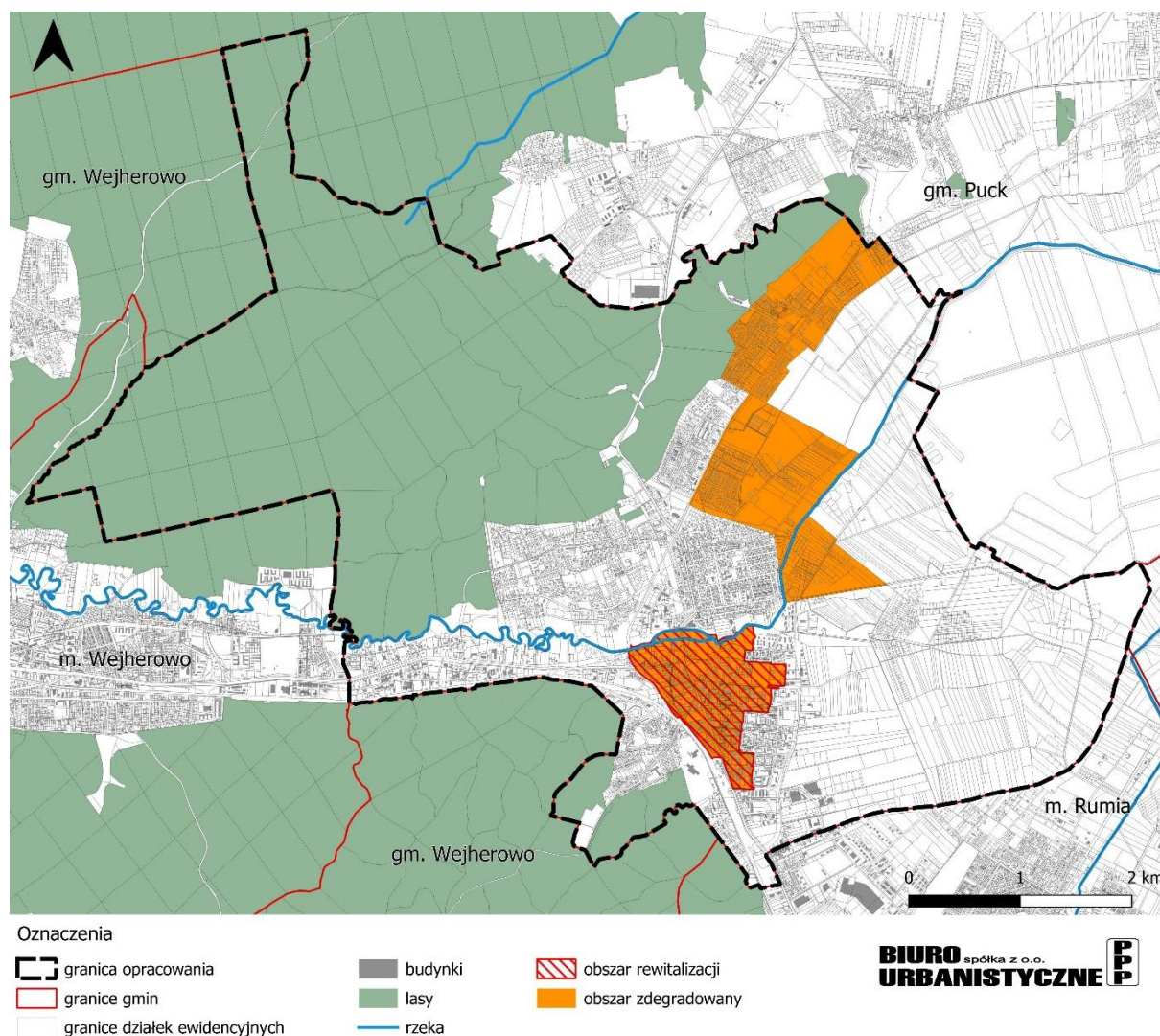
We wnioskach do zmiany Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego (pismo nr UA.6724.4.19.2024.HD z dnia 29.08.2024 r.), Burmistrz Gminy Miasto Reda wskazał, iż gmina planuje przystąpić do opracowania programu rewitalizacji. Wniósł o uwzględnienie obszarów w rejonie ulic Cechowej, Ogrodowej, Drogowców, Gdańskiej, Jana III Sobieskiego, Królowej Marysieńki, Poniatowskiego, fragmentu ulicy 12 Marca od skrzyżowania z ulicą Pucką do skrzyżowania z ulicą Krokusową oraz ulicy Wodociągowej od skrzyżowania z ulicą Mostową do granicą z gminą wiejską Puck jako terenów wymagających podjęcia działań rewitalizacyjnych.

Zgodnie z informacją zamieszczoną w biuletynie informacji publicznej Urzędu Miasta Reda, Rada Miejska w Redzie w dniu 24 kwietnia 2025r., podjęła uchwałę (Uchwała Nr XV/137/2025 Rady Miejskiej w Redzie w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Miasto Reda), o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 09.10.2015r. o rewitalizacji, wyznaczającej obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji.

- 1) Obszar zdegradowany o powierzchni 360,55 ha obejmuje tereny dzielnicy Rekowo w rejonie al. Lipowej, ul. Długiej, ul. Wierzbowej, ul. Wiejskiej i ul. Kazimierskiej.
- 2) Obszar rewitalizacji o powierzchni 99,94 ha obejmuje tereny Śródmieścia w rejonie ul. Gdańskiej, ul. Łąkowej, ul. Szkolnej, ul. Myśliwskiej, ul. Drogowców.

⁷ <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/> (dostęp: 12.09.2024r.)

Rycina 15. Obszar rewitalizacji i obszar zdegradowany



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Uchwały Nr XV/137/2025 z dnia 24.04.25r. Rady Miejskiej w Redzie.

3.16. Obszary ciche

Zgodnie z art. 118b. ust 1. ustawy poś rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie. Na terenie miasta Reda nie ustanowiono obszarów cichych ani żadnych stref przemysłowych⁸.

3.17. Chronione grunty rolne i leśne

Na obszarze miasta Reda występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy III:

- grunty orne klasy RIIIa i RIIIb, zajmujące łącznie znikomą powierzchnię ok. 2,36 ha. Występują przy ul. Puckiej, na północ od centrum miasta;

⁸ Uchwała Nr 57/VI/24 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 lipca 2024 r. w sprawie Programu ochrony środowiska przed hałasem dla obszaru województwa pomorskiego
https://edziennik.gdansk.uw.gov.pl/WDU_G/2024/3680/oryginal/akt.pdf

- użytki zielone – łąki i pastwiska klasy III, których udział wynosi łącznie niemal 15% ogółu gruntów rolniczych w granicach miasta. Występują one na podmokłych, torfowych glebach Pradoliny Kaszubskiej, we wschodniej części miasta.

Tereny leśne zajmują znaczący odsetek całkowitej powierzchni w obrębie granic miasta – 1429,58 ha. Lesistość gminy miejskiej Reda wynosi ok. 42,7 %. Lasy w zdecydowanej przewadze należą do Skarbu Państwa i podlegają Nadleśnictwom Gdańsk oraz Wejherowo. Udział lasów prywatnych jest znikomy (0,5% powierzchni leśnej). Według Regionalizacji przyrodniczo – leśnej na podstawach ekologiczno – fizjograficznych (T. Trampler i inni 1990 r.) tereny nadleśnictwa usytuowane są w Krainie Bałtyckiej. Lasy nadleśnictwa charakteryzują się zróżnicowaną strukturą wiekową. Lasy na terenie opracowania dominują w północnej jego części (Puszcza Darżłubska), mniejsze powierzchnie zajmując w części południowo - zachodniej (strefa krawędziowa wysoczyzny Pojezierza Kaszubskiego).

3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zakład stwarzający zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z art. 248 ustawy poś, w zależności od rodzaju, kategorii i ilości substancji niebezpiecznej znajdującej się w zakładzie uznaje się za:

- zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii,
- zakład o dużym ryzyku wystąpienia awarii.

W związku z art. 267 ust. 1 ustawy poś oraz na podstawie Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie szczegółowego zakresu informacji wymaganych do podania do publicznej wiadomości przez właściwe organy Państwowej Straży Pożarnej (Dz. U. z 2015 roku poz. 2145).

Zgodnie z informacją dotyczącą zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej na terenie województwa pomorskiego udostępnioną przez Pomorski Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej – stan na 16.10.2023r. na terenie miasta nie ma zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR). Najbliżej obszaru gminy zlokalizowane ZDR znajdują się w powiecie puckim w miejscowości Dębogórze.

Zgodnie z informacją o przedłożonych zgłoszeniach zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zlokalizowanych na terenie powiatu wejherowskiego udostępnioną przez Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej w Wejherowie – stan na 10.10.2022r. na terenie miasta nie ma zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR). Najbliżej obszaru gminy zlokalizowany ZZR znajduje się w miejscowości Bolszewo.

3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego

Zgodnie z art. 36. ustawy z dnia 21 marca 1991r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024r. poz. 1125)⁹ Pas nadbrzeżny to obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego przebiegający wzdłuż wybrzeża morskiego. Najbliższy pas nadbrzeżny wyznaczony został wzdłuż brzegu Zatoki Gdańskiej, to jest poza terenem miasta Reda.

3.20. Ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów w sąsiedztwie cmentarzy

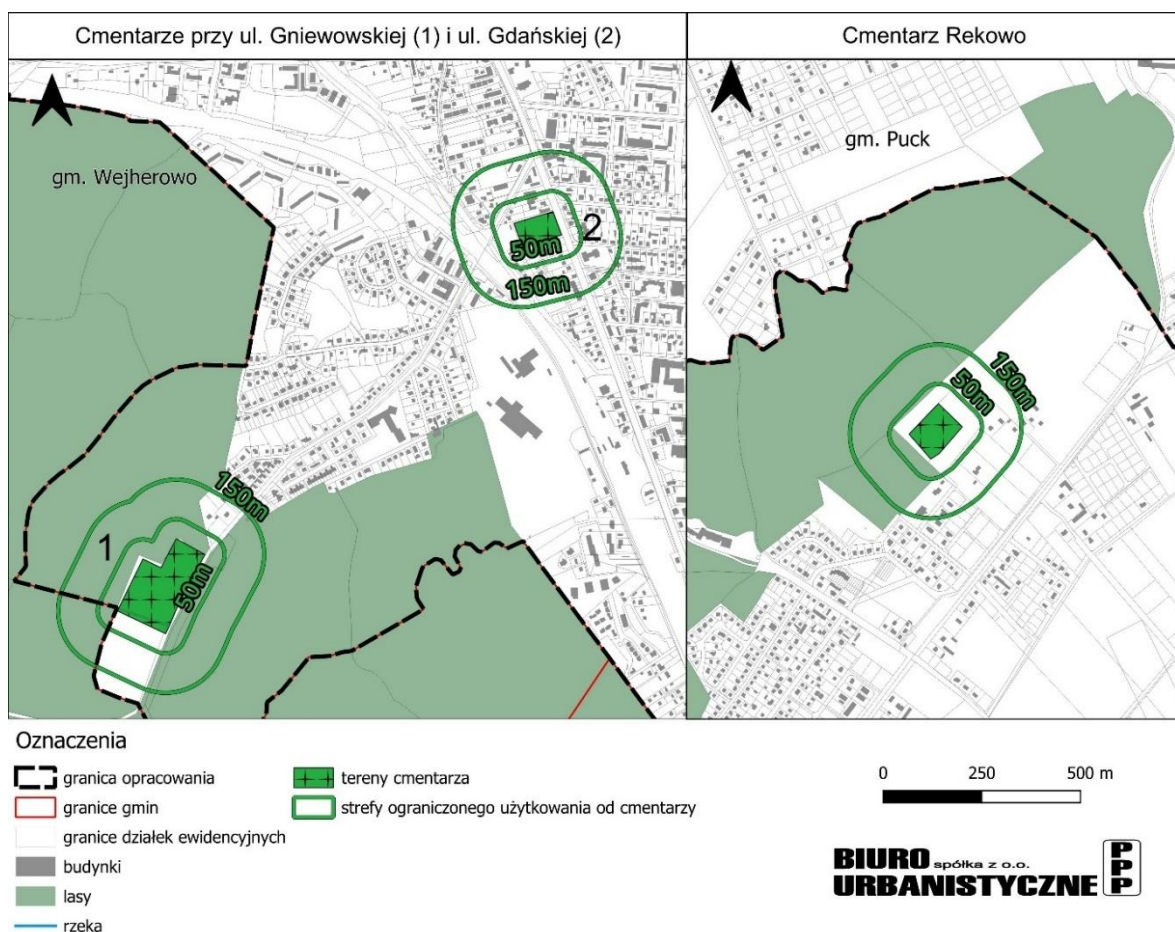
Na terenie miasta znajdują się trzy czynne cmentarze:

⁹ <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20240001125/O/D20241125.pdf> (dostęp: 12.08.24 r.)

- cmentarz komunalny ul. Gniewowska 76,
- cmentarz parafialny ul. Gdańska 3,
- cmentarz Rekowo, ul. Semmerlinga.

Strefa ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów w sąsiedztwie cmentarzy wynika z przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959, nr. 52, poz. 315) mówiącego, że „odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszelkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone”.

Rycina 16. Strefy ograniczonego użytkowania od cmentarzy



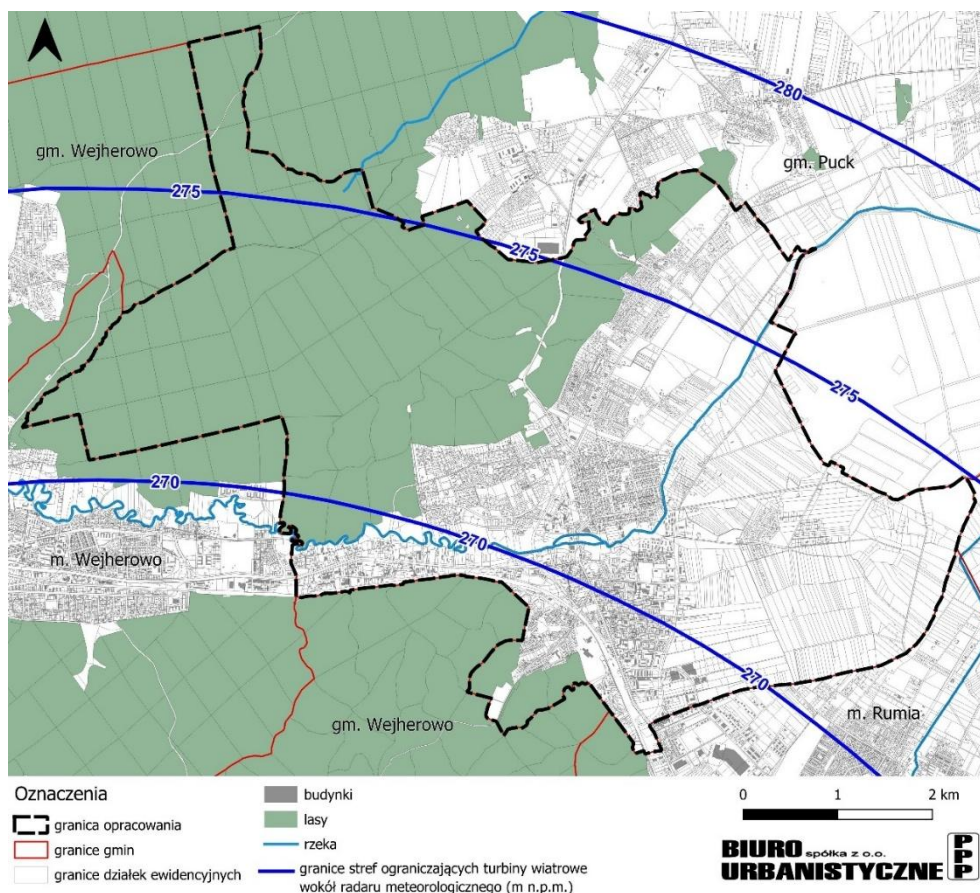
Źródło: Opracowanie własne z wykorzystaniem danych BDOT10k

3.21. Ograniczenia związane z występowaniem Lotniczych Urządzeń Naziemnych

W gminie Szemud, około 12,6 km na południe od granicy miasta Reda znajduje się radar meteorologiczny systemu POLRAD, ujęty w Rejestrze Lotniczych Urządzeń Naziemnych pod numerem RLUN A/4090/24/1. Obszar miasta obejmują trzy strefy ograniczonej wysokości, w których obowiązują ograniczenia dopuszczalności lokalizacji turbin wiatrowych (innych niż mikroinstalacje), których całkowita wysokość przekracza 270, 275 oraz 280 m n. p. m. Ustanowione strefy istotne są ze względu na konieczność zapewnienia niezakłóconego pomiaru stanu atmosfery przez przedmiotowy radar.

Zgodnie z art. 86 ust. 7. ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (t. j. Dz.U. 2023 poz. 2110 ze zm.), projekt planu ogólnego gminy podlega uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, ze względu na występowanie powierzchni ograniczającej zabudowę związaną z obecnością lotniczego urządzenia naziemnego. Plan uzgadniany jest pod względem bezpieczeństwa ruchu lotniczego i prawidłowego funkcjonowania lotniczych urządzeń naziemnych.

Rycina 17. Granice stref ograniczających turbiny wiatrowe wokół radaru meteorologicznego



Źródło: Opracowanie własne na podstawie

<https://experience.arcgis.com/experience/c7666add003e45669dd804b825bf3cf3/> (dostęp: 01.10.2024 r.)

4. Infrastruktura społeczna, transportowa i techniczna

4.1. Infrastruktura społeczna

Infrastrukturę społeczną można zdefiniować jako zespół instytucji i usług, które w zorganizowany sposób zaspokajają potrzeby mieszkańców miasta w takich dziedzinach jak prawo, bezpieczeństwo, oświata, kultura, opieka społeczna, służba zdrowia czy kultura fizyczna. W ramach infrastruktury społecznej wyróżnić można między innymi szkoły, szpitale, instytucje administracji samorządowej, sądy czy biblioteki¹⁰.

Obiektami składającymi się na zespół infrastruktury społecznej na obszarze Gminy Miasto Reda są:

Publiczne usługi kultury i sportu,

- Fabryka Kultury w Redzie, ul. Łąkowa 59A,

¹⁰ Witkowski, K., & Starościc, D. (2008). System infrastruktury społecznej w gminie. *Studia Lubuskie*, 4, 177-194.

- Miejska Biblioteka Publiczna im. Hieronima Derdowskiego w Redzie, ul. Derdowskiego 3,
- Filia Miejskiej Biblioteki publicznej Mediateka –w budynku Aquaparku.
- Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Redzie, ul. Łąkowa 59,
- Miejski Park Rodzinny W Redzie,
- Park w Ciechocinie,
- Tereny rekreacyjne, boiska i place zabaw w Rekowie, Betlejem i Marianowie,

Szkoły i przedszkola

Publiczne:

- Przedszkole nr 1, ul. Gniewowska 4,
- Przedszkole nr 2, ul. Łąkowa 27,
- Zespół Szkolno-Przedszkolny nr 1 (Szkoła Podstawowa Nr 4 im. Kazimierza Pruszkowskiego, Przedszkole nr 4) ul. Łąkowa 36/38,
- Zespół Szkolno-Przedszkolny nr 2 (Szkoła Podstawowa Nr 2 im. Małego Trójmiasta Kaszubskiego i Przedszkole nr 3), ul. Aleksandra Zawadzkiego 12,
- Szkoła Podstawowa nr 3 im. Stefana Żeromskiego, ul. Brzozowa 30,
- Szkoła Podstawowa nr 5 im. Jana Drzeżdżona, ul. Rekowska 36,
- Szkoła Podstawowa nr 6 im. Jana Pawła II, ul. Gniewowska 33.

Niepubliczne:

- Przedszkole „Calineczka” ul. Brzechwy 8,
- Prywatna Szkoła Muzyczna i Przedszkole ul. Norwida 59,
- Przedszkole „Anioła Stróża” ul. Łąkowa 70,
- Przedszkole „Wesołe Smyki” ul. Derdowskiego 5,
- Przedszkole „u Dziadka i Babci” ul. Czesława Miłosza 13,
- Przedszkole „Mapeciaki” ul. Bukowa 1 i ul. Brzozowa 10,
- Żłobek i Przedszkole 4Me Montessori ul. Parkowa 7,
- Przedszkole „Omnibusek” ul. Brzozowa 1C,
- Prywatna Szkoła Podstawowa i Przedszkole DEJA CSB ul. Wejherowska 58A,
- Niepubliczny Punkt Przedszkolny „Chatka Puchatka” ul. Gniewowska 36.

4.1.1. Oferta czasu wolnego miasta Redy

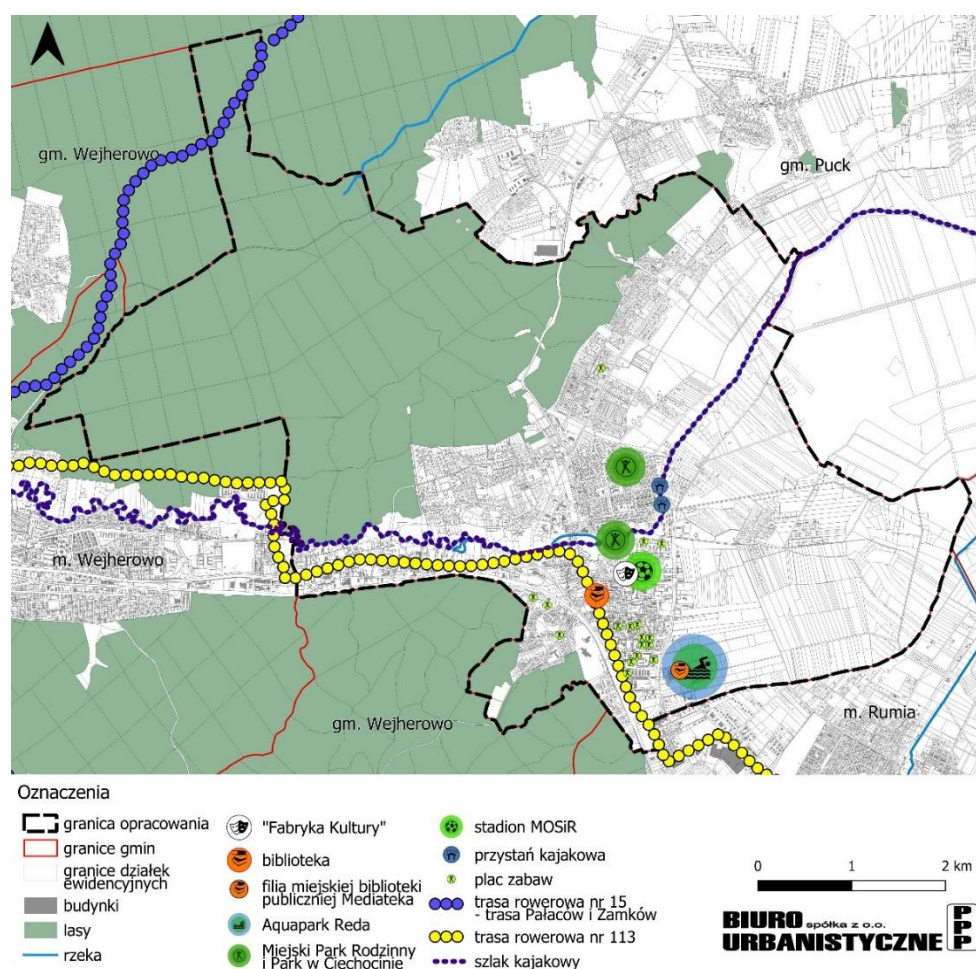
W ostatnich latach zaszedł w Redzie szereg zmian, podnoszących jakość życia mieszkańców, do których zalicza się przede wszystkim realizację projektów rozszerzających ofertę czasu wolnego.

Najważniejsze obiekty podnoszące jakość życia mieszkańców Redy i będące jego wizytówką to:

- **Aquapark Reda** - tworzy markę miasta przyciągając swoją ofertą mieszkańców, ale i dużą liczbę turystów. Prywatna inwestycja powstała w ramach Inicjatywy JESSICA (ang. Joint European Support for Sustainable Investment In City Areas - wspólne europejskie wsparcie na rzecz trwałych inwestycji na obszarach miejskich) i jest jednym z większych pracodawców w mieście oraz skupia w okolicy działalności usługową innych podmiotów.
- **Biblioteka i Mediateka** – zostały dostosowane do aktualnych potrzeb mieszkańców poprzez zmodernizowane i przeniesienie lokalizacji mediateki do Aquaparku.
- **Miejski Park Rodzinny oraz park w Ciechocinie** – zostały uporządkowane i atrakcyjnie zagospodarowane. Planowane są dalsze inwestycje w tym rewitalizacja i rozbudowa Miejskiego Parku Rodzinnego z tężnią oraz wodnym placem zabaw.

