



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 17 grudnia 2020 r.

Poz. 5193

UCHWAŁA NR XXVII/475/20 RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia 25 listopada 2020 r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Emilii Plater w Olsztynie

Na podstawie art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 219, 471) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), Rada Miasta Olsztyna, uchwala, co następuje:

§ 1. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 120 obr. 70 przy ul. Emilii Plater wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu, przebudową istniejącej sieci kanalizacji deszczowej oraz przyłączami kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, przyłączem wodociągowym, elektroenergetycznym oraz C.O. oraz realizowanej na zasadach ogólnych, zgodnie z przepisami ustaw „Prawo Budowlane”, „Ustawy o drogach publicznych” inwestycji towarzyszącej polegającej na remoncie chodnika na długości ul. Emilii Plater po stronie zachodniej, przylegającej do terenu inwestycji, wraz z wymianą oświetlenia chodnika i ulicy na lampy LED, oraz korektą formy skanalizowania ronda na skrzyżowaniu ul. Emilii Plater i Tadeusza Kościuszki zlokalizowanych na działkach nr: 62 obr. 70, 93 obr. 70 i 18/3 obr. 69 w Olsztynie.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA
Robert Szewczyk

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Emilii Plater w Olsztynie

Przedmiotem regulacji jest odmowa ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku wielorodzinnego na działce nr 120 obr. 70 z niezbędnym zagospodarowaniem terenu, przebudową istniejącej sieci kanalizacji deszczowej oraz przyłączami kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, przyłączem wodociągowym, elektroenergetycznym oraz C.O. oraz inwestycji towarzyszącej realizowanej na zasadach ogólnych zgodnie z przepisami ustawy „Prawo budowlane”, „Ustawa o drogach publicznych” polegającej na remoncie chodnika na długości ul. Emilii Plater po stronie zachodniej, przylegającej do terenu inwestycji, wraz z wymianą oświetlenia chodnika i ulicy na lampy LED, oraz korekcie formy skanalizowania ronda na skrzyżowaniu ul. Emilii Plater i Tadeusza Kościuszki zlokalizowanych na działkach nr 62 obr. 70, 93 obr. 70 i 18/3 obr. 69.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (zwanej dalej: ustawą mieszkaniową), w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestor występuje za pośrednictwem prezydenta miasta, z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

Firma ARBET Investment Group Sp. z o.o. złożyła wniosek w dniu 5 października 2020 r., a Prezydent Olsztyna przeprowadził procedurę formalno-prawną, określoną w przepisach art. 10-15 ustawy mieszkaniowej. Wniosek wraz z projektem uchwały, z uzyskanymi opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień został przekazany Radzie Miasta Olsztyna. Z uwagi na to, że działka, której dotyczy wniosek objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przedłożone zostały Radzie Miasta również Prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby miejscowego planu.

Zgodnie z art. 7 ust. 10 ustawy mieszkaniowej, Prezydent Olsztyna w dniu 7 października 2020 r. zamieścił wniosek wraz z dołączonymi dokumentami, w Biuletynie Informacji Publicznej, określając formę, miejsce i 21 dniowy termin na składanie uwag do wniosku, zakończony w dniu 28 października 2020 r.

Wypełniając zapisy art. 7 ust. 10 ustawy mieszkaniowej Prezydent Olsztyna pismami z dnia 8 października 2020 r. powiadomił stosowne organy o możliwości przedstawienia opinii i uzgodnień do złożonego wniosku, w okresie 21 dni. W przewidzianym terminie wpłynęły opinie, uzgodnienia oraz uwagi mieszkańców.

W wyznaczonym terminie do Prezydenta Olsztyna wpłynęły opinie: Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie, Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Olsztynie, Zarządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego, Wydziału Środowiska Urzędu Miasta w Olsztynie, Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta w Olsztynie, Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Olsztynie, Warmińsko-Mazurskiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Olsztynie, Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Olsztynie oraz uzgodnienia Zarządu Dróg Zieleni i Transportu w Olsztynie oraz Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Organ odniósł się w piśmie do procedury wniosku, który został zakończony, poprzez przyjęcie przez Radę Miasta w Olsztynie uchwały o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Stanowisko Organu potraktowano jako milczące uzgodnienie wniosku).

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektonicznej w swojej opinii negatywnie oceniła wniosek Inwestora wraz z koncepcją architektoniczną, podnosząc niezgodność ze Studium w części dotyczącej dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz w zakresie kształtowania formy dachu oraz skali obiektu.

Warmińsko-Mazurski Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Olsztynie zaopiniował negatywnie wniosek Inwestora wskazując, że w projekcie zagospodarowania terenu, stanowiącym załącznik do wniosku, nie wskazano precyzyjnie i jednoznacznie przebiegu drogi pożarowej do budynku objętego wnioskiem oraz parametrów technicznych tej drogi. Jednocześnie na projekcie zagospodarowania terenu pomiędzy budynkiem a ulicą E. Plater stwierdzono drzewa, które w ramach inwestycji nie będą przeznaczone do wycięcia. Występowanie drzew pomiędzy drogą pożarową a budynkiem stanowią naruszenie przepisów § 12 ust. 2 Rozporządzenia MSWiA.

