



Lębork, 8.05.2026 r.

Burmistrz Miasta Lęborka
ul. Amii Krajowej 14
84-300 Lębork
RI.OBS-BRM.0003.430.2026.ŁŁ

Pan Tomasz Sopyłło
Radny Rady Miejskiej w Lęborku

Dot.: w sprawie konsultacji zmiany MPZP w zachodniej części miasta oraz prac koncepcyjnych nad projektem Obwodnicy Zachodniej Lęborka

W odpowiedzi na interpelację z dnia 24.04.2026 r. (data wpływu) odpowiadam na zadane pytania:

1. Koszt zmiany MPZP dla obszaru w rejonie ulic: Pomorskiej i Lubelskiej w Lęborku, zgodnie z zawartą umową wynosi 41.820,00 zł brutto. Koncepcja Młodego Lęborka opracowana została przez Lęborskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego. Urząd Miasta w Lęborku nie poniósł kosztów z tytułu koncepcji.
2. Gmina Miasto Lębork nie prowadzi obecnie z Gminą Nowa Wieś Lęborska konsultacji lub prac koncepcyjnych dotyczących Obwodnicy Zachodniej Lęborka. Trwa finalizowanie formalności związanych z uregulowaniem stosunków majątkowych pomiędzy naszymi gminami, powstałych w związku ze zmianą granic administracyjnych - także w obszarze, którego mogłyby takie prace konsultacyjne dotyczyć. W związku z tym, po zakończeniu tego procesu, będziemy mogli przystąpić do kolejnych działań.
3. W procedurze zmiany planu miejscowego przed jej uchwaleniem na sesji Rady Miejskiej, obowiązkowe będzie przeprowadzenie konsultacji społecznych w trybie opisanym w art. 8i, art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Rozwiązania drogowe wynikają z uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka (np. powiązania drogowe rejonu ul. Spółdzielczej i ul. Słupskiej, powiązanie mostowo-drogowe ul. Pionierów i Komuny Paryskiej). Inne rozwiązania to zaprojektowane rondo Cisowa-Gliniana-Topolowa i droga rowerowa na ulicy Glinianej.
5. W sprawie możliwości przyłączenia nowych odbiorców do systemu kanalizacyjnego oraz zaopatrzenia w wodę, informuję na podstawie odpowiedzi otrzymanej z MPWiK „że określenie maksymalnej liczby możliwych do przyłączenia mieszkań nie jest miarodajnym wskaźnikiem oceny zdolności systemu. Obciążenie oczyszczalni ścieków oraz sieci kanalizacyjnej zależy bowiem nie tylko od liczby mieszkańców, ale również od struktury odbiorców (np. udziału usług i przemysłu), charakteru ścieków oraz zmienności dopływu w czasie. Pojedyncze obiekty przemysłowe mogą generować ładunek zanieczyszczeń oraz

przepływy odpowiadające nawet wielu budynkom mieszkalnym.

Z punktu widzenia eksploatacji oczyszczalni kluczowe znaczenie mają:

- przepustowość hydrauliczna (m^3/d),
- przepustowość biologiczna (wyrażona m.in. w RLM),
- konieczność zachowania rezerwy technologicznej zapewniającej stabilną i bezpieczną pracę obiektu.

Aktualnie:

- średni dobowy dopływ ścieków wynosi ok. **9000 m^3/d** ,
- projektowa przepustowość hydrauliczna oczyszczalni wynosi **10 167 m^3/d** ,
- aktualne obciążenie biologiczne wynosi ok. **50 000 RLM**,
- projektowa przepustowość biologiczna wynosi **99 051 RLM**.

Oznacza to, że istnieje jeszcze rezerwa zarówno hydrauliczna, jak i biologiczna. Należy jednak podkreślić, że rezerwy te nie są w pełni przeznaczone na nowe przyłączenia i muszą uwzględniać konieczność zachowania bezpiecznego marginesu eksploatacyjnego oraz potencjalne zmiany w strukturze dopływających ścieków, w tym możliwość pojawienia się odbiorców o wysokim ładunku zanieczyszczeń.

Utrzymanie bezpiecznego zapasu przepustowości jest niezbędne z uwagi na:

- wahania dopływu ścieków (np. opady, infiltracja),
- potencjalny rozwój działalności gospodarczej,
- konieczność zapewnienia wymaganych parametrów oczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W związku z powyższym każdorazowe rozpatrywanie możliwości przyłączenia nowych odbiorców – w tym planowanych inwestycji mieszkaniowych – powinno odbywać się indywidualnie, z uwzględnieniem zarówno aspektów hydraulicznych, jak i ładunkowych (biologicznych), a także aktualnych i prognozowanych kierunków rozwoju miasta. **Podsumowując**, nie jest możliwe wskazanie jednoznacznej liczby mieszkań, które mogą zostać jeszcze przyłączone. Możliwe jest natomiast określenie dostępnych rezerw systemu, które – przy zachowaniu bezpiecznego marginesu eksploatacyjnego – są ograniczone i wymagają bieżącej analizy w kontekście konkretnych inwestycji.”

6. Umowa z Krajowym Zasobem Nieruchomości określa termin wybudowania lokali mieszkalnych. Zmiana MPZP nie jest etapem realizacji inwestycji polegającej na budowie lokali mieszkalnych, ale umożliwia w przyszłości rozpoczęcie projektowania, a więc rozpoczęcie realizacji inwestycji. W przypadku braku zapotrzebowania na lokale mieszkalne w ramach SIM, inwestycja nie zostanie zrealizowana.
7. Nie planujemy na obecnym etapie odstąpienia od umowy z Krajowym Zasobem Nieruchomości. Rozmowy mające na celu pozyskanie gruntów zostały zainicjowane ze strony Gminy Miasta Lęborka już w 2022 roku. Wówczas KZN wykonał analizę chłonności określającą możliwą do wybudowania powierzchnię użytkową mieszkań na tym terenie, z której wynikała możliwość zabudowy wielorodzinnej. Umowę podpisano po przeprowadzonych negocjacjach.

Z poważaniem

Z up. BURMISTRZA

Lukasz Ludziński
Naczelnik Wydziału Realizacji Inwestycji