- **Obiekty sportowe i place zabaw w tym:**
 - hale sportowe przy wszystkich szkołach podstawowych,
 - stadion lekkoatletyczny,
 - place zabaw przy wszystkich miejskich placówkach oświatowych,
 - Orlik, boiska wielofunkcyjna, korty tenisowe i kryte trybuny na stadionie.
- **Szlaki kajakowe** - przez miasta przebiega trasa kajakowa objęta przedsięwzięciem „Kajakiem przez Pomorze”: „Kaszuby północne” – Zamostne – Reda, o długości ok. 28 km. Wzdłuż trasy kajakowej zlokalizowane są dwie przystanie kajakowe: Przystań kajakowa Reda Kazimierska oraz Przystań kajakowa Reda ul. Nowa.
- **Trasy i ścieżki rowerowe** - przez miasto przebiegają dwie trasy rowerowe¹¹. Trasa nr 15 przebiega przez północną część miasta. Trasa nr 113 biegnie w południowej części miasta.
 - trasa międzyregionalna nr 15 -Trasa Pałaców i Zamków, na odcinku Puck Wejherowo - Szemud;
 - trasa regionalna nr 113 o przebiegu Rumia (m.) - Reda (m.) - Wejherowo - Gniewino - Brzyño (gm. Krokowa).

Rycina 18. Oferta czasu wolnego w Redzie

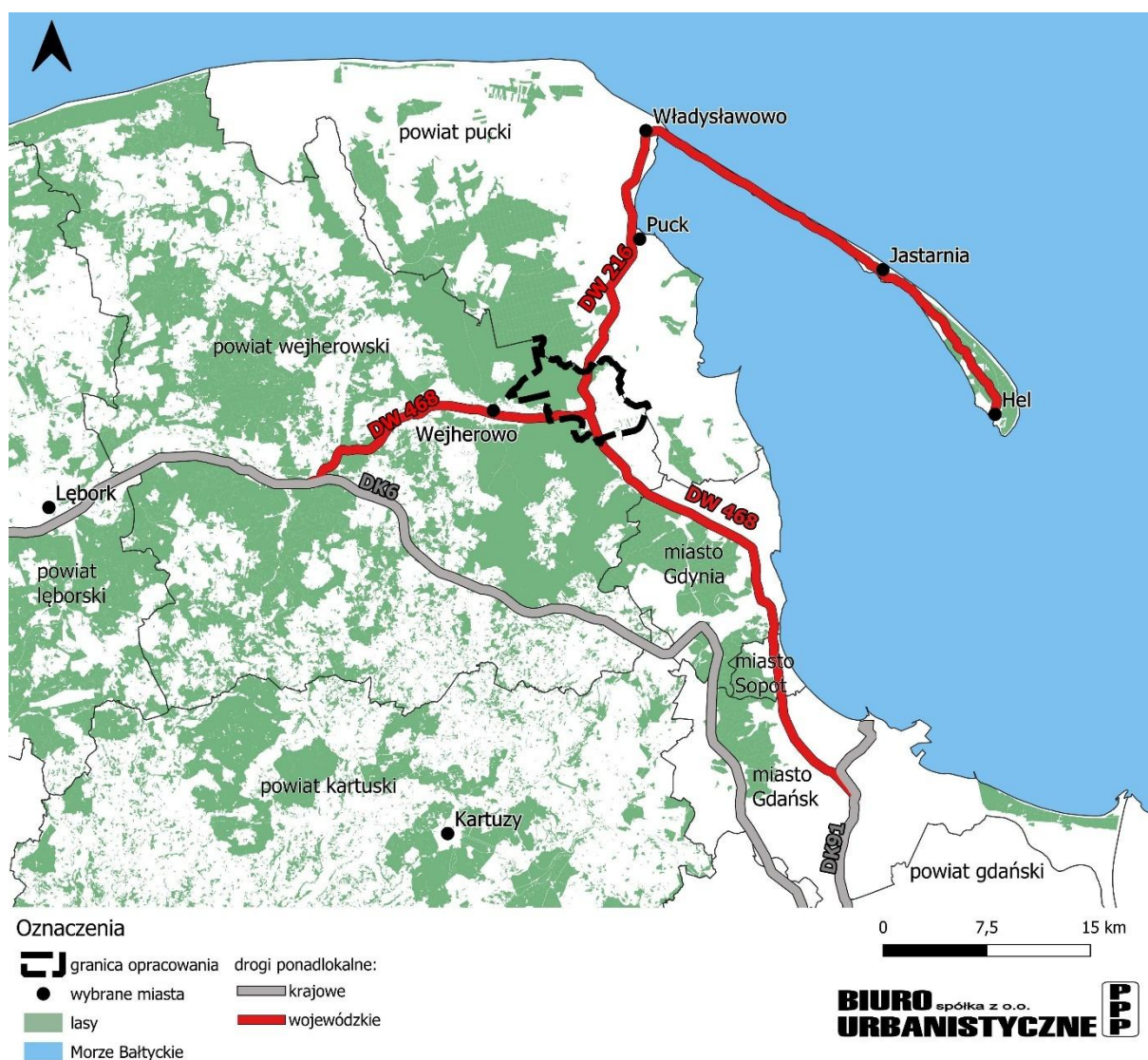


Źródło: Opracowanie własne.

¹¹ PZPWP 2030

4.2. Infrastruktura transportowa

Rycina 19. Istniejący układ dróg o znaczeniu ponadlokalnym



Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDOT10K na podkładzie OpenStreetMap

4.2.1. Układ drogowy wg kategorii dróg

Drogi wojewódzkie

Zgodnie z ustawą o drogach publicznych (t.j. Dz.U. 2024 poz. 320 ze zm.), drogi wojewódzkie stanowią połączenia między miastami mającymi znaczenie dla województwa. Gmina Miasto Reda obsługiwana jest przez dwie drogi wojewódzkie.

Tabela 6. Wykaz dróg wojewódzkich na terenie Gminy Miasto Reda

Lp.	Nr drogi	Przebieg drogi	Klasa drogi
1.	468	ul. Gdańska i ul. Wejherowska (dawny przebieg DK 6)	GP
2.	216	ul. Pucka (Skrzyżowanie z DW nr 468 – Władysławowo),	G

Źródło: Opracowanie własne na podstawie https://www.zdw-gdansk.pl/files/1117/1577/2599/2024.04.19_ewidencja_drog.pdf (dostęp: 19.08.2024r.)

Droga wojewódzka nr 468 relacji Bożepole Wielkie – Gdańsk to nowa kategoria fragmentu dawnej drogi krajowej nr 6. Po otwarciu drogi ekspresowej S6 na odcinku Bożepole Wielkie - Gdynia, fragment drogi krajowej został włączony do przebiegu DW 468. Droga ta posiada klasę „G” - główna. DW 468, kierując się na południe, stanowi główne połączenie drogowe z Trójmiastem, przebiegając przez Rumie, Gdynię i Sopot do gdańskiego śródmieścia, gdzie krzyżuje się z DK 91. Natomiast kierując się na zachód, przez Wejherowo dociera do węzła Bożepole Wielkie, skąd można wjechać na drogę ekspresową S6. Zgodnie z Generalnym Pomiarem Ruchu 2020/2021, średni dobowy ruch pojazdów silnikowych na DW 468 (wtedy DK 6), na odcinku ul. Wejherowskiej wyniósł 41828 pojazdów na dobę, natomiast na odcinku ul. Gdańskiej 41867 pojazdów na dobę. Droga wojewódzka nr 468 stanowi część europejskiej trasy E28 na trasie Kołbaskowo -Szczecin -Słupsk - Gdańsk.

Droga wojewódzka nr 216 relacji Reda – Hel, w granicach administracyjnych Redy biegnie od skrzyżowania z DW 468 do północnej granicy gminy (ul. Pucka). Dalej przebiega przez Puck i Władysławowo na Hel. Droga ta posiada klasę „G” - główna. Średni dobowy ruch pojazdów silnikowych na odcinku DW 216 w granicach Redy, zgodnie z GPR 2020/2021 wynosi 22757 pojazdów na dobę. Omawiana droga obsługuje ruch tranzytowy pojazdów przemieszczających się z centrum kraju na Hel (oraz do Jastarni i Władysławowa). W okresie wakacyjnym oraz sprzyjającym uprawianiu sportów wodnych, zaobserwować można wyraźnie zwiększone natężenie ruchu.

Drogi powiatowe

Gmina Miasto Reda obsługiwana jest przez pięć dróg powiatowych. Drogi powiatowe na obszarze gminy w większości są drogami klasy „L” – lokalnymi. Jedyny wyjątek stanowi droga nr 1442G będąca drogą zbiorczą. Przez teren miasta przebiega jednak jedynie jej fragment w północnej części miasta. Dla miasta szczególnie istotna jest droga nr 1463G. Zgodnie z Diagnozą stanu istniejącego układu komunikacyjnego miasta Redy¹² stanowi ona drogę odciążającą drogę wojewódzką nr 468 w ramach ruchu tranzytowego przebiegającego przez Redę w kierunku Helu.

Tabela 7. Wykaz dróg powiatowych na terenie Redy

Lp.	Nr drogi	Przebieg drogi	Klasa drogi
1.	1400G	ul. Gniewowska - od DW 468 (ulica Gdańska) do ronda „100- lecia Niepodległości Polskiej” przez rondo „Małego Trójmiasta Kaszubskiego” do granicy miasta Reda z gminą Wejherowo	L
2.	1441G	Aleja Lipowa - od granicy miasta z gminą Puck poprzez przejazd kolejowy do skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 216 (ulica Pucka)	L
3.	1442G	ulica bez nazwy - odcinek drogi powiatowej nr 1442G Celbowo – Brudzewo – Wejherowo, od granicy z gminą Puck do granicy z gminą Wejherowo	Z
4.	1463G	Obwodowa – Kazimierska	L
5.	1476G	ul. Leśna - od skrzyżowania z ulicą Gniewowską do granicy z miastem Rumia	L

Źródło: https://zarzaddrogowy.pl/files/image/Mapy/wykaz_wejherowo_2023.pdf (dostęp: 19.08.2024r.)

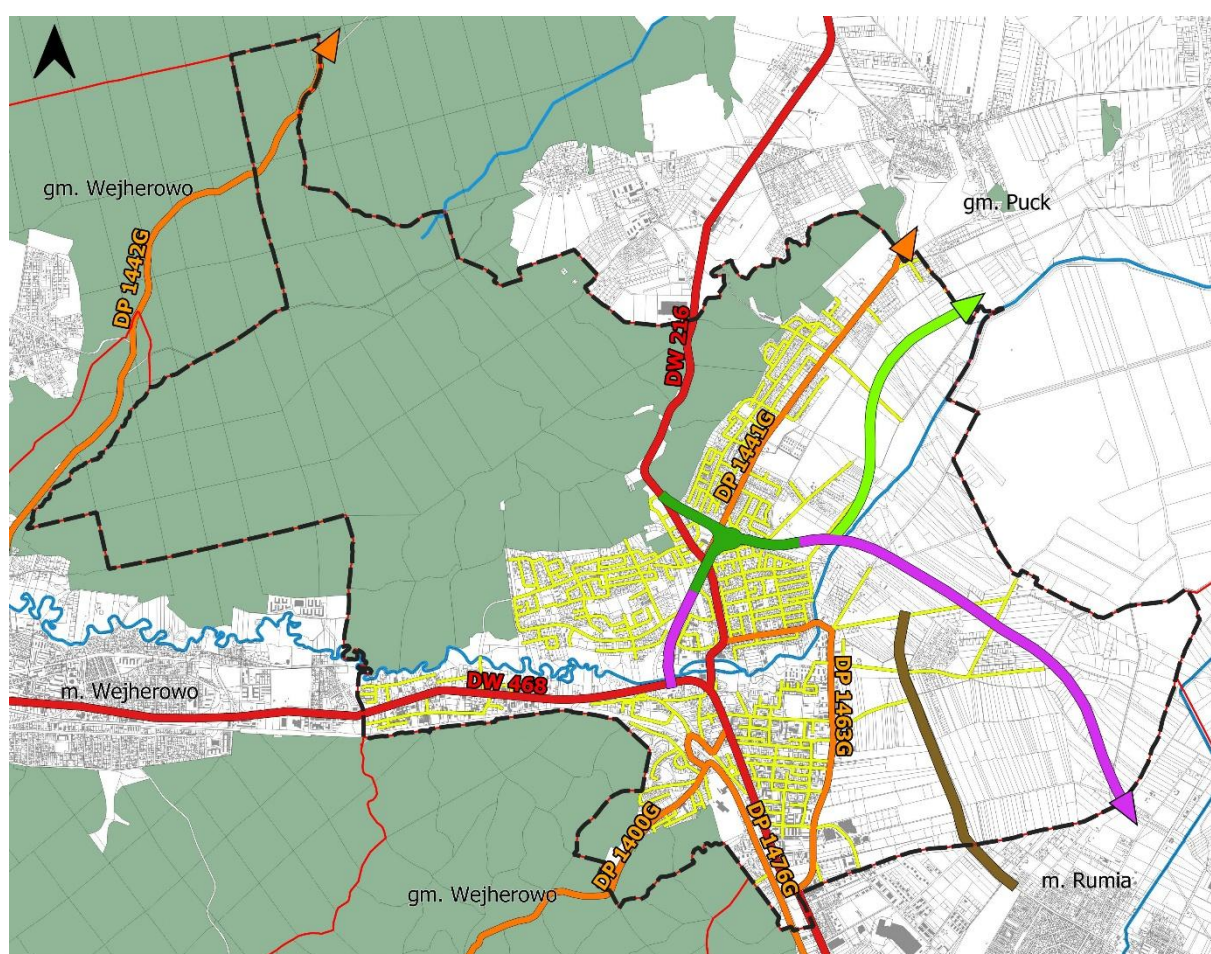
Drogi gminne

Zgodnie z ustawą o drogach publicznych (t.j. Dz.U. 2024 poz. 320 ze zm.) do dróg gminnych zalicza się drogi o znaczeniu lokalnym niezaliczone do innych kategorii, stanowiące uzupełniającą sieć dróg służących miejscowym potrzebom, z wyłączeniem dróg wewnętrznych. Zaliczenie danej drogi

¹² Diagnoza stanu istniejącego układu komunikacyjnego miasta Redy (2018), POLDUKT PROJEKT sp. z o.o.

do kategorii dróg gminnych następuje w drodze uchwały rady gminy po zasięgnięciu opinii zarządu powiatu, natomiast ustalenie przebiegu istniejących dróg gminnych następuje w drodze uchwały rady gminy. Drogi gminne na terenie miasta Redy w przeważającej większości stanowią drogi klasy „D” - dojazdowe. Niektóre z nich, w całości lub w części posiadają również klasę dróg lokalnych. Dwie drogi gminne posiadają klasę „Z” - drogi zbiorcze. Są to drogi o numerach 130096G (ul. Spółdzielcza) oraz 130160G (ul. Morska). Ulica Morska stanowi alternatywny dla DW 468 dojazd do Redy od strony Rumi. Droga ta biegnie od południowej granicy miasta do skrzyżowania z DP 1463G (ul. Obwodowa). Ponadto, część drogi nr 130020G (ul. Drogowców) również posiada klasę drogi zbiorczej. Zgodnie z informacjami Urzędu Miasta Reda, planowana jest zmiana jej kategorii i ujęcie jej w poczet dróg powiatowych. Droga ta przebiega obecnie przez działki będące własnością powiatu wejherowskiego, mimo że wciąż jest drogą gminną.

Rycina 20. Planowane oraz istniejące drogi



Oznaczenia

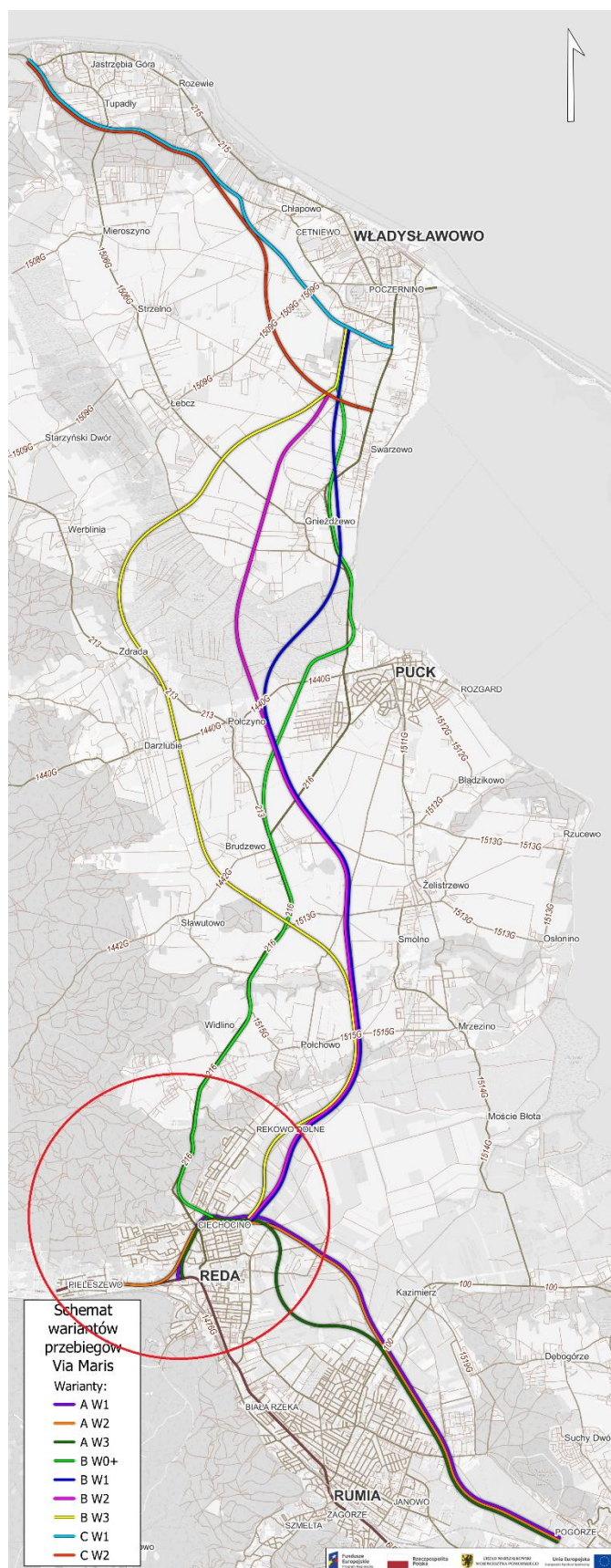
	granica opracowania		istniejące drogi publiczne		drogi projektowane
	granice gmin		wojewódzkie		Via Maris - odcinek A, wariant "W1"
	granice działek ewidencyjnych		powiatowe		Via Maris - odcinek B, wariant "W3"
	budynki		gminne		projektowany węzeł na Via Maris
	las				Droga Wschodnia
	rzeka				

0 1 2 km

BIURO spółka z o.o.
URBANISTYCZNE

Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDOT10K, Diagnozy stanu istniejącego układu komunikacyjnego miasta Redy (2018), POLDUKT PROJEKT sp. z o.o. oraz informacji Urzędu Miasta w Redzie

Rycina 21. Warianty przebiegu Via Maris



Źródło: Pomorskie Biuro Planowania Regionalnego link: <https://pbpr.pomorskie.pl/2023/05/spotkania-konsultacyjne-dotyczace-studium-korytarzowego-dla-drogi-via-maris/> (dostęp: 18.10.2024)

Do najważniejszych planowanych przedsięwzięć na terenie miasta związanych z infrastrukturą transportową jest budowa drogi Via Maris, która ma łączyć projektowany węzeł „Gdynia Północ” z Portem Władysławowo. Celem budowy drogi jest poprawa przepustowości tranzytowej oraz towarowej na wspomnianym odcinku. Istnieją 3 warianty przebiegu drogi Via Maris. Wszystkie z nich przebiegają jednak we wschodniej części miasta poza najbardziej zurbanizowanymi obszarami. Dla Redy planowana droga posłuży przede wszystkim wyprowadzeniu ruchu tranzytowego i towarowego poza centrum, co doprowadzi do rozproszenia ruchu. Poprawi to przepustowość w mieście (szczególnie w okresie letnim) a co za tym idzie, efektywność transportu. Zmniejszy się również emisja hałasu przy drodze wojewódzkiej nr 468 a infrastruktura drogowa będzie się wolniej zużywać. Na projektowanej drodze planuje się również nowy węzeł drogowy. Docelowy przebieg Via Maris zostanie wybrany na etapie przygotowania projektu przez odpowiednią jednostkę samorządową lub rządową.

Inną planowaną inwestycją dotyczącą układu drogowego na obszarze miasta Reda jest budowa Drogi Wschodniej. Celem tego projektu jest zapewnienie dostępności do wschodniej części miasta, tj. do potencjalnych obszarów rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Droga miałaby odciążać w tym zadaniu drogę powiatową nr 1463G (ul. Obwodowa).

4.2.2. Linie kolejowe

Przez obszar opracowania przebiegają dwie linie kolejowe o znaczeniu państwowym¹³:

- nr 202 relacji Gdańsk Główny - Stargard, odcinki Rumia -Reda oraz Reda - Wejherowo; odcinki Rumia - Reda oraz Reda - Wejherowo linii kolejowej nr 202 stanowią główną linię kolejową ze względu na natężenie ruchu; przez te odcinki przejeżdża ponad 30 000 pociągów rocznie;
- nr 213 relacji Reda- Hel, odcinek Reda - Władysławowo.

Linie te obsługiwane są przez stację kolejową Reda oraz dwa przystanki – Reda Pieleszewo (na linii nr 202) i Reda Rekowo (na linii nr 213).

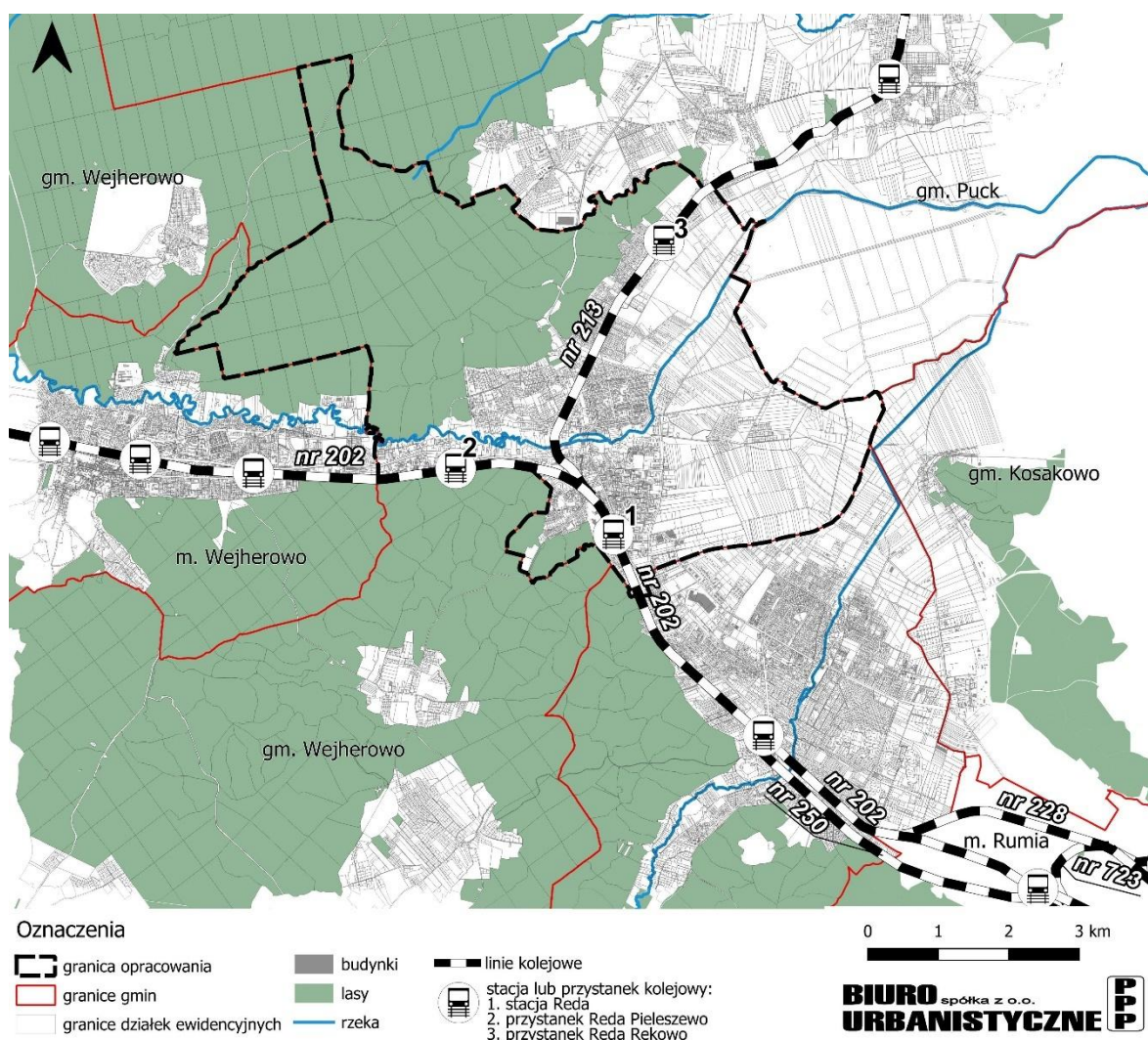
Planowane inwestycje

Pismem znak ITS9.2111.1176.2023.AŁ.1 z dnia 22 grudnia 2023 r. oraz pismem znak IOS5.2111.148.2024.BS.2 z dnia 12 sierpnia 2024 r., stanowiącym odpowiedź na zawiadomienie o pojęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego Redy, PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. wymienia najistotniejsze planowane inwestycje z zakresu infrastruktury kolejowej:

- budowa wieży systemu GSMr, która zlokalizowana ma być na działkach nr 74, 44 i 48 obręb 0003 Reda, oraz dz. nr 431/3 obręb 0001 Reda. Jej planowana wysokość to 37 m;
- prace na linii kolejowej nr 202 (relacji Gdańsk Główny – Stargard) na odcinku Gdynia Chylonia – Słupsk w granicach miasta Reda zakładają wyjście poza teren kolejowy dla budowy dwóch dodatkowych torów, przebudowę stacji kolejowej oraz placu ładunkowego/bocznicy;
- poprawa przepustowości na linii nr 213 Reda – Hel zakłada budowę drugiego toru (od km 1,800), elektryfikację linii, budowę peronów nowego przystanku osobowego „Reda Ciechocino” oraz przebudowę peronu przystanku Reda Rekowo.

¹³ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 kwietnia 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz.U. 2019 poz. 899)

Rycina 22. Linie kolejowe na obszarze Redy



Źródło: Opracowanie własne z wykorzystaniem BDOT10K

We wrześniu 2024 roku¹⁴ został ogłoszony przetarg na realizację prac na trasie Gdynia – Łębork, jako kolejnego etapu inwestycji na linii kolejowej nr 202, łączącej województwo pomorskie z zachodniopomorskim. W ramach inwestycji zostaną przebudowane wszystkie przystanki i stacje na trasie: Gdynia Chylonia, Rumia, Reda, Reda Pieszewo, Wejherowo Śmiechowo, Wejherowo, Gościcino Wejherowskie, Luzino, Strzebielino Morskie, Bożepole Wielkie, Godętowo, Łębork Mosty i Łębork, co znacząco poprawi komfort obsługi podróżnych. Zapewnione zostaną wygodne dojścia także dla osób o ograniczonych możliwościach poruszania się. Powstaną także nowe przystanki o roboczych nazwach Rumia Biała Rzeka, Reda Gniewowska (Reda Centrum), Wejherowo Bolszewo, Gościcino Zielony Dwór, które zwiększą dostęp do kolei w tej części woj. pomorskiego. Lepszą przepustowość trasy i dojazdy do aglomeracji trójmiejskiej zapewnią drugi tor na odcinkach Gdynia Chylonia – Rumia, Wejherowo – Łębork oraz dwa tory tzw. aglomeracyjne na odcinku Rumia – Wejherowo jako przedłużenie linii kolejowej nr 250.¹⁵ Prace obejmą również przebudowę sieci

¹⁴ źródło: <https://www.plk-sa.pl/o-spolce/biuro-prasowe/informacje-prasowe/> (dostęp: 15.10.2024 r.)

¹⁵ Linia kolejowa nr 250 – pierwszorzędna, w większości dwutorowa, zelektryfikowana linia kolejowa łącząca przystanek osobowy Gdańsk Śródmieście ze stacją Rumia

trakcyjnej, torów i obiektów inżynierskich na odcinku 55 km, co przełoży się na sprawne podróże pociągami. Poziom bezpieczeństwa na styku dróg i torów zwiększy się dzięki zastąpieniu przejazdów kolejowo – drogowych skrzyżowaniami bezkolizyjnymi. Po zakończeniu wszystkich prac na odcinku Gdynia – Słupsk oraz po uzyskaniu wymaganych pozwoleń, skróci się czas podróży między miastami o około 15 minut. Pociągi pasażerskie przyspieszą ze 120 km/h do 160 km/h, a towarowe z 70 km/h do 120 km/h. Inwestycja przygotowuje możliwość rozbudowy linii do prędkości pociągów do 200 km/h, w ramach planowanego oddzielnego zadania w zakresie zabudowy systemu ETCS/ERTMS.

Realizacja przystanku kolejowego „Reda – Centrum” oraz budowa linii kolejowej nr 250 zostały uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Reda w rejonie nowego przystanku kolejowego (Uchwała NR XL/416/2018 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 28 lutego 2018 r.).

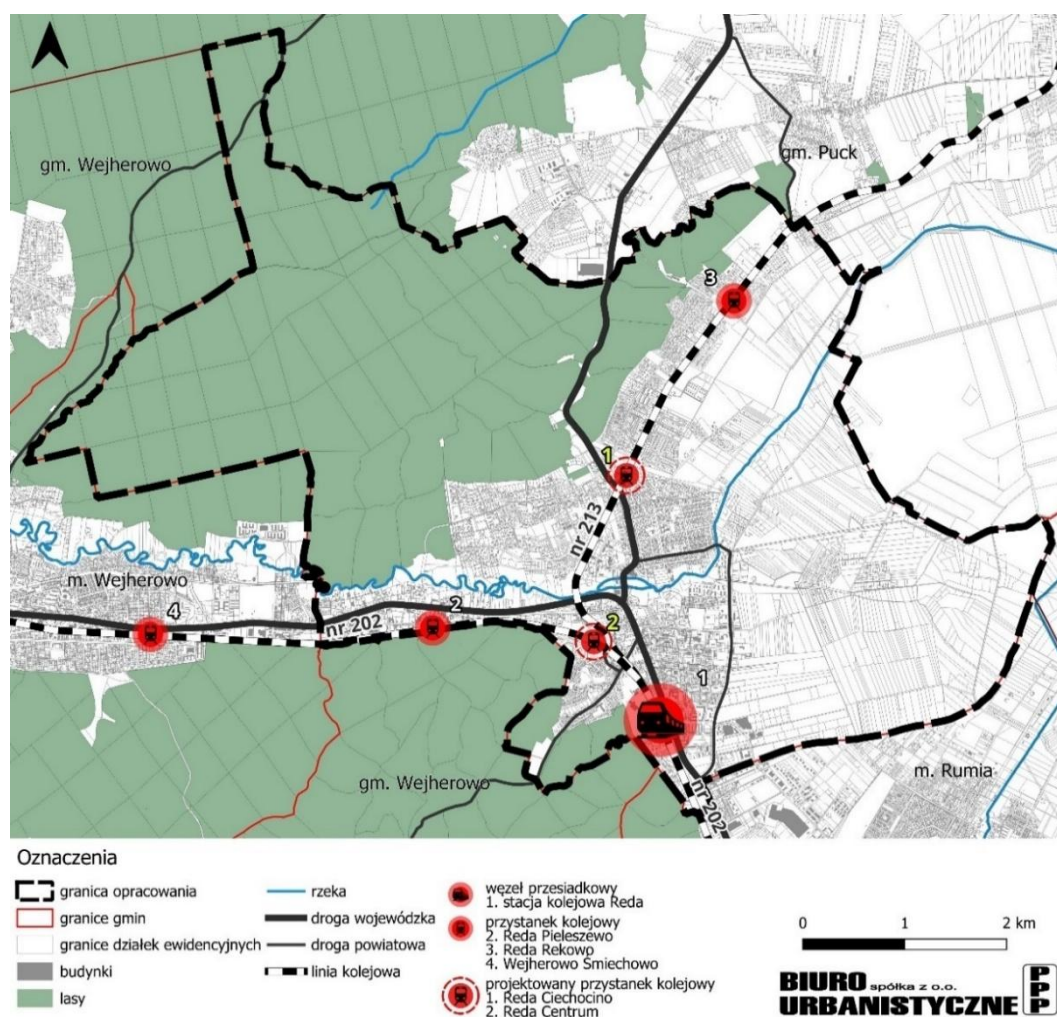
4.2.3. Infrastruktura integracji transportu pasażerskiego

Węzły i przystanki integracyjne

Warunkiem dla efektywnej i sprawnej obsługi struktur osadniczych transportem zbiorowym jest utworzenie systemu węzłów i przystanków integrujących różne rodzaje transportu. Realizując w Redzie zasadę hierarchizacji węzłowej infrastruktury służącej integracji transportu pasażerskiego w rejonie stacji i przystanków kolejowych, dworców autobusowych PZPWP 2030 przewiduje następujące elementy:

- węzły integracyjne metropolitalne (M), w tym Reda, obsługują co najmniej dwie linie dowożące pasażerów z innych gmin w ilości co najmniej 2.000 pasażerów w dobie, lub jedną linię dowożącą pasażerów z innych gmin w ilości co najmniej 1.000 pasażerów dojeżdżających transportem indywidualnym z innych gmin;
- przystanki zintegrowane (PZ): Reda Pieleszewo, Reda Rekowo.
- Budowa metropolitalnego węzła integracyjnego (M) w Redzie zakończyła się na początku 2020 roku. Jest on częścią projektu budowy sieci 26 węzłów integracyjnych w całej metropolii. Projekt „Budowa węzła integracyjnego Reda wraz z trasami” zrealizowano w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych (ZIT) finansowanych z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego 2014–2020. Inwestycja obejmowała remont dworca, budowę dróg oraz budowę 200 miejsc parkingowych dla samochodów i 137 miejsc dla rowerów co pozwala skoordynować różne formy transportu w systemach P&R czy B&R. Planowana jest jego rozbudowa. Projekt zakłada wybudowanie parkingu P&R na działce przy ul. Leśnej (połączenie międzygminne Rumia-Reda), Przewiduje się lokalizację ok. 300 miejsc do parkowania dla różnego typu pojazdów. – planowana Przedsięwzięcie realizowane będzie w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych w latach 2021-2027.
- Przy każdej stacji kolejowej zlokalizowano przystanek autobusowy umożliwiający przesiadkę do jednej z czterech linii autobusowych obsługujących miasto, jak również istnieje możliwość skorzystania z systemu wypożyczania rowerów miejskich MEVO 2.0.
- Dodatkowo planowane są budowy przystanku kolejowego „Reda Ciechocino” oraz rozbudowa „Reda Rekowo” w ramach projektu poprawy przepustowości linii kolejowej nr 213, a także realizacja przystanku kolejowego „Reda – Centrum”, w ramach realizacji kolejnego etapu inwestycji na linii kolejowej nr 202.

Rycina 23. Infrastruktura integracji transportu publicznego



Źródło: Opracowanie własne na podstawie PZPWP 2030 oraz portalu miasto.reda.pl (dostęp: 10.10.2024r.)

Miejski transport autobusowy

W mieście funkcjonuje transport autobusowy kursujący po głównych drogach w Redzie umożliwiając integrację komunikacyjną z przystankami i węzłami kolejowymi.

Systemu Roweru Metropolitalnego MEVO 2.0

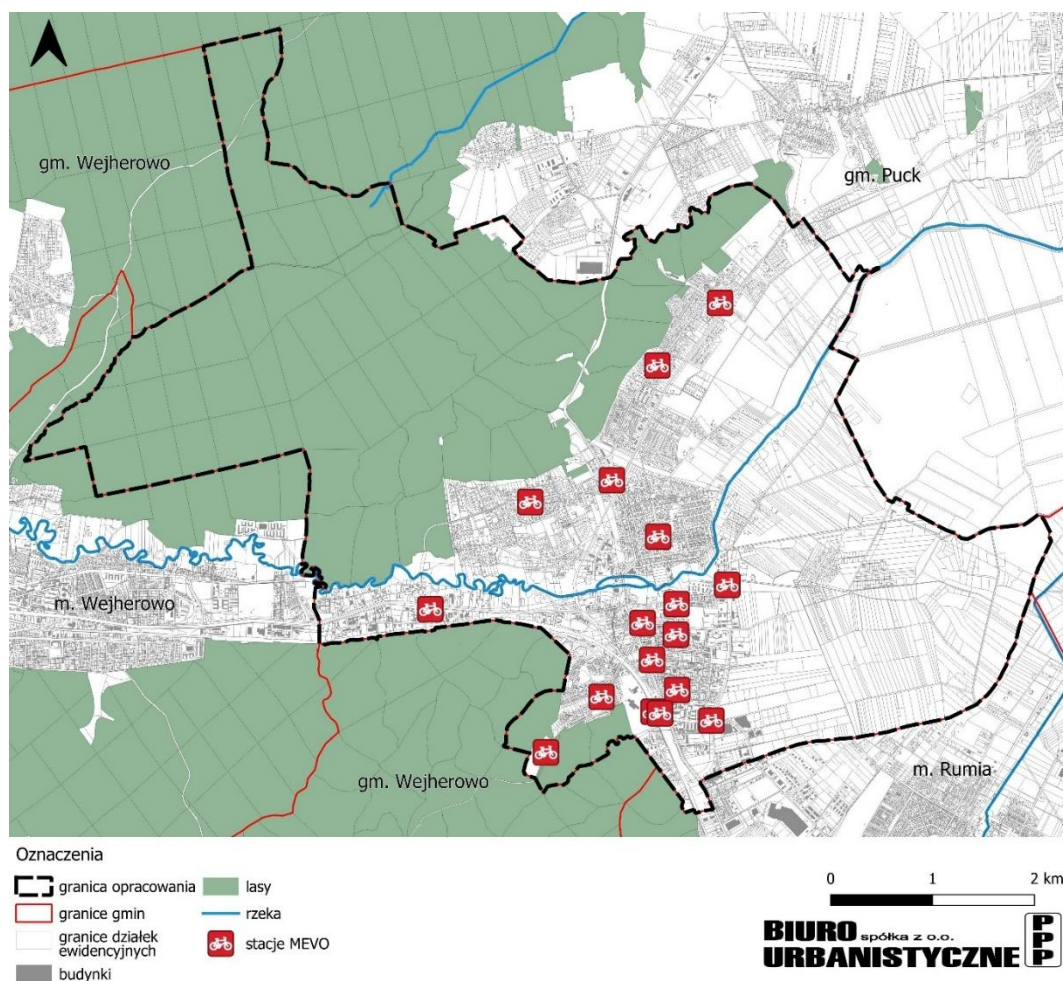
MEVO 2.0 – druga odsłona systemu bezobsługowej wypożyczalni rowerów miejskich obejmuje 16 gmin – Gdańsk, Gdynia, Sopot, Żukowo, Reda, Pruszcz Gdański, Tczew, Sierakowice, Rumia, Somonino, Stężyca, Kartuszy, Puck, Władysławowo, Kolbudy i Kosakowo.

W Redzie znajduje się 17 stacji MEVO. Od połowy grudnia 2023 do końca lutego 2024 r. do dyspozycji mieszkańców było 1600 rowerów elektrycznych i 500 rowerów tradycyjnych, pełna flota pojazdów była dostępna od marca 2024r. Stacje MEVO w poszczególnych jednostkach urbanistycznych zlokalizowane są następująco:

- Pieleszewo – 1 stacja MEVO – na skrzyżowaniu ul. Wejherowskiej i ul. Torowej.
- Betlejem – 2 stacje MEVO – na skrzyżowaniu ul. 12 Marca z ul. Kwiatową i na skrzyżowaniu ul. Puckiej z ul. Liliową.
- Ciechocino – 1 stacja MEVO – na ul. Brzozowej przy SP nr 3.

- Śródmieście – 7 stacji MEVO – przy przystanku autobusowym Rolnicza, Łąkowa Ośr. Zdrowia oraz Młyniska, przy Przedszkolu nr 2, przy skrzyżowaniu ul. Łąkowej z ul. Spokojną, przy Urzędzie Miasta, przy ZSP nr 2.
- Marianowo – 4 stacje MEVO – przy Cmentarzu komunalnym, przy SP nr 6, przy Dworcu PKP od strony ul. Leśnej i Gdańskiej.
- Rekowo - 2 stacje MEVO – przy autobusowym Graniczna oraz przy stacji kolejowej Reda Rekowo.
- Moście Błota – brak stacji MEVO.

Rycina 24. Stacje MEVO na terenie Gminy Miasto Reda



Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDOT10K

4.3. Infrastruktura techniczna

Zaopatrzenie w wodę

Za eksploatację sieci wodociągowej w mieście odpowiada Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Gdyni (PEWIK GDYNIA Sp. z o.o.), w którym Reda posiada 8,8% udziałów. PEWIK GDYNIA Sp. z o.o. dostarcza wodę w Gdyni, Rumi, Redzie, Wejherowie i okolicach eksploatując 8 ujęć wody. Największym jest ujęcie „Reda”, które zaopatruje w wodę znaczną część mieszkańców Gdyni oraz w całości mieszkańców Rumi i Redy. Wysokiej jakości, smaczna i zdrowa woda pochodzi z osadów geologicznych czwartorzędu (67%), trzeciorzędu (22%), kredy (11%). Według obowiązującej klasyfikacji, są to wody odpowiadające I klasie czystości wód, w których wartości elementów fizykochemicznych są kształtowane wyłącznie w efekcie naturalnych procesów zachodzących w wodach podziemnych

i nie wskazują na wpływ działalności człowieka. Wszystkie ujęcia wody wyposażone są w stacje uzdatniania, w których prowadzony jest proces mający na celu obniżanie zawartości związków żelaza i manganu do poziomu odpowiadającego obowiązującym przepisom. W ostatnich latach większość stacji uzdatniania została rozbudowana lub zmodernizowana przy wsparciu dotacjami z Unii Europejskiej, zapewniając jakość wody na najwyższym poziomie.¹⁶

Odprowadzenie ścieków sanitarnych

Za obsługę sieci kanalizacji sanitarnej również odpowiada PEWIK GDYNIA Sp. z o.o. Przez Redę przebiega główny kolektor kanalizacji sanitarnej Wejherowo-Reda-Rumia. Odprowadza on ścieki z zachodniej i południowej części miasta do grupowej oczyszczalni ścieków Dębogórze. Ścieki z centralnej części Redy odprowadzane są do przepompowni ścieków zlokalizowanej w rejonie ul. Łąkowej, po czym za pośrednictwem kolektora tłoczego i grawitacyjnej sieci kanalizacji sanitarnej dostarczane są do oczyszczalni ścieków w Dębogórze. Część zabudowy nie posiada dostępu do sieci kanalizacyjnej i korzysta z ze zbiorników bezodpływowych (szamb), które są następnie asenizowane. Budowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rozwinięcie systemu retencji wód opadowych to jedno z ważniejszych celów obowiązującej Strategii rozwoju Gminy Miasto Reda do roku 2030 przyjętej Uchwałą Nr XXVII/289/2020 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 17 grudnia 2020 r.

Odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych

System kanalizacji deszczowej obejmuje część obszaru Gminy Miasto Reda. W rejonie Śródmieścia/Centrum występuje ona również w formie kanalizacji deszczowej otwartej. Łączna długość sieci, w 2022 roku wynosiła 33,2 km. Wody opadowe odprowadzane są do rzeki Redy oraz do kanałów Łyskiego i Mrzezino.

Rejon ulic: Morskiej, Bosmańskiej i Marynarskiej (w sąsiedztwie AQUA PARKU REDA) jest terenem zagrożonym wystąpieniem lokalnych podtopień, związanych z niewystarczającą infrastrukturą techniczną z zakresu gospodarki wodami deszczowymi nie tylko na terenie miasta Reda, ale również na terenie gmin ościennych. W związku z czym Burmistrz Miasta Redy, we wniosku do Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego (pismo nr UA.6724.4.19.2024.HD z dnia 29.08.2024 r.), wskazał potrzebę realizacji:

- systemu zagospodarowania wód opadowych, spływających na tereny zurbanizowane miasta z obszaru Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
- systemu infrastruktury retencyjnej wspomagającej odbiorniki: Kanał Łyski, rzeka Reda (przez gminy Wejherowo, Reda, Rumia, Kosakowo).

Natomiast Gmina Miasto Reda podejmuje realizację inwestycji w dzielnicy Betlejem poprawiającą zagospodarowanie wód opadowych.

Gospodarka odpadami

Za odbiór odpadów komunalnych na terenie miasta odpowiada Przedsiębiorstwo Robót Sanitarno-Porządkowych „Sanipor” Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni. Odpady wywożone są do Eko Doliny Sp. z o.o. w Łężycach która stanowi dla Redy Regionalną Instalację Przetwarzania Odpadów Komunalnych (RIPOK). Zbiórkę odpadów niebezpiecznych, w tym elektroodpadów, prowadzi Komunalny Związek Gmin „Dolina Redy i Chylonki” (KZG„DRiCh”), w ramach zbiórek objazdowych oraz w Punkcie Zbierania Odpadów Niebezpiecznych na terenie spółki KOKSIK. Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK), gdzie mieszkańcy miasta mogą zostawić wytwarzane przez siebie, selektywnie zebrane odpady komunalne, znajduje się na terenie Eko Doliny w Łężycach.

¹⁶ źródło: <https://pewik.gdynia.pl/swiatowy-dzien-wody/> dostęp 14.10.2024 r.

Zaopatrzenie w ciepło

Gmina Miasto Reda wyposażona jest w sieć ciepłowniczą, eksploatowaną przez Miejskie Przedsiębiorstwo Ciepłowniczo-Komunalne KOKSIK Sp. z o. o., (ul. Obwodowa 52), w którym miasto posiada 100% udziałów. Spółka zaopatruje całość budownictwa wielorodzinnego oraz większość obiektów użyteczności publicznej. Długość sieci ciepłowniczej w 2023 roku wynosiła 25,115 km. W lutym 2023 roku, po połączeniu sieci ciepłowniczych Redy i Rumi (sieć OPEC Gdynia), o 67% zmniejszył się udział ciepła produkowanego w ciepłowni w Redzie na rzecz elektrociepłowni w Gdyni. Ciepłownia w Redzie z czasem zostanie wyłączona z ciągłej eksploatacji. Pozostanie natomiast jako dodatkowe źródło dostaw ciepła do redzkiego i gdyńskiego systemu ciepłowniczego¹⁷.

Zaopatrzenie w gaz

Miasto Reda jest zgazyfikowane. Sieć gazowa eksploatowana jest przez Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział w Gdańsku. Gaz dostarczany jest ze stacji redukcyjno-pomiarowej pierwszego stopnia (z wysokiego ciśnienia na średnie) zlokalizowanej w Rumi. Następnie trafia do stacji redukcyjno-pomiarowych drugiego stopnia znajdujących się na terenie miasta (przy ul. Gdańskiej i Brzozowej)¹⁸. Zgodnie z danymi PSG¹⁹, zgazyfikowanych jest 32,86% gospodarstw domowych.

Przez teren miasta nie przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia. Zgodnie z odpowiedzią Gaz-System S.A. Oddział w Gdańsku na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego Gminy Miasto Reda (pismo znak OG-DL.402.343.2024.2 z dnia 25.07.2024 r.), nie przewiduje się rozbudowy sieci gazowej wysokiego ciśnienia na terenie miasta.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Przez obszar opracowania przebiegają cztery linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV:

- relacji Wejherowo-Reda, która przebiega w sposób horyzontalny od granicy z miastem Wejherowo do Głównego Punktu Zasilania GPZ „Reda” przy skrzyżowaniu ul. Mickiewicza i Ks. Poniatowskiego;
- relacji Reda-Rumia, która biegnie od GPZ „Reda” w kierunku południowo-wschodnim do granicy z miastem Rumia;
- relacji Żarnowiec – Chylonia, której przebieg jest tożsamy z przebiegiem obu ww. linii. Nie przebiega ona jednak przez GPZ „Reda”;
- relacji Reda – Władysławowo, która biegnie od GPZ „Reda” na północ do granicy z gminą Puck.

Z GPZ „Reda” w centrum miasta, miasto zasilane jest w energię elektryczną liniami średniego napięcia 15 kV (zarówno napowietrznymi jak i kablowymi) którymi energia elektryczna trafia do stacji transformatorowych i dalej liniami niskiego napięcia 0,4 kV do odbiorców końcowych.

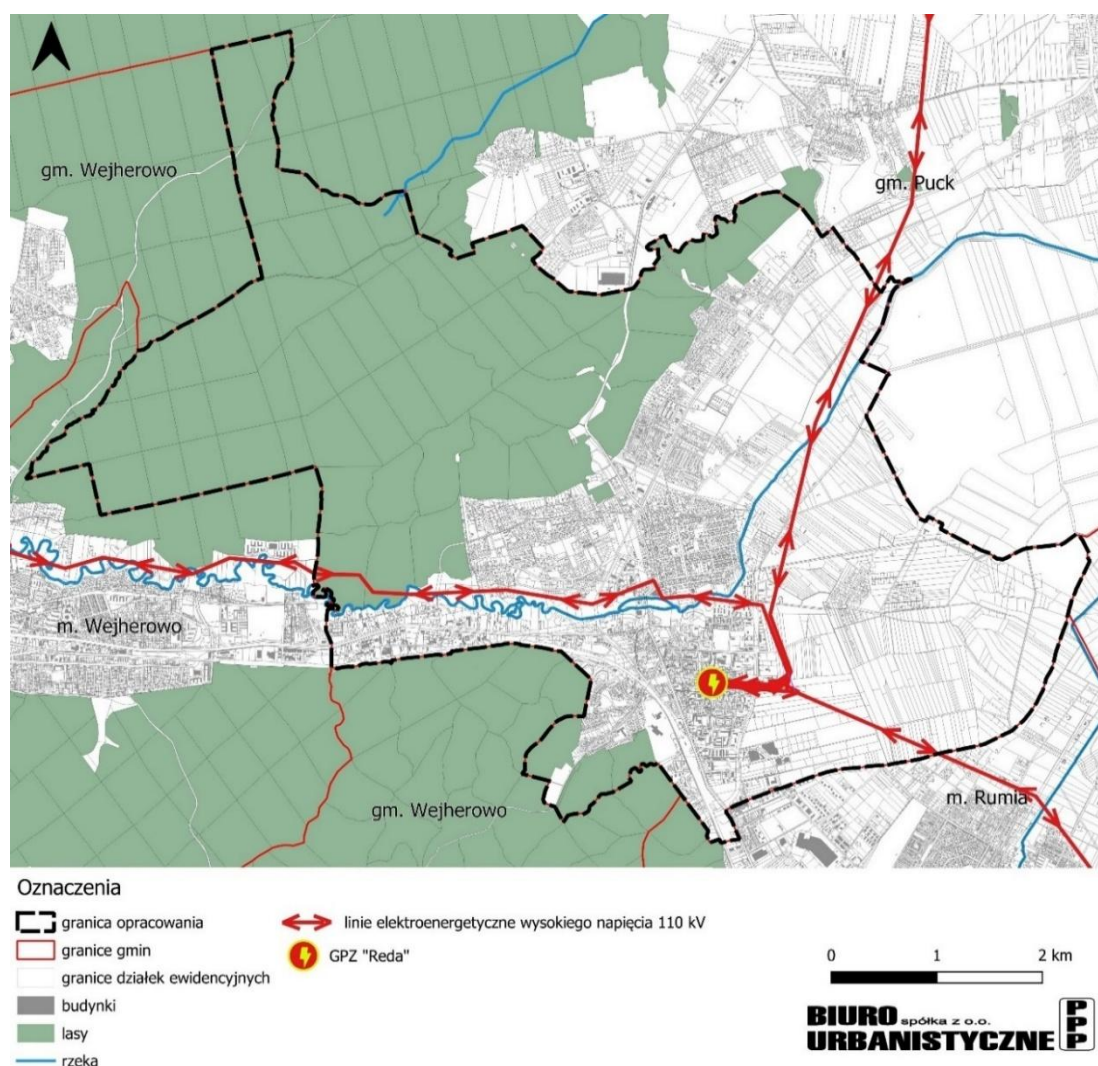
Dla linii elektroenergetycznych obowiązują pasy ochrony funkcyjnej o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii) dla linii WN 110 kV oraz 14 m (po 7 m od osi linii) dla linii SN 15 kV.

¹⁷<https://pgeenergiasieci.pl/aktualnosci/elektrociepownia-gdynska-zapewnia-cieplo-takze-mieszkancom-redy> (dostęp: 12.09.2024 r.)

¹⁸ Program ochrony środowiska dla miasta Redy na lata 2019-2022 z perspektywą na lata 2023-2026

¹⁹ https://www.psgaz.pl/mapasystemu/PSG_data/index_2481.html (dostęp: 10.09.2024 r.)

Rycina 25. Linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Energa S.A.

W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego Gminy Miasto Reda, Energa Operator S.A. pismem znak EOP/PK/3/2024/07/048917 z dnia 31.07.2024 r., wskazał na przewidywane inwestycje w ramach sieci elektroenergetycznej na przedmiotowym terenie. Jest to:

- modernizacja linii WN 110 kV relacji Reda-Władysławowo, celem poprawy parametrów sieci;
- modernizacja pozostałych trzech linii WN 110 kV relacji Żarnowiec-Chylonia, Reda-Rumia i Wejherowo-Reda, w celu zwiększenia ich obciążalności poprzez wymianę przewodów na małowisowe lub zwiększeniu temperatury linii.

Realizacja ww. inwestycji planowana jest na 2028 rok.

5. Audyt krajobrazowy województwa pomorskiego

Audyt krajobrazowy to szczególne narzędzie zarządzania krajobrazem. Jego celem jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie całego województwa wraz z określeniem cech charakterystycznych oraz oceną wartości każdego z nich. Audyt Krajobrazowy Województwa Pomorskiego został przyjęty uchwałą nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 roku, z datą wejścia w życie od 1.10.2025 r. Dokument ustala między innymi tzw. krajobrazy

priorytetowe oraz rekomendacje i wnioski odnoszące się do nich, które na podstawie art. 13b pkt 5) ustawy o pizp należy uwzględnić w planie ogólnym gminy.

5.1. Krajobrazy priorytetowe na obszarze miasta Reda

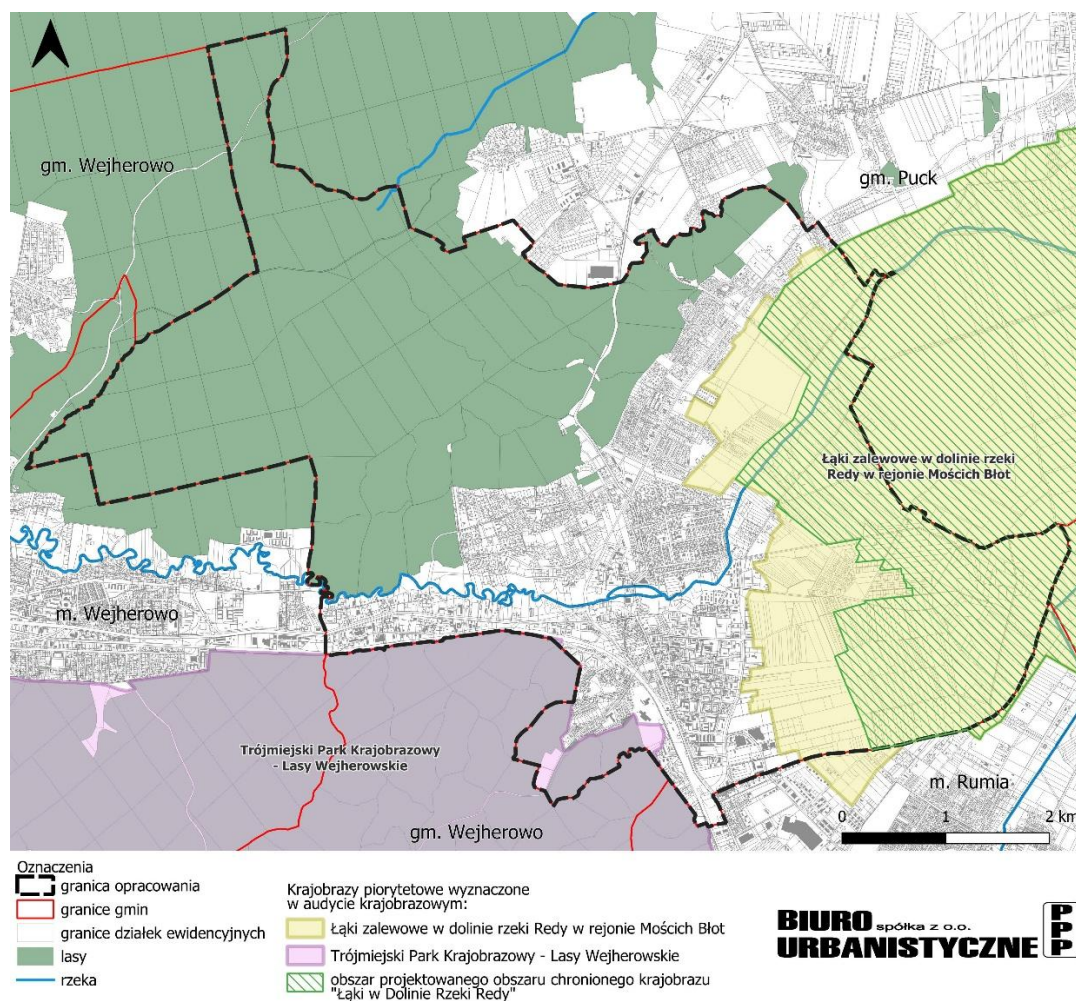
W Audycie krajobrazowym województwa pomorskiego, zostały wyznaczone dwa krajobrazy priorytetowe obejmujące swym zasięgiem miasto Reda:

- Obszar Trójmiejski Park Krajobrazowy – Lasy Wejherowskie (kod krajobrazu: 22-314.51.280, typ i podtyp: 3b) zajmuje nieznaczny fragment w południowej części gminy. Granice tego terenu pokrywają się tu w znacznym stopniu z przebiegiem granicy Trójmiejskiego parku krajobrazowego.
- Łąki zalewowe w dolinie rzeki Redy w rejonie Mościch Błot (kod krajobrazowy: 22-313.51-10, typ i podtyp: 2a). Obejmuje on całą wschodnią część miasta, na wschód od istniejącej zabudowy przy ul. Obwodowej, Akacjowej i Alei Lipowej.

Zgodnie z uchwalonym Audytem krajobrazowym na terenie miasta Reda wskazana jest:

- planowana forma ochrony: we wschodniej części gminy, Obszar Chronionego Krajobrazu „Łąki w Dolinie Rzeki Redy”
- na terenie miasta Audyt nie wyznacza obiektów projektowanych do objęcia ochroną zabytków;
- dla żadnego z wyznaczonych krajobrazów priorytetowych na terenie miasta nie ustalono lokalnych form architektonicznych zabudowy dla krajobrazów priorytetowych (LFA).

Rycina 26. Obszary krajobrazów priorytetowych



5.2. Rekomendacje Audytu Krajobrazowego w zakresie odnoszącym się do POG Reda

Obszar Trójmiejski Park Krajobrazowy – Lasy Wejherowskie (kod krajobrazu: 22-314.51.280)

Celem ochrony jest zachowanie kompleksu leśnego stanowiącego cenny przyrodniczo płat ekologiczny i zaplecze rekreacyjne dla mieszkańców Trójmiasta. Dla fragmentu tego krajobrazu priorytetowego w granicach miasta Reda mogą mieć zastosowanie w planie ogólnym następujące rekomendacje i wnioski:

RZEŻBA TERENU

- rekomenduje się ograniczenie niwelacji terenu w strefie krawędziowej wysoczyzny morenowej poza inwestycjami celu publicznego;
- rekomenduje się wprowadzanie i utrzymanie trwałej pokrywy roślinnej (zachowanie powierzchni biologicznie czynnej z zadrzewieniami i krzewami), ograniczającej erozję zboczy oraz utrzymującej ich stabilność;

EKOSYSTEM

- rekomenduje się ochronę i kształtowanie ekotonów brzegowych zbiorowisk leśnych z ograniczeniem realizacji nowej zabudowy poza inwestycjami celu publicznego;

OBSZARY LEŚNE

- rekomenduje się zachowanie w stanie dotychczasowym harmonijnego krajobrazu polan śródleśnych, tworzących wnętrza krajobrazowe, poprzez nielokalizowanie nowej zabudowy i niezalesianie tych terenów;
- rekomenduje się kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem funkcji przyrodniczej krajobrazu - w szczególności terenów leśnych, jako dominujące;

OSADNICTWO

- rekomenduje się ograniczanie niekontrolowanego rozwoju osadnictwa poprzez wykorzystanie w pierwszej kolejności istniejących obszarów zabudowy w ramach miejscowości oraz historycznych nieistniejących siedlisk w miejscowości i poza;

ARCHITEKTURA

- w obszarach przeznaczonych pod zabudowę rekomenduje się dążenie do zachowania istniejących drzew m.in. poprzez wykonanie inwentaryzacji zieleni wysokiej i wskazanie drzew do zachowania, a także takie planowanie zabudowy i zagospodarowania terenu, aby ograniczyć wycinkę do niezbędnego minimum;

INFRASTRUKTURA

- 1) rekomenduje się nielokalizowanie farm fotowoltaicznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą, za wyjątkiem instalacji spełniających kryteria mikroinstalacji fotowoltaicznych (zgodnie z ustawą OZE).

Łąki zalewowe w dolinie rzeki Redy w rejonie Mościch Błot (kod krajobrazowy: 22-313.51-10)

Celem ochrony jest zachowanie kompleksu torfowisk niskich, gytiowisk oraz zbiorowisk łąk wilgotnych pokrywających kompleksy ekstensywnie użytkowanych, podmokłych łąk z mokradłami. Istotna dla krajobrazu jest również rozbudowana sieć hydrograficzna obejmująca także układ melioracyjny, w postaci funkcjonującego systemu rowów i kanałów, kształtujący stosunki wodne. Dla fragmentu tego krajobrazu priorytetowego w granicach miasta Reda mogą mieć zastosowanie w planie ogólnym następujące rekomendacje i wnioski:

OBSZARY HYDROGENICZNE

- rekomenduje się przywracanie i ochronę cech naturalności w obrębie strefy brzegowej rzeki Redy oraz Zagórskiej Strug;
- rekomenduje się zachowanie istniejących stosunków wodnych gleb siedlisk wilgotnych i podmokłych, umożliwiających utrzymanie ich użytkowania rolnego;

EKOSYSTEM

- rekomenduje się utrzymanie otwartego charakteru oraz sposobu użytkowania ekosystemów siedlisk łąkowych za wyjątkiem terenów przeznaczonych w obowiązujących dokumentach planistycznych na funkcje inne niż rolne;

OBSZARY ROLNICZE

- rekomenduje się kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem funkcji rolniczej jako dominujące;
- rekomenduje się nielokalizowanie zabudowy na trwałych użytkach zielonych na glebach pochodzenia organicznego za wyjątkiem obiektów przeznaczonych na potrzeby indywidualnych gospodarstw rolnych. Nie dotyczy terenów przeznaczonych na inne funkcje niż rolne w obowiązujących aktach planowania przestrzennego;
- rekomenduje się wspieranie i promowanie utrzymywania gospodarki łąkowo-pastwiskowej na użytkach zielonych i rolnych; Nie dotyczy terenów przeznaczonych na inne funkcje niż rolne w obowiązujących aktach planowania przestrzennego; wykluczenie z możliwości zalesienia terenów o najwyższej jakości gleb pochodzenia organicznego ze względu na ochronę gruntów rolnych w obrębie jednostki;

OSADNICTWO

- rekomenduje się ograniczenie przeznaczania terenów pod zabudowę poza obszarem kształtowania zwartych struktur zurbanizowanych w granicach administracyjnych miasta Reda i Rumia;

ARCHITEKTURA

- rekomenduje się wprowadzenie lub utrzymanie w aktach planowania przestrzennego zasad zagospodarowania terenów zainwestowanych wskazujących możliwość budowy nowych obiektów oraz rozbudowy istniejących, w nawiązaniu do charakterystycznych parametrów zabudowy (przede wszystkim: kubatury, wysokości i powierzchni zabudowy) przeważającej na poszczególnych terenach.

INFRASTRUKTURA

- rekomenduje się nielokalizowanie farm fotowoltaicznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą, za wyjątkiem instalacji spełniających kryteria mikroinstalacji fotowoltaicznych (zgodnie z ustawą OZE), poza terenami przeznaczonymi na te cele w obowiązujących dokumentach planistycznych;
- rekomenduje się nielokalizowanie farm wiatrowych poza terenami przeznaczonymi na te cele w obowiązujących dokumentach planistycznych.

6. Uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego

Opracowanie Ekofizjograficzne Miasta Reda zostało opracowane w grudniu 2022 r. przez zespół Pro Digital GIS Consulting & Solutions pod kierunkiem dr Wojciecha Staszka. Obejmuje ono zakres wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy poś.

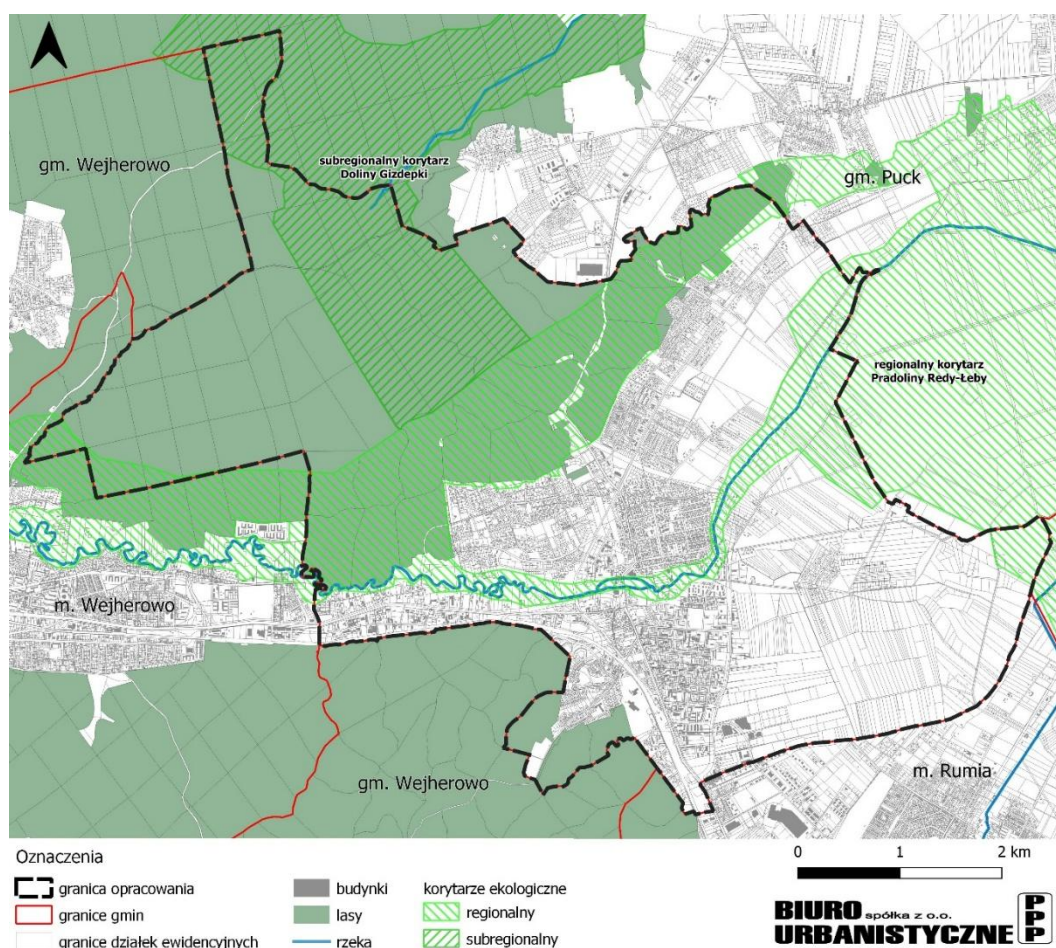
6.1. Krajobraz i osnowa ekologiczna gminy

Na obszarze Gminy Miasto Reda występuje kilka typów krajobrazów. Dominuje krajobraz przekształcony przez człowieka, do którego zaliczyć można głównie tereny zabudowane i zurbanizowane – zajmujące ok. 5,2 km², to jest ok. 15% powierzchni miasta, położone wzdłuż głównych dróg i linii kolejowych, przebiegających przez Redę. Na obszarze opracowania występuje też krajobraz naturalny, tworzony przez obszary leśne - zajmujące ok. 15,7 km² to jest ok. 45% powierzchni miasta, położone w dwóch kompleksach leśnych porastających zbocza doliny Redy i strefy krawędziowe otaczających miasto wysoczyzn: od północnego zachodu Puszcza Darżłubska, od południa i południowego zachodu lasy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Krajobraz naturalny stanowi również główna jednostka krajobrazowa Pradolina Redy – Łeby, którą przez miasto przepływa rzeka Reda, będąca ważnym historycznie czynnikiem rozwojowym, a także jednym z charakterystycznych elementów tej jednostki. Pozostałe tereny zaliczyć można do krajobrazu częściowo przekształconego przez człowieka i są to przeważnie obszary rolnicze - zajmujące ok. 13 km², to jest ok. 37% powierzchni miasta²⁰, położone w dolinie Redy.

Przez obszar Gminy Miasto Reda przebiegają dwa korytarze ekologiczne. Pierwszy z nich to regionalny korytarz Pradoliny Redy-Łeby. W granicach opracowania jego zasięg obejmuje dolinę rzeki Redy, uchodzącej do Zatoki Puckiej, w części wschodniej wraz z fragmentem podmokłych łąk. Na północ od rzeki i zabudowy obejmuje również część lasu. Drugi korytarz ekologiczny to subregionalny korytarz Doliny Gizdepki, który graniczy z regionalnym korytarzem i przebiega dalej na północ terenami leśnymi. Obejmuje on dolinę potoku Gizdepki, stanowiącego dopływ Zatoki Puckiej.

²⁰ SUIKZP Gminy Miasto Reda z 2016r.

Rycina 27. Przebieg korytarzy ekologicznych w granicach opracowania oraz jego sąsiedztwie

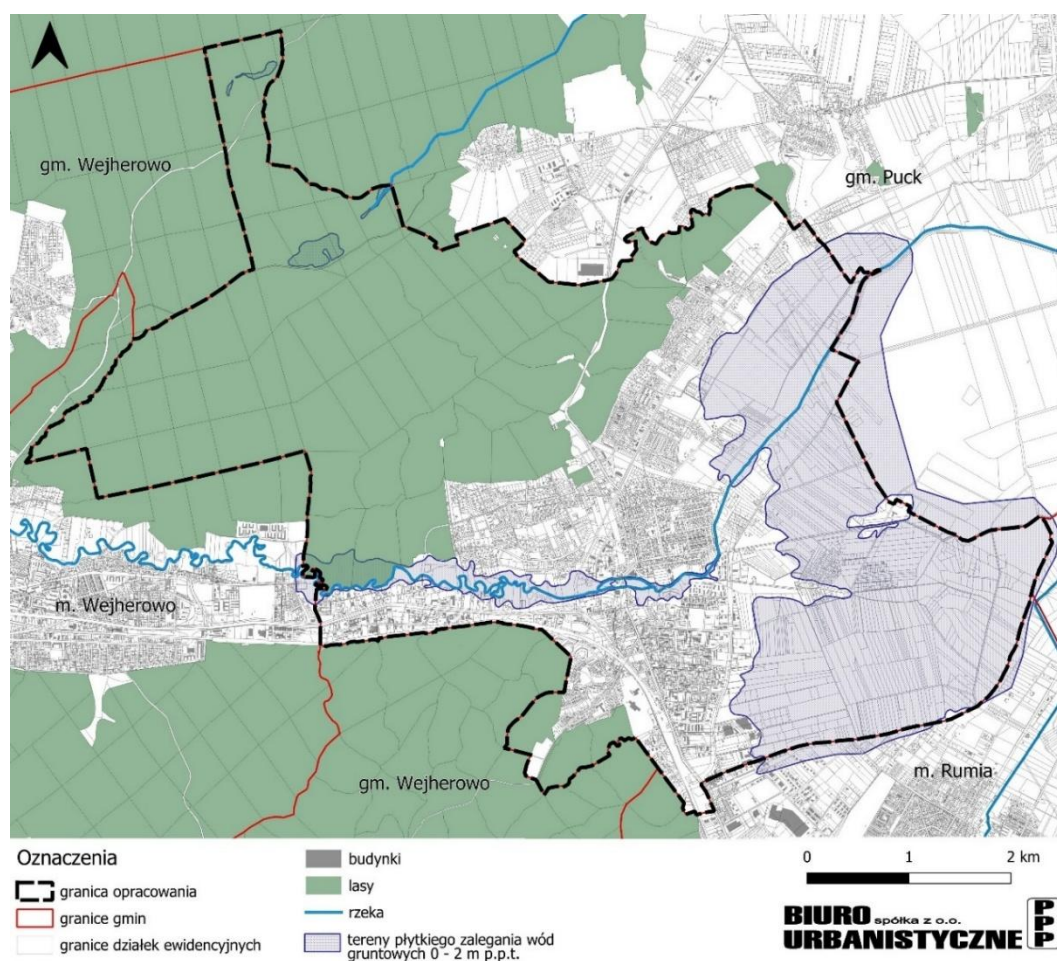


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/> (dostęp: 23.08.2024r.)

6.2. Warunki gruntowo – wodne

Warunki gruntowo-wodne na obszarze miasta Reda są silnie zróżnicowane i nawiązują do wyróżnionych jednostek morfogenetycznych. W obrębie obszarów wysoczyzn, jak i ich krawędzi (jednostki Studium A1, A2), a także na obrzeżach dna pradoliny (jednostka Studium B1) warunki te można uznać za dobre, z głębokim zaleganiem wód gruntowych (proste warunki gruntowo-wodne). Na większości tych powierzchni wody gruntowe zalegają na głębokościach rzędu 2-5 m i poniżej 5 m. Płytkie występowanie wód gruntowych w zakresie 0-2 m ma miejsce w podmokłych, niżej położonych częściach pradoliny (jednostka Studium B2), w tym w dolinie Redy, a także, lokalnie w obrębie większych dolin rozcinających powierzchnię wysoczyzny. Występują tu złożone warunki gruntowe (woda gruntowa w poziomie posadowienia).

Rycina 28. Tereny płytkiego zalegania wód gruntowych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Opracowania ekofizjograficznego Miasta Reda 2022

Ponadto zgodnie z rozpoznaniem potencjału produkcji rolnictwa, panujące warunki dla rozwoju produkcji rolnej na terenie Redy są umiarkowane i dotyczą głównie wykorzystania użytków zielonych (gospodarka łąkowo-pastwiskowa) we wschodniej części obszaru. Najlepsze warunki produkcji rolnej występują w części wschodniej (rejon Mościch Błot). Z uwagi na niekorzystne warunki gruntowo-wodne oraz bioklimatyczne do zabudowy, dalsze utrzymanie gospodarki łąkowo-pastwiskowej jest najbardziej odpowiednim sposobem wykorzystania tych terenów.

6.3. Klimat akustyczny

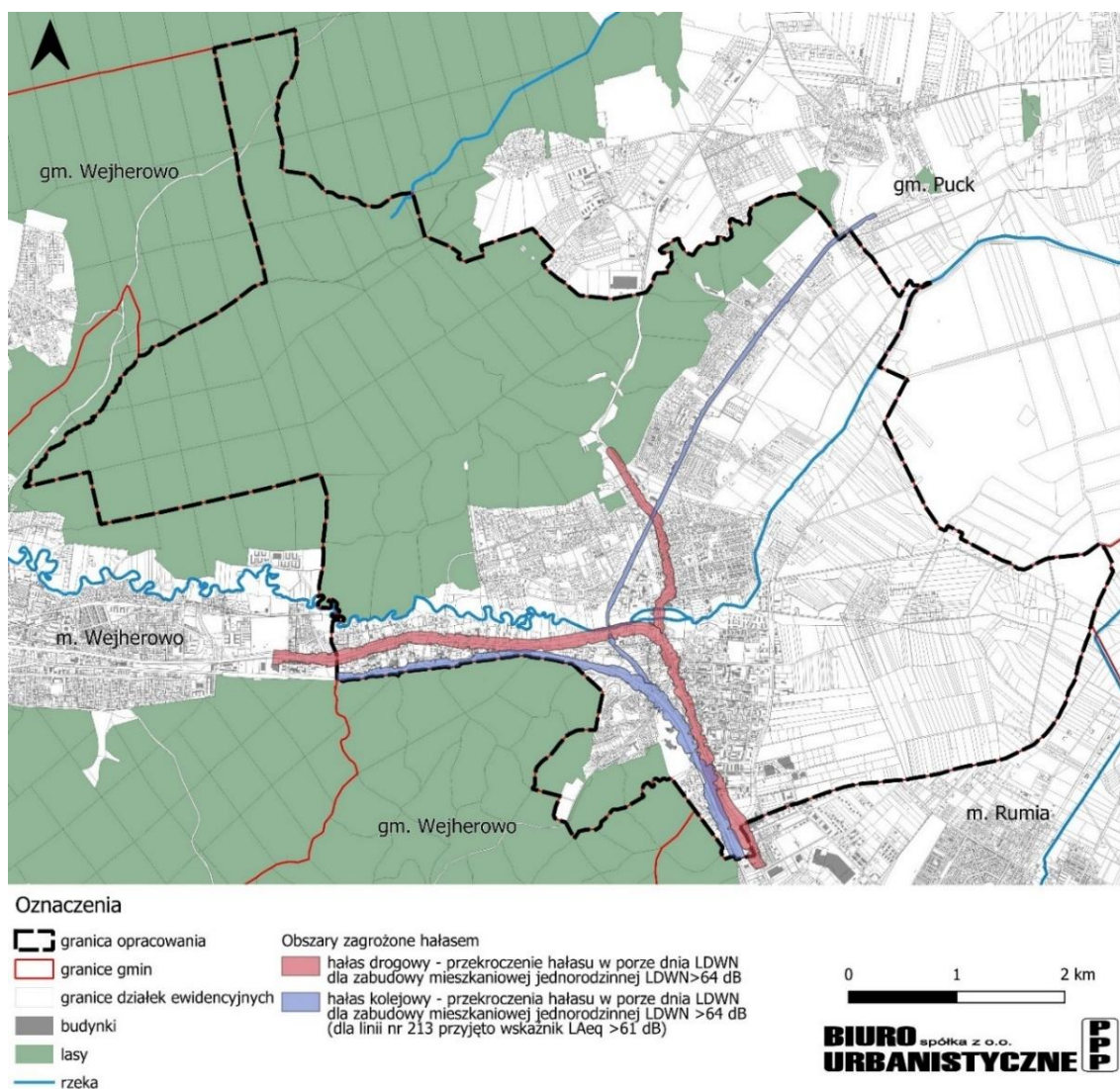
Głównymi liniowymi źródłami hałasu w środowisku powodowanego przez drogi i linie kolejowe są drogi wojewódzkie nr 468 i nr 216 oraz linie kolejowe nr 202 i nr 213. Dopuszczalne normy hałasu w środowisku reguluje Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r., poz. 112).

Tabela 8. Dopuszczalne długookresowe poziomy hałasu powodowanego przez drogi i linie kolejowe

Rodzaj terenu	Dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku w [dB]	
	L _{DN} Pora dnia	L _N Pora nocy
a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, b) Tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, c) Tereny domów opieki społecznej, d) Tereny szpitali w miastach	64	59
a) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, b) Tereny zabudowy zagrodowej, c) Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, d) Tereny mieszkaniowo-usługowe.	68	59

Źródło: Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r., poz. 112)

Rycina 29. Tereny zagrożone hałasem drogowym i kolejowym na obszarach zabudowanych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Opracowania ekofizjograficznego Miasta Reda 2022

Wskaźnik imisyjny L_{DWN} oznacza długotrwały poziom dźwięku w porze dnia. Jego dopuszczalność dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej to 64 dB. Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby SUiKZP Miasta Reda (2022), wskazuje się, że przekroczenia dopuszczalnej normy hałasu występują na obszarach:

- do ok. 30-50 m od DW 468 na odcinku zachodnim oraz do 60-70 m na odcinku południowo-wschodnim;
- do ok. 14-20 m od DW 2016;
- do 30-70 m od linii kolejowej nr 202;
- do ok. 12-25 m od osi linii kolejowej nr 213 (w tym przypadku dopuszczalną normą hałasu w dzień było 61 dB dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze względu na wykorzystanie odmiennej metodyki i wskaźnika $L_{Aeq D}$).

Część zabudowy w Redzie znajduje się w strefie przekroczeń hałasu L_{DWN} . Jest to część budynków na działkach przyległych do ul. Gdańskiej i ul. Puckiej oraz pojedyncze zabudowania przy ul. Leśnej oraz ul. Ogrodników.

Natomiast przekroczenia dopuszczalnych wartości wskaźnika L_N (długotrwały poziom dźwięku w porze nocnej) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występują na obszarach:

- do 30 m od drogi wojewódzkiej nr 468;
- do 25-40 m od linii kolejowej nr 202.

Tereny przekroczeń hałasu L_N są mniejsze niż dla wskaźnika L_{DWN} , toteż zabudowy znajdującej się na takich terenach jest mniej. Koncentruje się ona przy południowo-wschodnim odcinku ul. Gdańskiej.

6.4. Przydatność terenów do przeznaczenia pod zabudowę

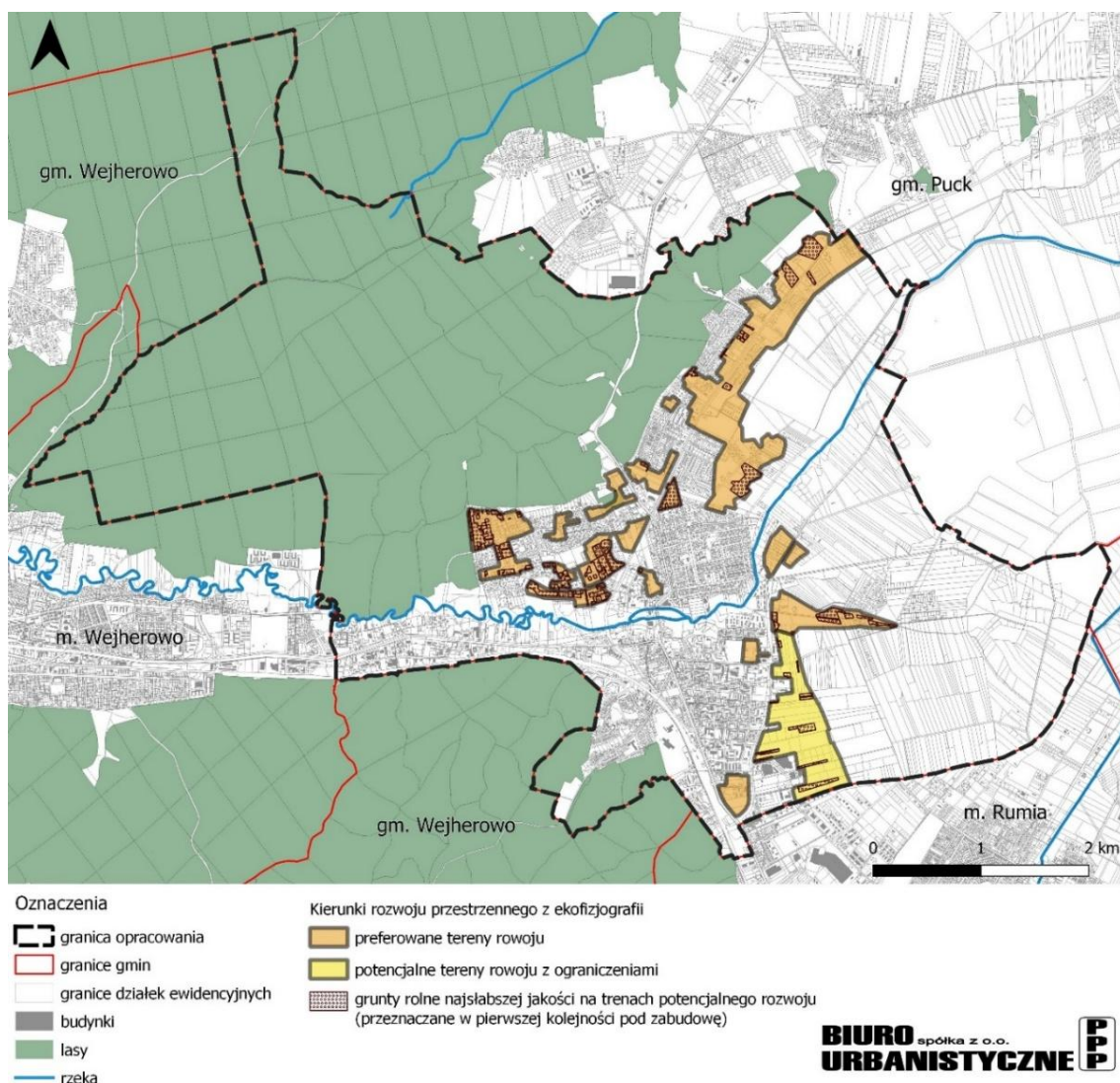
Obszary o warunkach niekorzystnych dla budownictwa związane są z terenami akumulacji biogenicznej oraz płytkim poziomem wód gruntowych, a także znacznymi spadkami i deniwelacjami. Warunki takie występują przede wszystkim w obrębie środkowych, najniższych części dna pradoliny (jednostka Studium B2), a także podmokłych den dolin i zagłębień w powierzchni wysoczyzny.

Korzystne warunki gruntowo wodne występują na dużych powierzchniach w obrębie wyżej położonych, zewnętrznych części pradoliny i den dolin erozyjnych (jednostki Studium B2, A3), a także płaskich i falistych fragmentów wysoczyzn i ich stref krawędziowych (jednostki Studium A1, A2). Najkorzystniejsze warunki rozwoju zabudowy występują więc na terenie północnych obrzeży dna Pradoliny Redy-Łęby – w rejonie dzielnic Betlejem, Ciechocino i Rekowo, miasta Reda. W dzielnicach tych koncentrował się w ostatnich latach rozwój zabudowy miasta. Dalsza rozbudowa jednostek osadniczych w pierwszej kolejności powinna następować w ramach uzupełniania istniejącej zabudowy i jej stopniowego, racjonalnego rozwoju wzdłuż osi komunikacyjnych. Należy unikać rozpraszania zabudowy. Wskazane jest zajmowanie terenów o dobrych, prostych warunkach gruntowych i w obrębie gruntów o możliwie niskiej przydatności rolniczej. Lokalne ograniczenia związane są na tym terenie z występowaniem podmokłych obniżen terenu oraz gruntów organicznych. Na terenach położonych w pobliżu doliny Redy, zwłaszcza w granicach korytarza ekologicznego należy ograniczać możliwość zabudowy terenu.

Jako strefę potencjalnego rozwoju, o mało korzystnych warunkach fizjograficznych, można rozpatrywać także obszar położony na wschód od ul. Obwodowej, w rejonie ostatnich inwestycji związanych z nowoczesną zabudową wielorodzinną i usługową. Występują tu złożone warunki gruntowo-wodne związane z płytkim występowaniem wód gruntowych i częściowo występowaniem

gruntów organicznych w podłożu. Obszar ten można traktować jako potencjalną strefę rozwoju zabudowy z ograniczeniami. Dotyczą one zwłaszcza warunków posadowienia budynków, dotrzymania warunków odpowiedniego odwodnienia terenów inwestycyjnych i gruntów przyległych, a także zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem wód podziemnych. Przed dopuszczeniem zainwestowania w tej strefie, zagadnienia te powinny zostać szczegółowo przebadane, wraz z wykonaniem odpowiednich badań i ekspertyz geotechnicznych i hydrogeologicznych. W kształtowaniu terenów zabudowy należy również bezwzględnie uwzględnić tereny występowania zagrożenia powodziowego.

Rycina 30. Przydatność terenów pod zabudowę



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Opracowania ekofizjograficznego Miasta Reda 2022

CZĘŚĆ II - Bilans zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową

1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Metodę ustalenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową ustala Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), zwanym dalej Rozporządzeniem w sprawie POG.

1.1. Sytuacja demograficzna i mieszkaniowa w Redzie

Warunki mieszkaniowe obrazują podstawowe wskaźniki publikowane przez GUS:

- najważniejszym wskaźnikiem jest wskaźnik powierzchni mieszkaniowej przypadającej na jednego mieszkańca, który w zasadzie obrazuje zamożność społeczeństwa;
- średnia powierzchnia mieszkania;
- ilość osób przypadających na jedną izbę w mieszkaniu;
- ilość osób przypadających na jedno mieszkanie;
- liczba mieszkań na 1000 mieszkańców.

Tabela 9. Zasoby i warunki mieszkaniowe

	Rok	Mieszkania	Liczba osób w mieszkaniu	Os./izbę	Pow. użytkowa mieszkań (w m ²) PUM	Średnia pow. mieszkania [m ²]	liczba mieszkań na 1000 M	Pow. mieszkania na 1 mieszkańca [Po]
Reda	2004	5 310	3,41	0,84	405 358	76,3	293,2	22,4
	2014	8 348	2,82	0,75	610 247	73,1	354,3	25,9
	2024	11 481	2,52	0,69	831 215	72,4	397,4	28,8
Rumia	2004	14 306	3,09	0,79	1 066 933	74,6	324,0	24,2
	2024	22 723	2,37	0,64	1 687 519	74,3	422,6	31,4
Miasto Wejherowo	2004	14 531	3,07	0,87	883 770	60,8	325,4	19,8
	2024	19 448	2,34	0,70	1 166 087	60,0	427,2	25,6
Powiat wejherowski	2004	52 326	3,41	0,87	3 930 463	75,1	293,4	22,0
	2024	84 036	2,75	0,69	6 835 172	81,3	364,1	29,6
Województwo pomorskie	2004	712 365	3,08	0,83	48 212 685	67,7	324,7	22,0
	2024	1 005 179	2,35	0,63	73 720 827	73,3	426,0	31,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Analizując aktualne, to jest wg danych za 2024 rok, wskaźniki zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Redzie na tle miast sąsiednich Wejherowa i Rumii oraz powiatu wejherowskiego i województwa pomorskiego nasuwają się następujące wnioski:

- powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca w Redzie (28,8 m²) jest niższa niż średnia zarówno dla powiatu wejherowskiego (29,6 m²) jak i województwa pomorskiego (31,2 m²);
- średnia powierzchnia użytkowa jednego mieszkania w latach 2004 - 2024 nieco się zmniejszyła, co jest charakterystyczne w przypadku zwiększania się udziału zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zasobie mieszkaniowym miasta. Podobny proces widoczny jest w Rumii

i w Wejherowie, gdzie również został odnotowany spadek średniej powierzchni użytkowej jednego mieszkania. Natomiast zarówno w powiecie wejherowskim jak i w województwie pomorskim powierzchnia użytkowa jednego mieszkania wzrosła;

- zmniejszyła się liczba osób przypadających na 1 izbę w mieszkaniu, co oznacza, że mieszkania się rozgęszczają i poprawia się komfort warunków zamieszkania.

Wśród miast tzw. „Małego Trójmiasta Kaszubskiego” Reda wyróżnia się zarówno najwyższym tempem przyrostu mieszkańców jak i najwyższym tempem przyrostu powierzchni zasobów mieszkaniowych.

Tabela 10. Zmiany w liczbie ludności i powierzchni użytkowej mieszkań

	liczba ludności			powierzchnia użytkowa mieszkań		
	2004 rok	2024 rok	zmiana w latach 2004 - 2024	2004 rok [m ²]	2024 rok [m ²]	zmiana w latach 2004 - 2024
Reda	18 111	28 888	wzrost o 60%	405 358	831 215	wzrost o 105%
Rumia	44 156	53 770	wzrost o 22%	1 066 933	1 687 519	wzrost o 58%
Wejherowo (miasto)	44 657	45 520	wzrost o 2%	883 770	1 166 087	wzrost o 32%
Powiat wejherowski	178 368	230 818	wzrost o 29%	3 930 463	6 835 172	wzrost o 74%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

W latach 2004 - 2024 w Redzie ponad dwukrotnie wzrosła powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem (o ok. 105%). Jest to zdecydowanie więcej niż w sąsiadujących miastach: w Wejherowie, gdzie powierzchnia mieszkań wzrosła o ok. 32% oraz w Rumii, gdzie odnotowano wzrost o ok. 58%. Tempo przyrostu zasobów mieszkaniowych w Redzie było znacznie wyższe także od tego odnotowanego w powiecie wejherowskim (wzrost o prawie 74%).

W tym samym okresie, to jest w latach 2004 - 2024 liczba mieszkańców Redy wzrosła o ok. 60%. Tempo przyrostu mieszkańców w Redzie było znacząco wyższe niż w sąsiadujących miastach. W Wejherowie liczba mieszkańców wzrosła zaledwie o ok. 2% a w Rumii o ok. 22%.

1.2. Prognoza demograficzna dla Redy

Dla potrzeb obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową niezbędna jest prognozowana liczba ludności miasta w okresie najbliższych 20 lat, udostępniona przez statystykę publiczną. Prognozy demograficzne dla Redy zostały opublikowane przez GUS.

Tabela 11. Prognoza demograficzna dla Redy

lata	2004	2014	2024	prognoza 2044 M ₂₀
liczba ludności w Redzie	18 111	23 565	28 888	33 898

źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS - Bank Danych Lokalnych oraz <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html> (dostęp: 02.02.2026 r.)

Według opublikowanej prognozy demograficznej, w ciągu najbliższych 20 – tu lat, to jest do 2044 roku, liczba mieszkańców miasta Reda wzrośnie o ponad 5000 osób. Biorąc pod uwagę spodziewaną poprawę w zakresie komunikacji publicznej – rozbudowa linii kolejowej SKM, a także planowaną rozbudowę układu drogowego o znaczeniu ponadlokalnym (trasa Via Maris), atrakcyjność osadnicza Redy niewątpliwie wzrośnie. Może to mieć wpływ na wyraźnie większy przyrost liczby mieszkańców niż prognozowany przez GUS.

1.3. Prognozowana pow. użytkowa mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca

Składnik P_{20} w równaniu ZAP, czyli prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkania przypadającą na jednego mieszkańca, oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

gdzie poszczególne składniki równania oznaczają:

- P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,
- P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,
- P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

Tabela 12. Prognoza P_{20} powierzchni użytkowej mieszkania na jednego mieszkańca Redy

rok	2004	2014	2024	2024	prognoza P_{20}	
	P_{-20}	P_{-10}	P_0	PUM_0	WI	WII
powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca PUM [m ²]	22,4	25,9	28,8	831 215	34,6	35,2

Wyniki analizy:

1. Według wzoru pierwszego (WI) wskaźnik P_{20} wynosi 34,6 m² prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 mieszkańca.
2. Według wzoru drugiego (WII) wskaźnik P_{20} wynosi 35,2 m² prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 mieszkańca.
3. Zgodnie z przepisem w § 3 ust. 8. Rozporządzenia w sprawie POG w przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.
4. Do dalszych analiz związanych z ZAP zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową w Redzie przyjmuje się prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkania na 1 mieszkańca **P_{20} w wysokości 40 m².**

1.4. Prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zgodnie z przepisem zawartym w § 3 ust. 1 i 2 Rozporządzenia w sprawie POG zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, w skrócie **ZAP**, wyraża się liczbą mieszkańców i oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

- zwanym dalej równaniem ZAP, gdzie poszczególne składniki równania oznaczają:

- M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%, $M_{20} = 35\,593$ osoby;
- PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi, $PUM_0 = 831\,215\text{ m}^2$;
- P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca; $P_{20} = 40\text{ m}^2/1M$.

ZAP w Redzie = 14 813 osób

Biorąc pod uwagę dane i wskaźniki przyjęte do analizy w planie ogólnym Gminy Miasto Reda, przy założeniu, że $PUM_{20} = 0,8\text{ PCM}_{20}$, należy przewidzieć możliwość realizacji **nowej** zabudowy mieszkaniowej w ilości:

- powierzchnia użytkowa mieszkań **$PUM_{20} = 592\,520\text{ m}^2$** ;
- powierzchnia całkowita mieszkań **$PCM_{20} = 740\,650\text{ m}^2$** ;

2. Chłonność terenów niezabudowanych

Zgodnie z § 3 ust. 10 Rozporządzenia w sprawie POG chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oblicza się uwzględniając:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

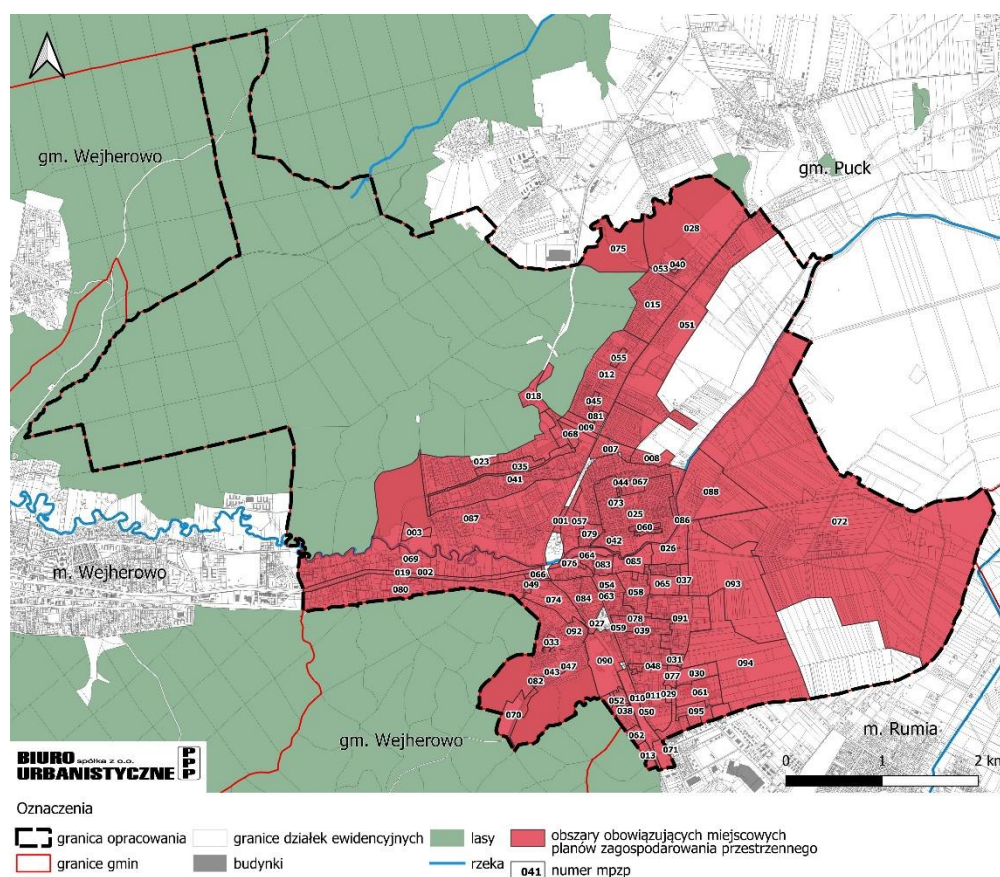
Zgodnie z przepisami ustawy o pizp w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Wobec powyższego analizę chłonności przeprowadzono w odniesieniu do niezabudowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na obszarach, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub procedury ich sporządzania są daleko zaawansowane i planowane jest ich uchwalenie przed uchwaleniem planu ogólnego.

2.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Powierzchnia Miasta Redy wynosi 3 345 ha, w tym 1 485 ha zajmują lasy, a pozostałe 1 860 ha to tereny zurbanizowane i rolnicze. Na obszarze ok. 1 727 ha obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obejmujące tereny lasów o powierzchni ok. 162 ha oraz tereny zurbanizowane i rolnicze: 1 565 ha. Zatem plany obejmują niemal 52% całej jednostki administracyjnej miasta Redy, a wyłączając obszary lasów jest to prawie 91% miasta.

Rycina 31. Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego



Źródło: Opracowanie własne na podstawie obowiązujących mpzp

2.2. Tereny przeznaczone w mpzp pod zabudowę mieszkaniową

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o pizp wyznaczając strefy planistyczne:

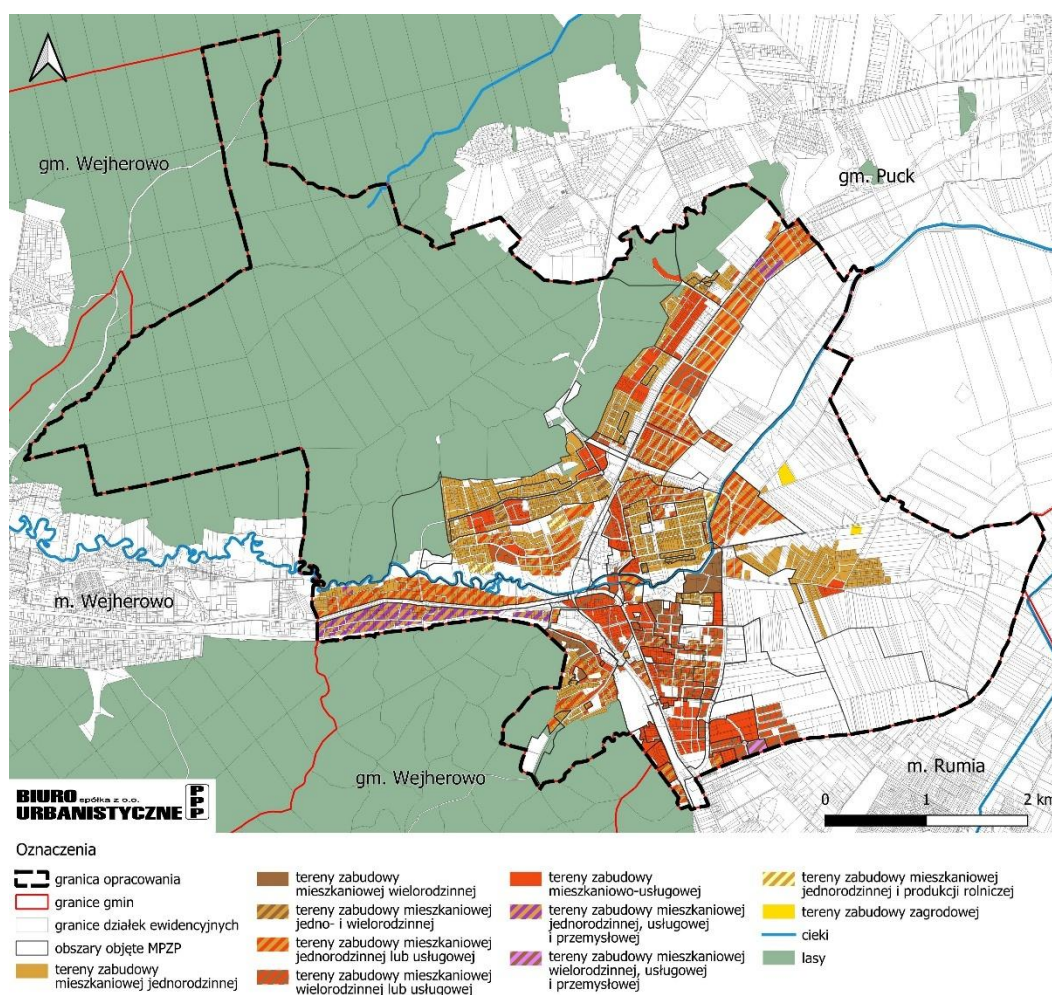
- SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,

- w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Analizie chłonności terenów mieszkaniowych poddano obszary, których przeznaczenia w różnych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono jako funkcja mieszkaniowa i oznaczono jako:

- MN – teren zabudowy jednorodzinnej,
- MN/MW– tereny zabudowy mieszkaniowej jedno– i wielorodzinnej,
- MR - teren zabudowy zagrodowej,
- MN,MW/U, teren zabudowy mieszkaniowej jedno– i wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej,
- U/MN – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MU - teren zabudowy mieszkaniowej i usług,
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,

Rycina 32. Tereny przeznaczone w mpzp pod realizację funkcji mieszkaniowej



Źródło: Opracowanie własne na podstawie obowiązujących mpzp.

2.3. Obszary uzupełnień zabudowy (OUZ)

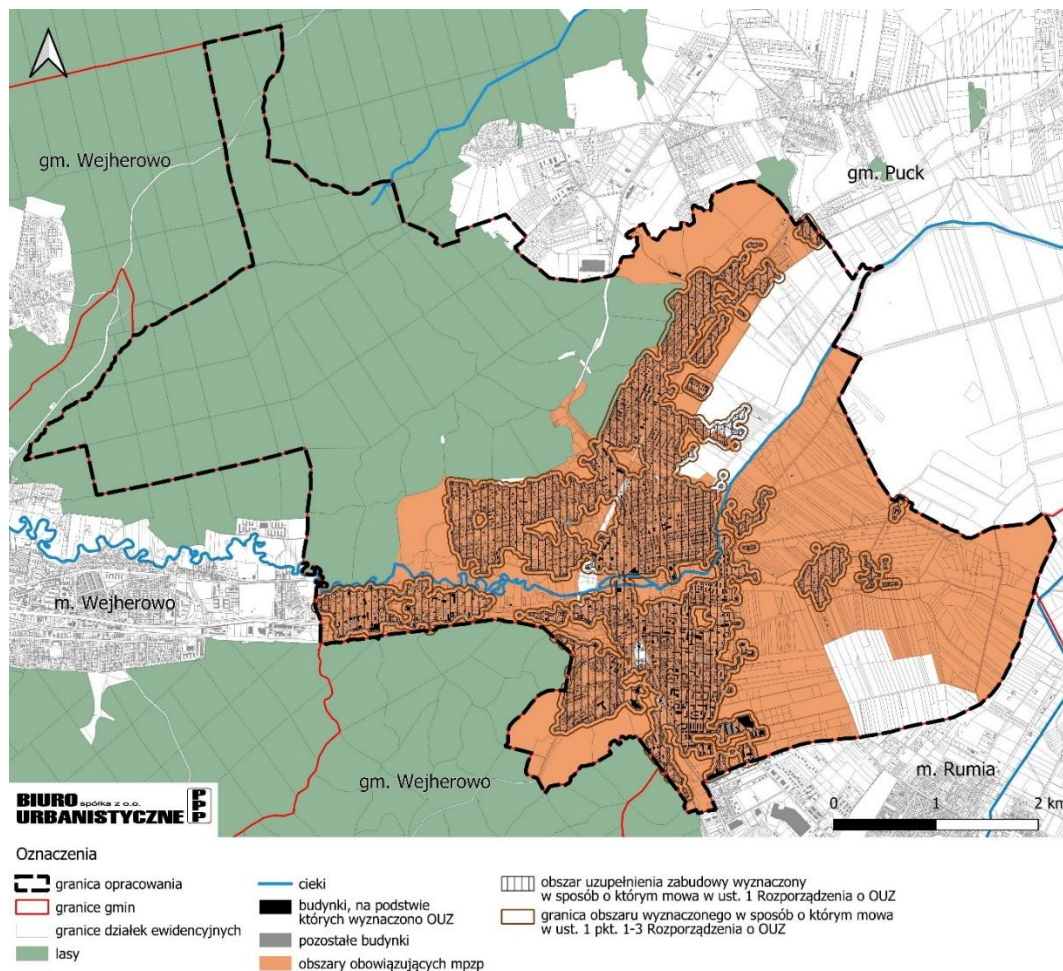
Obszary uzupełnień zabudowy zgodnie z Rozporządzeniem ministra rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy zostały wyznaczone na terenach, gdzie nie obowiązują lub nie zostaną w najbliższym czasie uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w POG i wyodrębnienia odpowiednich budynków do analizy, posłużono się Klasyfikacją Środków Trwałych udostępnioną w Bazie Danych Obiektów Topograficznych TOPO o szczegółowości 1:10 000 (BDOT10). Dane te Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Gdańsku udostępnił w dniu 29.12.2023 r. w nowej strukturze zgodnej z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz bazy danych obiektów ogólnogeograficznych, a także standardowych opracowań kartograficznych. Z przedmiotowej bazy uwzględniono budynki według klasyfikacji środków trwałych o symbolu:

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,

g) budynki mieszkalne o symbolu 110.

Rycina nr 32 przedstawia obszar uzupełnienia zabudowy, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia o OUZ wraz z granicą obszaru wyznaczonego w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1-3 ww. rozporządzenia.

Rycina 33. OUZ zgodnie z par. 1 ust 1. Rozporządzenia OUZ



Źródło: Opracowanie własne.

Powierzchnia OUZ wyznaczona zgodnie z powyższymi wytycznymi wynosi $P_u = 5\,492\,382\text{ m}^2$. Dodatkowo zgodnie z ust. 5 ww. rozporządzenia, możliwe jest rozszerzenie granic OUZ uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

- P_p – oznacza łączną maksymalną pow. powiększenia OUZ wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,
- P_b – oznacza łączną pow. obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,
- P_u – oznacza łączną pow. OUZ wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

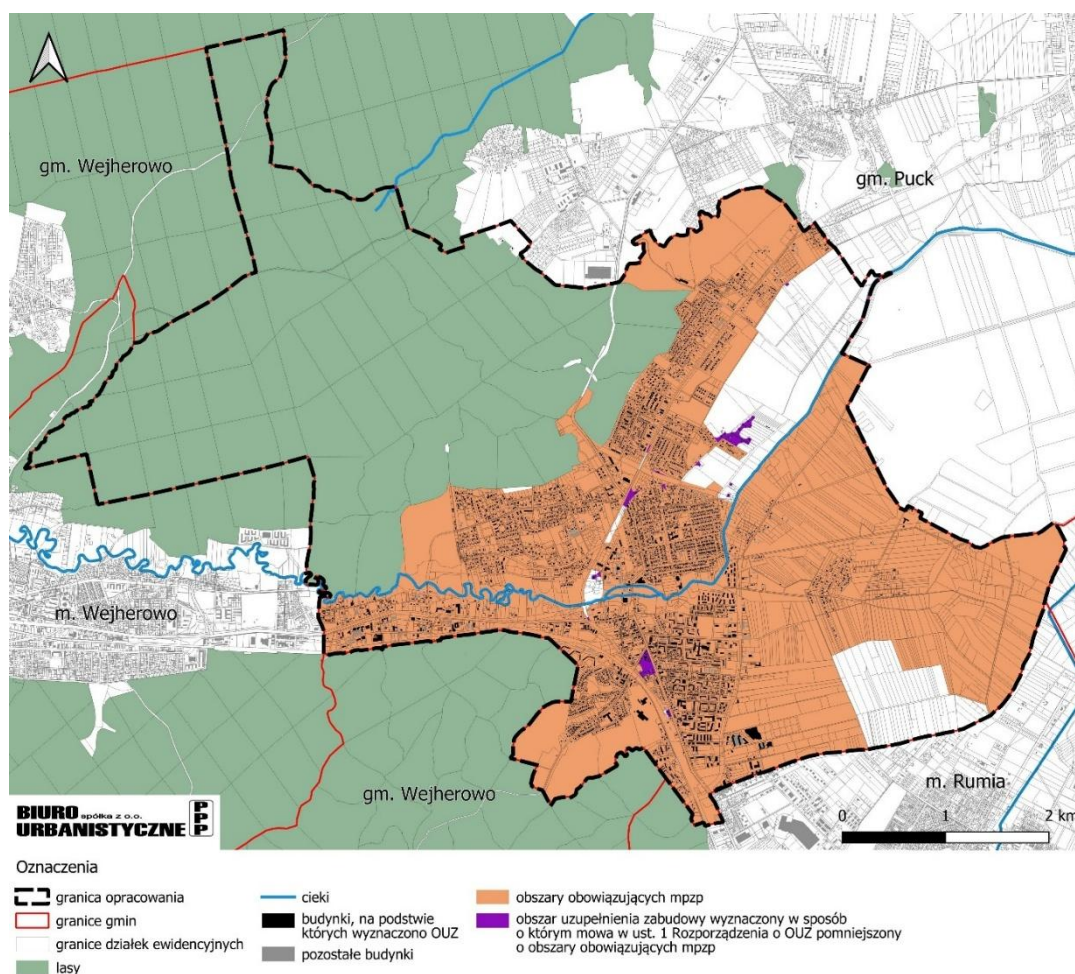
łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia wynosi $P_b = 8\,017\,448\text{ m}^2$.

łączną maksymalną powierzchnię powiększenia OUZ wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic wynosi:

$$P_p = 25\% * (8\,017\,448\text{ m}^2 - 5\,492\,382\text{ m}^2) = 631\,266,5\text{ m}^2$$

Zgodnie z ust. 4 Rozporządzenia w sprawie OUZ, obszary uzupełnień zabudowy można ograniczać uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Obszary uzupełnień zabudowy wyznacza się w celu wskazania terenów, na których po uchwaleniu POG będzie możliwe określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w drodze wydania decyzji o warunkach zabudowy. W związku z czym na obszarach, gdzie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wyznaczanie OUZ jest bezzasadne. Poniższa rycina przedstawia obszar uzupełnienia zabudowy, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia o OUZ pomniejszony o obszary, gdzie obowiązują mpzp.

Rycina 34. OUZ pomniejszone o obszary mpzp



Źródło: Opracowanie własne.

łączna powierzchnia OUZ wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1., ograniczona o obowiązujące plany miejscowe wynosi $P_{u - mpzp} = 83\,650\text{ m}^2$.

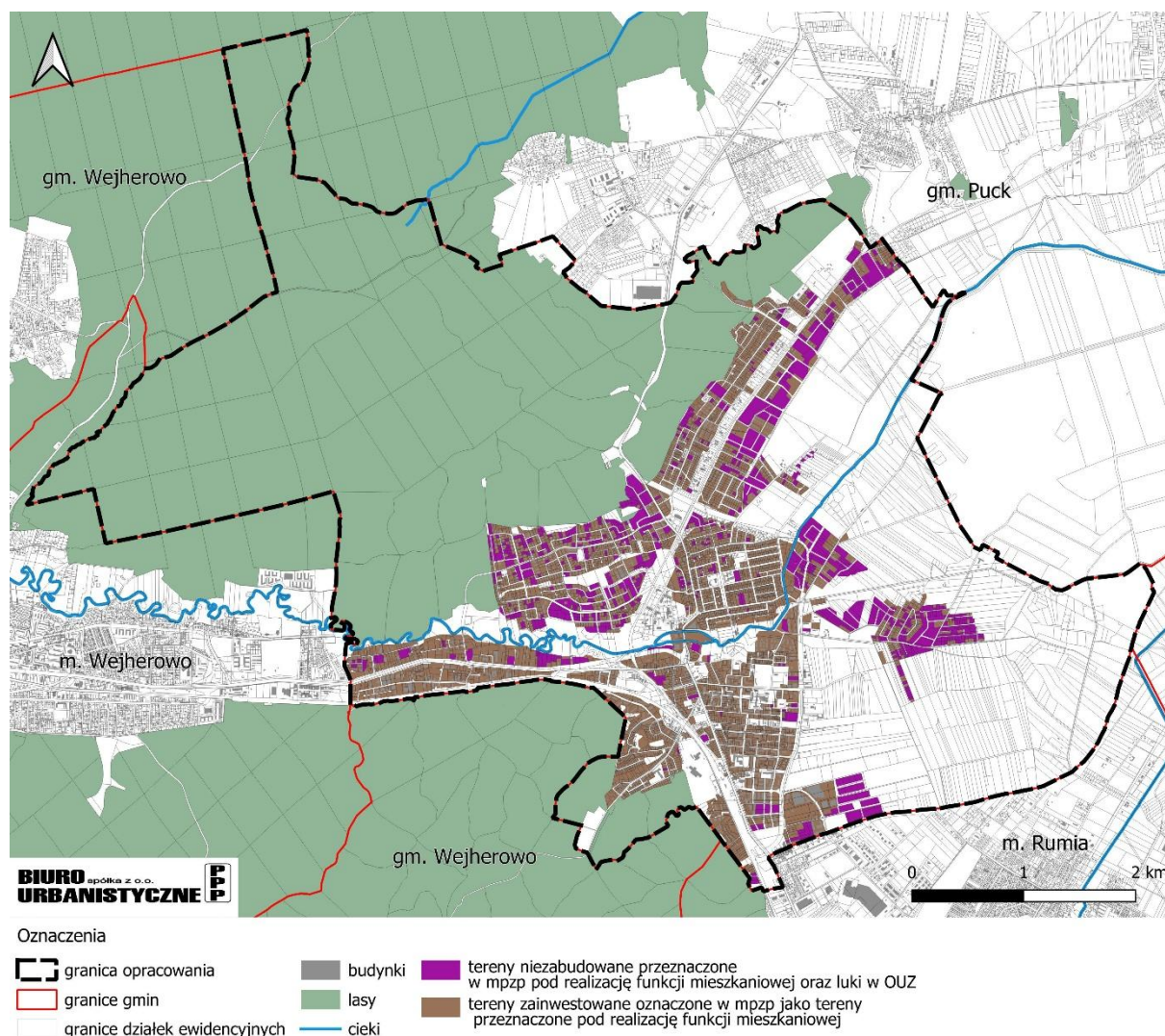
Maksymalna powierzchnia OUZ z uwzględnieniem polityki przestrzennej gminy:

$$\text{pow. OUZ} = P_{u - mpzp} + P_p = 83\,650\text{ m}^2 + 631\,266,5\text{ m}^2 = 714\,916,5\text{ m}^2.$$

2.4. Luki w istniejącej zabudowie

W celu wyznaczenia luk w istniejącej zabudowie przeanalizowano działki ewidencyjne niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w mpzp, wskazane w rozdziale 2.2 oraz niezabudowane działki na obszarze uzupełnienia zabudowy opisanym w rozdziale 2.3. pod kątem możliwego zabudowania budynkami o funkcji mieszkaniowej.

Rycina 35. Luki w istniejącej zabudowie – tereny niezabudowane przeznaczone w mpzp pod realizację funkcji mieszkaniowej



Źródło: Opracowanie własne na podstawie obowiązujących mpzp

Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie POG §3 ust. 12 "Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystuje się dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy" w związku z czym analizę luk przeprowadzono na podstawie mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pozyskanej w listopadzie 2024r.

Dodatkowymi kryteriami wskazywania działki jako luka w istniejącej zabudowie mieszkaniowej jest sposób zagospodarowania działki rozpoznawany na podstawie ortofotomapy oraz inwentaryzacji.

Nie wyznaczano luk na terenach:

- zagospodarowanych w sposób jednoznacznie wskazujący na użytkowanie w ramach jednej nieruchomości z działką sąsiednią np. w ramach jednego ogrodu;
- położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zarówno o wysokim (10% raz na 10 lat) jak i średnim (1% raz na 100 lat) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi.

Na obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ) nie zostały ponadto wzięte pod uwagę jako luki w istniejącej zabudowie, fragmenty działek wychodzące poza jego granice.

2.5 Chłonność terenów w strefach planistycznych wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną

Chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych została określona z uwzględnieniem powierzchni działek oraz wskaźnika intensywności zabudowy ustalonego w obowiązującym dla danego terenu miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku ustalenia w planie wskaźnika intensywności zabudowy, dla potrzeb analizy został on oszacowany na podstawie innych wskaźników zawartych w planie lub na podstawie analizy zagospodarowania znajdującego się w sąsiedztwie. Chłonność niezabudowanych działek na obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ) opisanym w rozdziale 2.3. pod kątem możliwego zabudowania budynkami o funkcji mieszkaniowej, została określona z uwzględnieniem wskaźnika intensywności równego 0,6 tak jak na sąsiadujących terenach w mpzp oraz założonego udziału funkcji mieszkaniowej równego 70%.

Tabela 13. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych SJ i SW.

oznaczenie strefy	pow. terenów niezabudowanych w strefach	pow. całkowita zabudowy (PC)	pow. całkowita zabudowy mieszkaniowej (PCM)	pow. użytkowa zabudowy mieszkaniowej (PUM)	chłonność terenów mieszkaniowych (CTM)
	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[l. mieszkańców]
SJ	1 201 270	886 769	504 358	403 485	10 091
SW	330 948	420 499	317 350	253 877	6 351
RAZEM	1 532 218	1 307 268	821 708	657 362	16 442

Źródło: Opracowanie własne.

3. Bilans terenów

Zgodnie z przepisem art. 13d ustawy o pizp:

- ust. 1:** Wyznaczając strefy planistyczne:
 - SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
 - SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
 - SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
 - w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.
- ust. 2:** W strefach planistycznych, SW, SJ, SZ suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, **nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 %** wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.
- ust. 3:** W przypadku gdy na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji

mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych SW, SJ, SZ na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Według analizy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Redzie do 2044 roku kształtuje się następująco:

- **ZAP w Redzie** - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wynosi **14 813 mieszkańców**,
- w POG REDY należy przewidzieć możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w ilości:
 - powierzchnia całkowita mieszkań **PCM₂₀ = 740 650 m²**;
 - powierzchnia użytkowa mieszkań **PUM₂₀ = 592 520 m²**.

Chłonność terenów:

Chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną SJ i SW dla zabudowy mieszkaniowej na terenach:

1. przeznaczonych w obowiązujących mpzp;
2. obszarach uzupełnienia zabudowy;

łącznie wynosi:

CTM = 16 442 mieszkańców

- powierzchnia całkowita mieszkań **PCM = 822 100 m²**;
- powierzchnia użytkowa mieszkań **PUM = 657 680 m²**.

Chłonność terenów dla zabudowy mieszkaniowej na terenach przeznaczonych w obowiązujących planach pod zabudowę mieszkaniową, tych które jeszcze nie zostały zabudowane oraz na obszarach uzupełnień zabudowy wynosi **111% ZAP**.

CZĘŚĆ III - Ustalenia planu ogólnego

1. Rodzaje stref planistycznych wyznaczonych w POG

Obszar planu ogólnego Gminy Miasto Reda dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Są to wydzielania, poszczególnych wyróżniających się w przestrzeni miasta obszarów, dla których ustala się katalog dopuszczonych przeznaczeń terenu. Uszczegółowienie przeznaczenia następuje w innym dokumencie planistycznym t.j. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W planie ogólnym Gminy Miasto Reda wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- a) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, o numerach od 1SW do 76SW;
- b) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, o numerach od 1SJ do 284SJ;
- c) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, o numerach od 1SZ do 13SZ;
- d) SU – strefy usługowe, o numerach od 1SU do 46SU;
- e) SH – strefy handlu wielkopowierzchniowego, o numerach od 1SH do 3SH;
- f) SP – strefy gospodarcze, o numerach od 1SP do 18SP;

- g) SI – strefy infrastrukturalne, o numerach od 1SI do 8SI;
- h) SN – strefy zieleni i rekreacji, o numerach od 1SN do 18SN;
- i) SC – strefy cmentarzy, o numerach od 1SC do 3SC;
- j) SO – strefy otwarte, o numerach od 1SO do 9SO;
- k) SK – strefy komunikacji, o numerach od 1 SK do 7SK.

Każda ze stref ma swój podstawowy profil funkcjonalny oraz może mieć dodatkowy profil funkcjonalny, określający sposoby zagospodarowania poszczególnych terenów zgodny z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów.*

2. Charakterystyka stref planistycznych

Dla każdej ze stref, z wyjątkiem strefy komunikacji i strefy otwartej określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów zawartych w Rozporządzeniu w sprawie POG w Załącznik nr 1 oraz w §2 ust. 3. Ustalają one, że minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy dla poszczególnych stref niż procent wymieniony w tabeli poniżej.

Tabela 14. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

SYMBOL LITEROWY	NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ	MIN. UZIAŁ POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	30%
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	30%
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	30%
SU	strefa usługowa	30%
SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	30%
SP	strefa gospodarcza	20%
SI	strefa infrastrukturalna	20%
SN	strefa zieleni i rekreacji	50%
SC	strefa cmentarzy	30%
SO	strefa otwarta	-
SK	strefa komunikacyjna	-

Jednak w przypadku, gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z Załącznika nr 1 do *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów*, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.

Dla stref planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, wymienionych w lit. od a) do g) wyznaczono również obowiązkowo wartości:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- maksymalnej wysokości zabudowy,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

2.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 15. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	50	12,5	30
2SW	-	1,2	25	15	50
3SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,9	40	12	20
4SW	-	2	50	15	30
5SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40	9	40
6SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	50	12	30
7SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1	50	10	30
8SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	50	13	30
9SW	-	0	0	0	40
10SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	50	10	40
11SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40	12	20
12SW	-	0	0	0	20
13SW	-	0	0	0	40
14SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40	12	40
15SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	30	12	50
16SW	-	0	0	0	50
17SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40	12	50
18SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	50	12	30
19SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	2,5	50	12	30
20SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	60	15	20
21SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1	50	12	30
22SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	50	12	30
23SW	-	1,2	40	12,5	30
24SW	-	0,7	50	12	30
25SW	-	1	50	15	20
26SW	-	0,8	50	14	30
27SW	-	2,4	60	14	25
28SW	-	2,4	60	14	25

29SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40	12	40
30SW	-	2,4	60	14	30
31SW	-	1,5	50	15	30
32SW	-	3	60	16	30
33SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	60	16	25
34SW	-	1,5	50	14	40
35SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	60	16	30
36SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	50	11	30
37SW	-	3	60	12	25
38SW	-	3	60	16	25
39SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	50	12,5	40
40SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	60	14	25
41SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,6	40	15	40
42SW	-	1,2	30	12,5	30
43SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,8	60	15	30
44SW	-	0,6	30	12	65
45SW	teren zieleni naturalnej, teren lasu	3	50	16	30
46SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,4	60	12,5	25
47SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	60	12	30
48SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	50	10	30
49SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	50	10	30
50SW	-	2,5	50	16	40
51SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	50	14	40
52SW	-	1,5	50	12,5	30
53SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	50	14	40
54SW	-	1,2	50	12	30
55SW	-	2,7	45	18	20
56SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,6	40	10	30
57SW	-	1,5	50	12	30
58SW	-	1	50	12	30
59SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,7	30	14	30
60SW	-	0,7	30	14	30
61SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,7	30	12,5	30
62SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	50	20	20
63SW	-	4,8	50	20	30

64SW	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren wód	4,8	50	20	30
65SW	-	1,5	30	15	40
66SW	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren wód	1,8	35	15	40
67SW	-	1,8	35	15	40
68SW	-	1,5	30	15	40
69SW	-	1,5	30	15	40
70SW	-	1,5	30	15	40
71SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,6	30	9	50
72SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40	12	30
73SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,6	40	14	30
74SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,7	50	14	30
75SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,7	50	14	30
76SW	teren wód	1,2	40	12	40

2.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 16. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	30
2SJ	-	1,2	40	10	30
3SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	13	30
4SJ	-	1,2	40	10	30
5SJ	teren lasu	2	50	13	20
6SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	30
7SJ	-	1,2	40	10	30
8SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	80
9SJ	teren lasu	2	50	10	20
10SJ	teren lasu	1,6	30	10	30
11SJ	teren lasu	2	50	10	20
12SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	80
13SJ	teren lasu	2	50	13	20
14SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	20

15SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	20
16SJ	-	1	50	12,5	30
17SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,4	30	13	50
18SJ	-	0,5	20	10	50
19SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12,5	35
20SJ	-	1	40	12	30
21SJ	-	1,6	40	12,5	30
22SJ	-	2	50	12	20
23SJ	-	0,5	26	10	30
24SJ	-	0,5	25	9	30
25SJ	-	0,3	30	10,5	30
26SJ	-	0,7	46	8	30
27SJ	-	0,7	43	9	30
28SJ	-	0,3	26	8	30
29SJ	-	0,2	24	12	30
30SJ	-	1,2	52	10	30
31SJ	-	0,7	24	9	30
32SJ	-	0,4	18	8	30
33SJ	-	0,6	29	8	30
34SJ	-	0,6	30	7	30
35SJ	-	0,6	29	8	30
36SJ	-	0,3	17	9	30
37SJ	-	0,4	19	8	30
38SJ	-	0,4	19	8	30
39SJ	-	0,4	22	7,5	30
40SJ	-	0,5	18	8	30
41SJ	-	0,3	31	9	30
42SJ	-	0,2	22	9,5	30
43SJ	-	0,4	18	8,5	30
44SJ	-	0,4	20	9	30
45SJ	-	0,7	24	12	30
46SJ	-	0,9	29	9	30
47SJ	-	2	50	10	20
48SJ	-	0,5	15	9	30
49SJ	-	0,3	28	6,5	30
50SJ	-	1,2	40	12	30
51SJ	-	0	0	0	30
52SJ	-	0,7	34	12	30
53SJ	-	0,4	21	7,5	30
54SJ	-	0,4	20	8	30
55SJ	-	0,3	27	10	30
56SJ	-	0,1	14	9	30
57SJ	-	0,1	14	9	30
58SJ	-	0	0	0	50
59SJ	-	0,4	18	7,5	30
60SJ	-	0,6	39	8	30
61SJ	-	0,4	20	8	30
62SJ	-	0,3	34	6,5	30
63SJ	-	0,1	14	7	30
64SJ	-	0,4	24	7	30

65SJ	-	0,3	15	9	30
66SJ	-	0,4	21	8	30
67SJ	-	0,4	21	7	30
68SJ	-	0,5	23	12	30
69SJ	-	0,4	21	10	30
70SJ	-	0,4	21	8	30
71SJ	-	0,2	19	8,5	30
72SJ	-	0	0	0	50
73SJ	-	0,5	27	9	30
74SJ	-	0,5	25	9	30
75SJ	-	0,4	18	9	30
76SJ	-	0,5	26	8,5	30
77SJ	-	0,3	16	8,5	30
78SJ	-	0,3	30	7,5	30
79SJ	-	0,6	30	8,5	30
80SJ	-	0,6	41	8,5	30
81SJ	-	0,7	44	9	30
82SJ	-	0	0	0	50
83SJ	-	0,3	25	9,5	30
84SJ	-	0,4	20	8,5	30
85SJ	-	0,6	38	9	30
86SJ	-	0,4	21	9	30
87SJ	-	0,1	14	7,5	30
88SJ	-	0,3	28	6	30
89SJ	-	0,3	27	8,5	30
90SJ	-	0,5	25	8	30
91SJ	-	0,2	18	10	30
92SJ	-	0,3	21	9	30
93SJ	-	0,2	22	10	30
94SJ	-	0,2	14	9	30
95SJ	-	0,6	28	9,5	30
96SJ	-	0,4	21	9	30
97SJ	-	0,6	29	7,5	30
98SJ	-	0,5	18	10	30
99SJ	-	0	0	0	50
100SJ	-	0,6	30	12	30
101SJ	-	0,6	28	8	30
102SJ	-	0,4	22	8,5	30
103SJ	-	0,7	49	10	30
104SJ	-	0,6	34	9,5	30
105SJ	-	0	0	0	50
106SJ	-	0,1	11	9,5	30
107SJ	-	0,2	19	9,5	30
108SJ	-	0,1	3	5	30
109SJ	-	0,1	12	8	30
110SJ	-	0,1	9	8	30
111SJ	-	1,2	40	12	30
112SJ	-	0,1	8	8	30
113SJ	-	0,1	7	8	30
114SJ	-	0,1	6	7,5	30
115SJ	-	0,5	24	12	30
116SJ	-	0,4	21	12,5	30

117SJ	-	0,4	22	9,5	30
118SJ	-	0,2	22	9,5	30
119SJ	-	0,3	33	9	30
120SJ	-	0	0	0	30
121SJ	-	0,5	27	9	30
122SJ	-	0,3	17	9	30
123SJ	-	0,3	16	9	30
124SJ	-	0,4	20	9	30
125SJ	-	0,3	16	9	30
126SJ	-	0,4	22	9	30
127SJ	-	0	0	0	30
128SJ	-	0,4	21	10	30
129SJ	-	0	0	0	30
130SJ	-	0,1	3	12	30
131SJ	-	0	0	0	30
132SJ	-	1,2	40	12	30
133SJ	-	2	50	10	20
134SJ	-	0,6	35	8,5	30
135SJ	-	0,5	23	9	30
136SJ	-	0,1	13	8	30
137SJ	-	0,6	21	9	30
138SJ	-	0,4	21	9	30
139SJ	-	0,2	22	8	30
140SJ	-	0,6	62	7	30
141SJ	-	0,6	35	10,5	30
142SJ	-	0,5	31	11	30
143SJ	-	0,4	41	7,5	30
144SJ	-	0,3	29	7	30
145SJ	-	0,4	20	10	30
146SJ	-	0,4	19	8	30
147SJ	-	0,7	24	9,5	30
148SJ	-	0,4	39	9	30
149SJ	-	0,8	39	9	30
150SJ	-	0,5	23	9	30
151SJ	-	0	0	0	50
152SJ	-	0,8	40	9	30
153SJ	-	0,5	27	9	30
154SJ	-	0,8	41	8,5	30
155SJ	-	1,2	41	9	30
156SJ	-	0,8	40	9	30
157SJ	-	0,8	28	9	30
158SJ	-	0,6	32	8	30
159SJ	-	0,3	17	8	30
160SJ	-	0,2	24	8,5	30
161SJ	-	0,4	20	8	30
162SJ	-	0,4	27	7	30
163SJ	-	0,3	16	8	30
164SJ	-	0,4	19	8	30
165SJ	-	0,5	23	8,5	30
166SJ	-	0,2	24	9	30
167SJ	-	0,5	25	9	30
168SJ	-	0,6	31	9	30

169SJ	-	1,2	40	12	30
170SJ	-	1,2	40	12	30
171SJ	-	0,7	25	9	30
172SJ	-	1,1	38	9	30
173SJ	-	1,1	38	9	30
174SJ	-	0,7	23	9	30
175SJ	-	1	35	9	30
176SJ	-	1,1	47	8	30
177SJ	-	0,5	23	7	30
178SJ	-	0,8	27	9	30
179SJ	-	1,2	39	9	30
180SJ	-	1,1	38	9	30
181SJ	-	1,4	66	9	30
182SJ	-	1,1	37	9	30
183SJ	-	0,6	20	9	30
184SJ	-	0,6	19	9	30
185SJ	-	1	34	9	30
186SJ	-	1,1	36	9	30
187SJ	-	1	34	9	30
188SJ	-	0,9	31	9	30
189SJ	-	0,8	27	9	30
190SJ	-	0,4	18	8	30
191SJ	-	0,2	20	8,5	30
192SJ	-	0,2	16	9	30
193SJ	-	0,7	25	10	30
194SJ	-	1	35	9	30
195SJ	-	0,4	37	8	30
196SJ	-	0,2	22	7	30
197SJ	-	0,4	21	10	30
198SJ	-	0	0	0	30
199SJ	-	0,3	25	8	30
200SJ	-	0,6	41	8,5	30
201SJ	-	0,4	33	8	30
202SJ	-	0,5	30	8	30
203SJ	-	0,7	25	10	30
204SJ	-	0,7	30	8,5	30
205SJ	-	0,4	24	10	30
206SJ	-	1	33	10	30
207SJ	-	0,8	28	10,5	30
208SJ	-	0,2	21	9	30
209SJ	-	0,4	22	9	30
210SJ	-	0,3	27	9	30
211SJ	-	0	0	0	50
212SJ	-	0,2	16	9	30
213SJ	-	2	50	12	20
214SJ	-	1,2	40	12	30
215SJ	-	0,3	17	8,5	30
216SJ	-	0,6	30	9	50
217SJ	teren wód	0,9	30	10	50
218SJ	teren wód	0,9	30	10	50
219SJ	teren wód	0,9	30	10	50
220SJ	-	0,2	11	10	50

221SJ	-	0	0	0	50
222SJ	-	1,2	40	9	40
223SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	9	50
224SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	50	9	20
225SJ	-	1	70	12	30
226SJ	-	0,6	50	12	30
227SJ	-	1	70	12	30
228SJ	-	0,4	50	12	40
229SJ	-	1,2	40	11	20
230SJ	-	1,2	40	9	30
231SJ	-	1,2	40	11	20
232SJ	-	1,2	50	15	30
233SJ	-	1,5	50	11	25
234SJ	-	1,2	40	11	20
235SJ	-	0,6	30	9	30
236SJ	-	1,2	40	11	20
237SJ	-	1,2	50	15	30
238SJ	-	1,2	40	12	40
239SJ	-	1,2	40	11	20
240SJ	-	1,2	30	9	30
241SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,9	30	10	50
242SJ	teren lasu	0,5	30	9	30
243SJ	-	0	0	0	40
244SJ	-	1,2	40	9	40
245SJ	-	0	0	0	40
246SJ	-	0,2	15	9	30
247SJ	-	0,2	15	8	30
248SJ	-	0,1	7	8	30
249SJ	-	0,1	14	9	30
250SJ	-	0,1	5	7	30
251SJ	-	0	0	0	60
252SJ	-	0,7	20	10	60
253SJ	-	0,7	20	10	60
254SJ	teren wód	0	0	0	60
255SJ	-	0	0	0	60
256SJ	-	0	0	0	60
257SJ	-	0,2	12	10	60
258SJ	-	0,3	13	10	60
259SJ	-	0,4	21	10	60
260SJ	-	0,3	14	10	60
261SJ	-	0	0	0	60
262SJ	-	0	0	0	60
263SJ	-	0	0	0	60
264SJ	teren wód	0,7	20	10	60
265SJ	-	0,6	30	11	50
266SJ	-	0,8	50	9	40
267SJ	-	0,8	50	10	40
268SJ	-	1	50	10	10
269SJ	-	2	50	10	40
270SJ	-	1,5	40	12	40

271SJ	-	1,5	40	10	50
272SJ	-	1,5	30	12	50
273SJ	-	1,5	40	12	40
274SJ	-	1,2	40	12	30
275SJ	-	2	80	15	10
276SJ	-	0,8	50	12	30
277SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	60	9	30
278SJ	-	1,2	50	11	25
279SJ	-	1,2	40	12	40
280SJ	-	0,2	17	9	30
281SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,9	30	13	30
282SJ		0,5	50	13	30
283SJ	teren lasu	2,5	50	13	20
284SJ	-	0,5	30	12	30

2.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury techniczne.

Tabela 17. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SZ	-	0,6	30	10	60
2SZ	teren lasu	0,2	10	9	80
3SZ	-	0,6	50	9	30
4SZ	-	0,1	6	12	30
5SZ	-	0,6	30	9	50
6SZ	-	0,1	8	8	50
7SZ	-	0,1	8	9	50
8SZ	teren usług	0,1	7	9	50
9SZ	teren usług	0,6	30	9	50
10SZ	-	0,2	10	12	60
11SZ	-	0	0	0	60
12SZ	-	0,2	10	12	60
13SZ	teren usług	0,6	30	9,5	50

2.4. Strefa usługowa

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 18. Strefa usługowa

	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni
--	------------------	--	-------------------------------	----------------------------------	------------------------------

			zabudowy (%)		biologicznie czynnej (%)
1SU	-	2,5	50	13	20
2SU	-	2,5	50	13	20
3SU	-	2,5	50	13	20
4SU	-	1,2	50	13	30
5SU	-	1	60	16	25
6SU	-	1	60	12,5	25
7SU	-	1	40	10	40
8SU	-	2	50	20	20
9SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	40	10	50
10SU	-	0	0	0	50
11SU	-	1,2	40	12,5	30
12SU	-	0,8	50	16	20
13SU	-	1,5	50	20	20
14SU	-	2,5	50	16	30
15SU	-	1,2	30	15	20
16SU	-	2	50	15	30
17SU	-	1,2	40	12	30
18SU	-	2	40	17	25
19SU	-	1,2	30	16	30
20SU	-	4,8	50	20	30
21SU	teren składów i magazynów	1	50	12	20
22SU	-	0,9	30	15	30
23SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	50	10	30
24SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	50	10	30
25SU	teren składów i magazynów	0,9	30	12	30
26SU	-	1	50	10	30
27SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	50	12,5	30
28SU	-	0,1	1	9	30
29SU	-	0,2	14	9	30
30SU	teren składów i magazynów	1	25	9	30
31SU	-	0,3	25	9	30
32SU	teren składów i magazynów	0	0	0	30
33SU	teren składów i magazynów	1	25	9	30
34SU	-	0,3	26	9	30
35SU	teren składów i magazynów	1	25	9	30
36SU	-	1	25	9	30
37SU	-	1,2	30	16	50
38SU	-	1,5	30	12	30
39SU	teren lasu	1,5	50	12	20
40SU	-	1,5	50	12	20
41SU	-	0,9	30	12	30
42SU	-	1,6	40	11	30
43SU	-	0,3	20	8,5	40

44SU	-	1,2	30	15	30
45SU	-	1,2	40	12	30
46SU	-	2	40	16	10

2.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego

Profil podstawowy: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 19. Strefa handlu wielkopowierzchniowego

	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SH	teren usług	1	50	12,5	20
2SH	teren usług, teren składów i magazynów	2	50	20	30
3SH	teren usług, teren składów i magazynów	2	50	12	30

2.6. Strefa gospodarcza

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 20. Strefa gospodarcza

	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SP	teren usług, teren lasu, teren wód	2,5	50	13	20
2SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	2,5	50	15	20
3SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1,5	50	15	10
4SP	teren usług	2	60	15	10
5SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1,5	50	15	10
6SP	-	1	40	12	30
7SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1	50	8	20
8SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,5	47	10	20
9SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	50	12	20
10SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1	50	12	30
11SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,1	1	6	30
12SP	-	0,1	1	6	30
13SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	2,5	50	15	20
14SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1	50	12	20
15SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,9	30	15	30
16SP	-	0,1	1	6	30
17SP	teren usług	1,5	60	12,5	25
18SP	teren usług	0,7	50	12	20

2.7. Strefa infrastrukturalna

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Tabela 21. Strefa infrastrukturalna

	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SI	-	0,4	20	8,5	20
2SI	teren usług, teren zieleni urządzonej	0,9	30	12	40
3SI	-	-	-	-	20
4SI	teren zieleni urządzonej	0,5	10	12	20
5SI	-	1	50	10	20
6SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni naturalnej	1	50	15	20
7SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50
8SI	-	-	-	-	80

2.8. Strefa zieleni i rekreacji

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 22. Strefa zieleni i rekreacji

	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	8	80
2SN	-				80
3SN	teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	6	80
4SN	teren usług sportu i rekreacji, teren lasu				80
5SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji	0,5	25	8,5	50
6SN	teren usług sportu i rekreacji, teren lasu	0,1	5	5	60
7SN	teren usług sportu i rekreacji, teren lasu	0,1	5	5	80
8SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0,5	20	8	80
9SN	-				80
10SN	-	0	0	0	50
11SN	teren usług sportu i rekreacji, teren lasu	0,1	5	5	80

12SN	teren usług sportu i rekreacji	0	0	0	80
13SN	-	0,1	5	6	90
14SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej				50
15SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług edukacji	0,8	40	15	30
16SN	-	0,1	5		80
17SN	-	0,1	10	8	80
18SN	-				80

2.9. Strefa cmentarzy

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 23. Strefa cmentarzy

	Profil dodatkowy	maksymalna naziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego	0,4	20	9	20
2SC	teren usług handlu detalicznego	-	-	-	30
3SC	teren lasu	-	-	-	30

2.10. Strefa otwarta

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 24. Strefa otwarta

	Profil dodatkowy	maksymalna naziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
2SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
3SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
4SO	-	-	-	-	-
5SO	-	-	-	-	-
6SO	-	-	-	-	-
7SO	-	-	-	-	-
8SO	teren zieleni urządzonej				
9SO	-	-	-	-	-

2.11. Strefa komunikacji

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 25. Strefa komunikacji

	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
2SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
3SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
4SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
5SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
6SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
7SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-

3. Fakultatywne elementy planu ogólnego

Zgodnie z przepisem zawartym w art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy o pizp w planie ogólnym można określić: obszary uzupełnień zabudowy, obszary zabudowy śródmiejskiej oraz gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

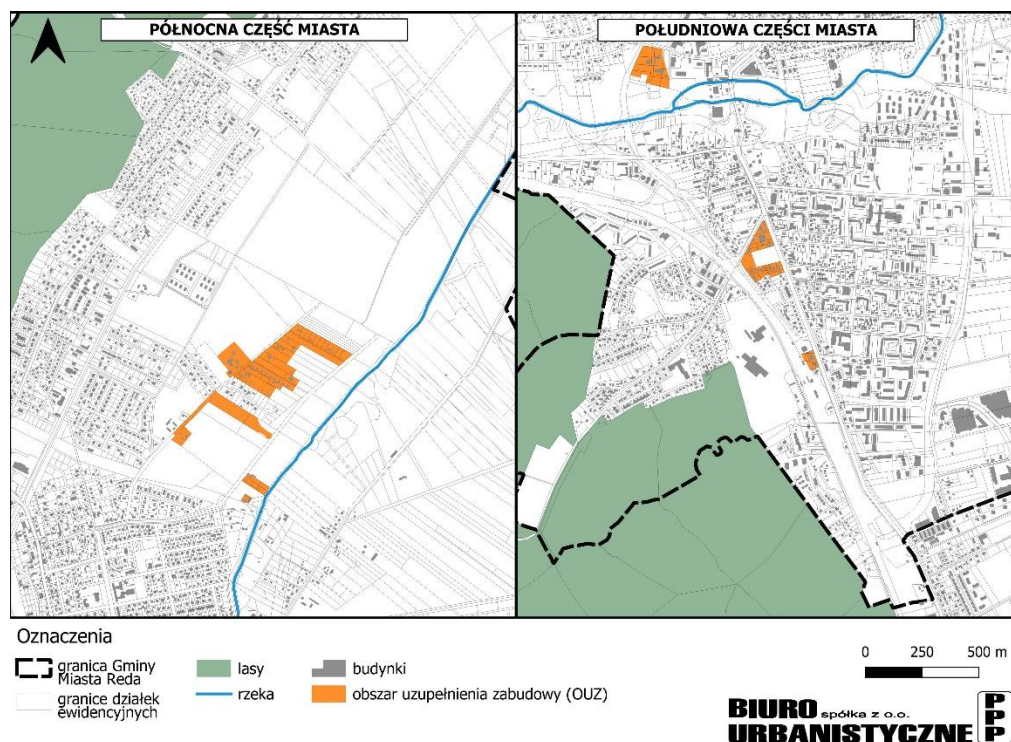
3.1. Obszary uzupełnień zabudowy (OUZ) w planie ogólnym

W planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając:

- lokalne uwarunkowania w tym inwentaryzację zagospodarowania i obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- politykę przestrzenną gminy,
- wydane decyzje o warunkach zabudowy,

- granice działek ewidencyjnych.
- Łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru wynosi **147 663 m²** tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, o którym mowa w części II rozdział 2.3.

Rycina 36. OUZ w Gminie Miasto Reda



Źródło: Opracowanie własne.

3.2. Obszary zabudowy śródmiejskiej

Obszary zabudowy śródmiejskiej to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, na którym obowiązują warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jak dla zabudowy śródmiejskiej. Wyznaczenie go w planie ogólnym pozwala na ustalenie w mpzp powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie mniejszym niż 2/3 wartości tego parametru dla strefy w planie ogólnym. Obecnie śródmieście miasta objęte jest planami, gdzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jest równy lub wyższy niż 30% wynikające z Rozporządzenia w sprawie POG, w związku z czym nie wyznaczono w planie ogólnym Gminy Miasto Reda obszarów zabudowy śródmiejskiej.

3.3. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

Celem wyznaczeni gminnych standardów dostępności do infrastruktury społecznej jest zapewnienie dogodnej komunikacji pieszej pomiędzy szkołami i zielenią publiczną a terenami mieszkaniowymi. Zgodnie z art. 13f ust.4 ustawy o pizp „W przypadku ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego można wyznaczyć teren o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej, jeżeli każda działka ewidencyjna na tym terenie spełnia gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojścia istniejące w dniu uchwalenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub możliwe do realizacji na podstawie tego lub innego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”

Szkoły w Redzie zlokalizowane są przy głównych ciągach komunikacyjnych, a większość zabudowy mieszkaniowej mieści się w dogodnej odległości dojścia pieszego do placówek szkolnych w związku z czym dostępność ogólnodostępnymi trasami dla pieszych jest zapewniona. Dodatkowo, dzięki obszarom zieleni publicznej, takim jak Miejski Park Rodzinny (powierzchnia ok. 7 ha) oraz Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji (powierzchnia ok. 4 ha) – znajdujące się w geometrycznym centrum miasta a także dzięki sąsiedztwu Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego od południa i Puszczy Darżlubskiej od północy mieszkańcy Redy mają zapewniony dobry dostęp do terenów zieleni.

Biorąc powyższe pod uwagę dostęp do edukacji w tym szkół podstawowych oraz dostęp do terenów rekreacyjnych w tym obszarów zieleni publicznej jest zapewniona w stopniu umożliwiającym obsługę całego obszaru miasta. Dodatkowo niemal 90% stopień pokrycia planami miejscowymi obszarów zurbanizowanych Gminy, zapewnia utrzymanie obecnej dostępności. Ze względu na uwarunkowania środowiskowe, planowany przebieg drogi Via Maris oraz prowadzoną politykę przestrzenną gminy rozwój zabudowy ponad to co jest już wyznaczone w mpzp jest nieuzasadnione. W związku z powyższym, nie ma potrzeby wyznaczania gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13 b ustawy o pizp

Art. 13b. Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

1) Politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego; (od 2026 r.).

Strategia rozwoju Gminy Miasto Reda do roku 2030 została przyjęta Uchwałą Nr XXVII/289/2020 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 17 grudnia 2020 r. Strategia nie opisuje wprost polityki przestrzennej Gminy Miasto Reda. Nie zawiera także modelu struktury funkcjonalno – przestrzennej, którego opracowanie jest obowiązkowe w dokumentach strategii sporządzanych po 24 września 2023 roku (data wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw). W planie ogólnym Gminy Miasto Reda uwzględniono wskazane w Strategii kierunki działań, odnoszące się do aspektów przestrzennych, uwzględniając dotychczasową politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy zostało przyjęte uchwałą nr XXIV/242/2016 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 30 listopada 2016 roku.

Tabela 26. Sposób uwzględnienia w POG wybranych kierunków działań wskazanych w Strategii

Wybrane kierunki działań wskazane w strategii dla realizacji celów strategicznych i operacyjnych	sposób uwzględnienia w POG – wyznaczenie w POG następujących rodzajów stref planistycznych
Rozwój alternatywnych połączeń drogowych odciążających główną oś miasta Rozwój infrastruktury drogowej celem poprawy zewnętrznej i wewnętrznej dostępności komunikacyjnej lokalnego biznesu	SK – strefa komunikacyjna
Budowa przystanku SKM Reda Centrum z węzłem integracyjnym	SK – strefa komunikacyjna SU – strefa usługowa
Budowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rozwinięcie systemu retencji wód opadowych	SI – strefa infrastrukturalna SN- strefa zieleni i rekreacji SO – strefa otwarta
Rozwój infrastruktury sportowej i małej infrastruktury czasu wolnego Budowanie Zwiększenie ilości i podniesienie atrakcyjności terenów zieleni w zabudowie wielorodzinnej marki „Reda z zieloną perspektywą” w oparciu o potencjał zieleni gminnej - systemowe i planowe zwiększanie powierzchni i utrzymywanie miejskich terenów zieleni Wykorzystanie stref brzeżnych lasów na funkcje rekreacyjne Zagospodarowanie potencjalnych terenów turystycznych, w tym wykorzystanie potencjału rzeki Redy Rozbudowa bazy obiektów kulturalnych i sportowych Zagospodarowanie potencjalnych terenów turystycznych, w tym wykorzystanie potencjału rzeki Redy	SN- strefa zieleni i rekreacji SO – strefa otwarta SU – strefa usługowa
Rozbudowa infrastruktury cmentarzy komunalnych	SC – strefa cmentarzy komunalnych
Określenie i przystosowanie terenów pod inwestycje	SP – strefa gospodarcza

	SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego SU – strefa usługowa
--	--

2) Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030 został przyjęty Uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017 poz. 603. Informacje i wnioski Zarządu Województwa Pomorskiego do planu ogólnego Gminy Miasto Reda zostały przekazane pismem znak DRRP-G.7637.177.2024 Gdańsk, z dnia 01.08.2024. Ustalenia planu ogólnego Gminy Miasto Reda są zgodne z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego, dzięki:

- Wyznaczeniu stref SO – strefa otwarta oraz SN – strefa zieleni i rekreacji, na obszarach lokalnego i sublokalnego korytarza ekologicznego oraz w ciągu rzeki Redy będącej regionalnym szlakiem wodnym, w celu bezwzględnego zachowania trwałości gruntów leśnych oraz naturalnych cieków i zbiorników wodnych;
- Wyznaczeniu stref SP- strefa gospodarcza oraz strefa SU – strefa usługowa na obszarach sugerowanej lokalizacji inwestycji związanych z rozwojem portu morskiego w Gdyni;
- Wyznaczeniu strefy SK – strefa komunikacyjna na terenach głównych dróg, linii kolejowych węzła integracyjnego i przystanków zintegrowanych.

3) Sposób uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa w art. 13 b pkt 3 ustawy o pizp

Rodzaj uwarunkowania znajdującego się na obszarze gminy	występowanie uwarunkowania na obszarze miasta Reda	sposób uwzględnienia w POG
a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,	Miasto Reda znajduje się w granicach obszarów podlegających prawnej ochronie przyrody w myśl ustawy o ochronie przyrody, do których należą: • Trójmiejski Park Krajobrazowy – obejmujący południową część miasta; na terenie miasta nie wyznaczono otuliny TPK; • Obszar Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżłubskiej – obejmujący północno zachodnią część miasta; • Obszar specjalnej ochrony ptaków (OSOP) Natura 2000 PLB220007 Puszcza Darżłubska – obejmujący północno zachodnią część miasta (pokrywając się w znacznej mierze z granicami ww. obszaru chronionego krajobrazu); • niewielki fragment użytku ekologicznego Nanicka Łąka – przy zachodniej granicy miasta;	Wyznaczono strefy otwarte oraz strefy zieleni i rekreacji obejmujące wymienione formy ochrony przyrody. Powyższe strefy uwzględniają działania i rekomendacje wskazane w planie ochrony TPK.

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodzio we oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,	Przez miasto przepływają trzy główne ciek: rzeka Reda, Kanał Łyski oraz Kanał Mrzezino, w sąsiedztwie których znajdują się obszary zagrożone powodzią. W granicach obszaru zagrożonego powodzią zlokalizowana jest istniejąca zabudowa, są to m.in. tereny położone w rejonie ul. Akacjowej, Jodłowej i Wrzosowej. We wschodniej części miasta zlokalizowane są dwa odcinki wałów przeciwpowodziowych: • lewy wał kanału Łyskiego w km od 2+500 do km 3+430; • prawy wał rzeki Reda.	Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono trzy rodzaje stref: • strefy otwarte (SO) i strefy zieleni i rekreacji (SN) na obszarach, gdzie nie zabudowa nie występuje. • strefy obejmujące istniejącą zabudowę (SJ, SU, SP) wyznaczono po granicach działek ewidencyjnych, a ustalone wskaźniki zabudowy odwzorowują szczegółowo parametry istniejącej zabudowy, co uniemożliwia realizację nowej zabudowy oraz rozbudowę i nadbudowę istniejącej. Strefy te zlokalizowane są głównie w rejonie ul. Akacjowej, ul. Kasztanowej, ul. Olchowej i ul. Mostowej. • Strefy (SJ, SZ, SU) gdzie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, ale nie powstała jeszcze na ich podstawie zabudowa. W takim przypadku wyznaczono strefy o funkcji zgodniej z przeznaczeniem w planie, ale o parametrach uniemożliwiających powstanie nowej zabudowy.
c) obszary gruntów zmeliorowanych,	obszary gruntów zmeliorowanych występują we wschodniej części miasta, głównie na terenach niezabudowanych. Są to obszary Mościch Błot oraz południowo-wschodnia część Rekowa.	Wyznaczono strefy SO – strefy otwarte umożliwiające prawidłowe funkcjonowanie melioracji i gruntów zmeliorowanych.
d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,	na podstawie danych SOPO Państwowego Instytutu Geologicznego stwierdzono, że na terenie miasta Reda występują: • 13 osuwisk - wszystkie czynne osuwiska znajdują się w lasach, • 4 tereny zagrożone osuwiskami	tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy, występują przede wszystkim w zalesionej części miasta. Dla większości z nich wyznaczono strefy SO – strefy otwarte. Jeden z terenów zagrożonych osuwiskami położony przy ul. Gniewkowskiej znajduje się w strefie SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązujący plan miejscowy zapewnia bezpieczny sposób sytuowania budynków. (nieprzekraczalne linie zabudowy)
e) strefy ochronne ujęć wody,	We wschodniej części miasta rejonie Mościch Błot, przy granicy z gminą Puck znajduje się ujęcie wód podziemnych REDA, które zaopatruje w wodę mieszkańców Redy i Rumi oraz znaczną część mieszkańców Gdyni, dla którego została wyznaczona strefa ochronna obejmująca:	Ustalenia planu ogólnego uwzględniają lokalizację ujęć wody oraz nie kolidują z zapisami zawartymi w przepisach odrębnych zawierającymi zakazy i nakazy dotyczące stref ochronnych ujęć wody.

	• teren ochrony bezpośredniej, który na terenie Redy wyznaczono wokół 13 ujęć/studni; • teren ochrony pośredniej ujęcia wody, znajdujący się na obszarze 3 gmin: Reda, Rumia i Puck;	
f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,	Wody śródlądowe według europejskiej dyrektywy 2000/60/WE PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY z dnia 23 października 2000 r. ustanawiającej ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej oznaczają wszystkie wody stojące lub płynące na powierzchni lądu i wszelkie wody podziemne po stronie lądu od linii podstawowej morza terytorialnego w rozumieniu art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, Dz. U. z 2024 r. poz. 1125. Na obszarze miasta nie występują powierzchniowe zbiorniki wód śródlądowych. Część miasta znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 110. Zgodnie z danymi RZGW w Gdańsku na terenie miasta nie wyznaczono obszarów ochronnych dla GZWP nr 110 Pradolina Kaszuby i rzeka Reda.	-
g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,	Na obszarze miasta Reda nie wyznaczono obszarów górniczych, terenów górniczych, ani górniczych filarów ochronnych zgodnie z przepisami ustawy o pgig.	-
h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,	Nie występują.	-
i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,	Nie występują.	-
j) 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, 1688 i 1904)	W Redzie znajduje się jeden obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego - kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP i św. Katarzyny (nr 1706). Ewidencja Zabytków miasta Redy ujmuje 68 zabytków, którymi są budynki i zespoły budynków, brama cmentarna, cmentarz oraz plac z podjazdem i drzewostanem zespołu dworca. Do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (WEZ), prowadzonej przez PWKZ w Gdańsku wpisanych jest 47 zabytków.	Ustalenia planu ogólnego umożliwiają dalszą ochronę zabytków znajdujących się na terenie miasta Reda.

lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,	Ochronie podlegają stanowiska archeologiczne: WEZ ujmuje 65 stanowisk archeologicznych, z czego 6 stanowią stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków	
k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,	Nie występują.	-
l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,	Na obszarze miasta nie ma terenów uznanych za tereny zamknięte odpowiednią decyzją Ministra Obrony Narodowej, wydaną na podstawie art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne. Nie ma też stref ochronnych tego rodzaju terenów zamkniętych. Występują jedynie tereny zamknięte w rozumieniu ustawy pgik z dnia 17 maja 1989 r., ustalone decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Ml.2020 poz. 38, ze zmianami).	Ustalenia planu ogólnego nie obejmują ww. terenów zamkniętych. Tereny zamknięte w Redzie nie występują, nie ma również wyznaczonych stref ochronnych. Tereny zamknięte przez które przebiega linia kolejowa oznaczona w planie ogólnym jako 1SK.
m) obszary ograniczonego użytkowania,	Nie występują.	-
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,	w Studium wymienia się następujące obszary wymagające przekształceń: 1) teren wymagający przekształceń funkcjonalnych położony pomiędzy ulicami: Cechową, Gniewowską, Gdańską. Wskazane jest przekształcenie terenów w kierunku zwiększenia intensywności zabudowy z wprowadzeniem dodatkowych funkcji: mieszkaniowej, wielorodzinnej i usług. 2) tereny wymagające przekształceń jakości życia: - osiedla mieszkaniowe w jednostce urbanistycznej "C" (Śródmieście) wymagają: uzupełnienia i rozwoju usług podstawowych (głównie z zakresu kultury); rozwoju ogólnodostępnych terenów zieleni osiedlowej; urządzenia terenów rekreacji przydomowej (głównie dla dzieci); wzbogacenia zieleni wysokiej, - osiedla mieszkaniowe w jednostce "A" – rejon 12 Marca, który wymaga: wzbogacenia usług; realizacji ogólnodostępnych terenów sportowych i rekreacyjnych, - fragment obszaru Moście Błota, wymaga: uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (aktualnie monofunkcyjnej) o elementy z zakresu podstawowych usług handlu, usług oświaty i wychowania; zagospodarowania terenów rekreacyjno –	Dla obszarów wskazanych w Studium do przekształceń wyznaczono w POG następujące rodzaje stref planistycznych: SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, Wskazane rodzaje stref planistycznych umożliwiają prowadzenie przekształceń w zespołach zabudowy wymagających zmian funkcjonalnych Na obszarze miasta nie występują tereny wymagające rehabilitacji oraz nie wskazano obszarów do remediacji. Starosta Wejherowski nie wydał żadnych decyzji ustalających kierunki rekultywacji dla terenów pozostałych po eksploatacji kopalin.

	wypoczynkowych w formie np. zieleni ogólnodostępnej.	
o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,	Rada Miejska w Redzie w dniu 24 kwietnia 2025r., podjęła uchwałę (Uchwała Nr XV/137/2025 Rady Miejskiej w Redzie w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Miasto Reda), o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 09.10.2015r. o rewitalizacji, wyznaczającej obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. 1) Obszar zdegradowany o powierzchni 360,55 ha obejmuje tereny dzielnicy Rekowo w rejonie al. Lipowej, ul. Długiej, ul. Wierzbowej, ul. Wiejskiej i ul. Kazimierskiej. 2) Obszar rewitalizacji o powierzchni 99,94 ha obejmuje tereny Śródmieścia w rejonie ul. Gdańskiej, ul. Łąkowej, ul. Szkolnej, ul. Myśliwskiej, ul. Drogowców.	Ustalenia planu ogólnego gminy umożliwiają prowadzenie prac nad działaniami związanymi z obszarami zdegradowanymi i obszarami rewitalizacji. Realizowanie projektów możliwe będzie w każdej ze stref planistycznych, gdzie w większości będą to strefy związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną lub usługową.
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,	Nie występują.	-
q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,	Na obszarze miasta Reda występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy III: grunty orne klasy RIIIa i RIIIb, zajmujące łącznie znikomą powierzchnię ok. 2,36 ha. Występują przy ul. Puckiej, na północ od centrum miasta; użytki zielone – łąki i pastwiska klasy III, których udział wynosi łącznie niemal 15% ogółu gruntów rolniczych w granicach miasta. Występują one na podmokłych, torfowych glebach Pradoliny Kaszubskiej, we wschodniej części miasta. Duża część obszaru miasta pokryta jest lasami (42,7%),	W planie ogólnym wyznaczono strefy otwarte (SO) obejmujące tereny leśne i rolne, umożliwiające ich ochronę.
r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,	Na terenie miasta Reda nie ma zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR), nie ma również zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR).	-
s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;	Nie występują.	-

4) Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.

W niniejszym uzasadnieniu w Części I w Rozdziale 4 opisane zostały obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Zapisy planu ogólnego Gminy Miasto Reda uwzględniają zarówno istniejące zagospodarowanie związane z lokalizacją usług publicznych, układem drogowym i infrastrukturą techniczną w mieście jak i planowane inwestycje, wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu zgodnie z polityką przestrzenną gminy.

- Obiekty infrastruktury społecznej znajdują się w większości w strefach SU – strefa usługowa, które umożliwiają funkcjonowanie i rozwój poszczególnych placówek.
- Obiekty infrastruktury drogowej w tym węzły integracyjne oraz główne ciągi komunikacyjne (drogi klasy do Z i wyższe oraz linie kolejowe) znajdują się w strefach SK – strefa komunikacyjna.
- Większość obiektów infrastruktury technicznej nie znajduje się w strefie SI – strefa infrastrukturalna, ponieważ nie przekraczają pow. 5000 m² i są częścią stref planistycznych, gdzie teren infrastruktury technicznej znajduje się w profilu funkcjonalnym podstawowym. Odrębne strefy planistyczne SI zostały wydzielone dla:
 - podstacji trakcyjnej „Reda” (1SI),
 - dworzec wraz z węzłem przesiadkowym (2SI),
 - fragment nieruchomości przy ul. Gdańskiej 69, będący częścią terenu drogowego w miejscowym planie (3SI),
 - GPZ „Reda” wraz z pobliskim zagospodarowaniem (4SI),
 - przepompownia ścieków „Łąkowa” (5SI),
 - tereny pod rozbudowę ciepłowni (6SI),
 - ujęcia wód podziemnych „Reda” w granicach strefy ochronnej ochrony ścisłej (7SI).

5) Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

W Audycie krajobrazowym województwa pomorskiego, zostały wyznaczone dwa krajobrazy priorytetowe obejmujące swym zasięgiem miasto Reda:

- Obszar Trójmiejski Park Krajobrazowy – Lasy Wejherowskie (kod krajobrazu: 22-314.51.280, typ i podtyp: 3b) zajmuje fragment w południowej części gminy. Granice tego terenu pokrywają się w znacznym stopniu z przebiegiem Trójmiejskiego parku krajobrazowego.
- Łąki zalewowe w dolinie rzeki Redy w rejonie Mościch Błot (kod krajobrazowy: 22-313.51-10, typ i podtyp: 2a). Obejmuje on całą wschodnią część miasta, na wschód od istniejącej zabudowy przy ul. Obwodowej, Akacyjowej i Alei Lipowej.

Znajdują się one w znacznie mierze na obszarach stref planistycznych oznaczonych jako SO – strefy otwarte, co umożliwia ochronę wyznaczonych krajobrazów priorytetowych w zakresie rzeźby terenu, ekosystemów, obszarów leśnych i rolnych. Strefy przeznaczone pod zabudowę wynikają z obowiązujących aktów planowania przestrzennego oraz lokalizacji obszarów zwartej struktury zurbanizowanej co jest zbieżne z rekomendacjami w zakresie osadnictwa i architektury. W strefach otwartych (SO) nie dopuszcza się lokalizowania farm fotowoltaicznych i wiatrowych co jest zawarte w rekomendacjach w zakresie infrastruktury dla obydwóch krajobrazów priorytetowych.

6) Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.

Opracowanie Ekofizjograficzne zostało przygotowane w grudniu 2022 r. Obejmuje ono zakres wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy poś. Możliwości rozwoju zabudowy na terenie Redy są zdeteterminowane przede wszystkim przez warunki geologiczne, stosunki wodne (zwłaszcza głębokość zalegania pierwszego poziomu wody gruntowej), w tym również występowanie zagrożeń

powodziowych, spadki terenu i morfodynamikę oraz stosunki biotopoklimatyczne, którymi są uwarunkowania fizjograficzne. Drugą podstawową grupę uwarunkowań tworzą właściwości ekologiczne terenu, czyli rola poszczególnych ekosystemów w funkcjonowaniu środowiska na poziomie lokalnym lub regionalnym. Przy wyznaczaniu stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych i innych zapisów planu uwzględnione zostały wskazania i wytyczne zawarte w powyższym opracowaniu:

- Przy wyznaczeniu stref planistycznych związanych z zabudową (SJ, SW, SZ, SU, SP) wzięto pod uwagę tereny przydatne pod zabudowę wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym.
- Wyznaczono strefy SO – strefa otwarta i SN – strefa zieleni i rekreacji w korytarzach ekologicznych zlokalizowanych wzdłuż rzeki Redy oraz w lasach.
- Obszary płytkiego zaleganie wód przeznaczono pod strefy SO – strefa otwarta, która uniemożliwia powstanie zabudowy na jej obszarze.

7) Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Na potrzeby planu ogólnego Gminy Miasto Reda wykonano analizę zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) oraz najnowsze dane udostępniane przez Główny Urząd Statystyczny.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w Redzie wynosi 14 901 osób. Analizy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych zostały wykorzystane przy wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

Natomiast chłonność terenów niezabudowanych dla zabudowy mieszkaniowej na terenach przeznaczonych w planach obowiązujących, przeznaczone w planach procedowanych, które wejdą w życie przed uchwaleniem POG oraz obszarach uzupełnienia zabudowy łącznie wynosi CTM = 18 166 mieszkańców, co stanowi 122% ZAP. W związku z powyższym w POG Redy nie wyznacza się nowych stref pod zabudowę mieszkaniową.