Wydział Środowiska Urzędu Miasta w Olsztynie zwrócił uwagę w swojej opinii, że nieruchomość nr 70-120 charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem morfologicznym, wzdłuż całej jej wschodniej granicy występuje wysoka i stroma skarpa, aktualnie zabezpieczona wieloletnim drzewostanem. Prace projektowe powinny poprzedzić dokładne rozpoznanie geotechniczne podłoża w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych w tym rejonie oraz dokonanie obliczeń stateczności skarpy.

Warmińsko-Mazurski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny nie wniósł uwag do proponowanej lokalizacji pod warunkiem przyjęcia takich parametrów i rozwiązań projektowych, które zapewnią dotrzymanie obowiązujących wymagań, dotyczących nasłonecznienia w budynku projektowanym oraz budynkach sąsiednich, braku przesłaniania budynków sąsiednich, lokalizacji czerpni i wyrzutni powietrza w instalacji wentylacji garażu zamkniętego oraz usytuowania w projektowanym budynku wyodrębnionego pomieszczenia służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych.

W przypadku organów i instytucji, które w ciągu 21 dni, licząc od dnia otrzymania wystąpienia, nie przedstawiły stanowiska, uznaje się ich uzgodnienie lub opinię za pozytywne.

W wymaganym terminie wpłynęło od mieszkańców 6 uwag, przy czym pod trzema uwagami podpisało się 70 mieszkańców. Wyrazili oni sprzeciw wobec planowanej inwestycji, wskazując że olbrzymia 7 kondygnacyjna budowla całkowicie odetnie wielu mieszkańców od światła słonecznego i widoku na park. Inwestycja znacznie obniży atrakcyjność parku, spowoduje że cała okolica będzie zastawiona przez samochody, a hałas i ogrom spalin znacznie obniży komfort ich życia oraz wizerunek miasta. Planowana wycinka drzew dodatkowo zuboży dotychczasowy charakter ulicy. Mieszkańcy powoływali się również na zdecydowane stanowisko Rady Miasta, która już raz odmówiła lokalizacji zabudowy mieszkaniowej przy ul. Emilii Plater oraz argument Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, wskazujący, że skala obiektu jest niedopasowana do miejsca.

Wszystkie opinie, uzgodnienia oraz uwagi zostały przekazane Inwestorowi.

Dla terenu objętego wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Olsztyn - Park Centralny, uchwalony Uchwałą nr XXX/371/08 Rady Miasta Olsztyn z dnia 27 sierpnia 2008 roku (Dz. U. Woj. Warm.-Mazur. Nr 162 poz. 2304 z dnia 15 października 2008 r.), w którym przedmiotowy teren przeznaczony jest na usługi nieuciążliwe i oznaczony symbolem U5.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można realizować niezależnie od obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przy czym warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

W złożonym wniosku wskazano, że planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego Studium w zakresie:

1. *Lokalizacji nowych zespołów i obiektów usługowych na obszarze ścisłego Centrum oraz intensyfikacji wykorzystania już zagospodarowanych terenów, a w tym szczególnie: zagospodarowania wielofunkcyjnego obszaru koncentracji usług i mieszkalnictwa w rejonie Zakola Łyny, - intensyfikację wykorzystania pozostałych terenów ścisłego Centrum.*

Inwestor wskazał "Projektuje się nową zabudowę o funkcji mieszkaniowej, intensyfikując istniejące zagospodarowanie rejonu lokalizacji inwestycji, tym samym zwiększając koncentrację mieszkalnictwa."

2. *Wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów oraz użytkowania terenów. Intensywność zabudowy: dla pozostałych obszarów Strefy Śródmiejskiej min.1,0 - max 3,0.*

Inwestor wskazał „Projektowana intensywność zabudowy (suma powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych do powierzchni terenu) wynosi 2,72 - jest zgodna z zapisami ”Studium...,”

3. *Minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej:*

- *na obszarze zabudowy historycznej - 35%,*

- *na pozostałych terenach - 40%.*

Inwestor wskazał „Projektowana nawierzchnia biologicznie czynna wynosi razem 1648 m² co daje 44 % pow. terenu i jest zgodna z ustaleniami „Studium” gdzie minimalną pow. biologicznie czynną ustalono jako 40 % pow. terenu działki.

4. *Wysokości zabudowy - nowej: na pozostałych terenach - max 12 kondygnacji nadziemnych, dopuszczalne dominanty ponad 12 kondygnacji na obszarze ścisłego Centrum poza terenami zabudowy historycznej j.w. oraz w lokalnych centrach usługowych.*

Inwestor wskazał "Projektowana siedmio-kondygnacyjna zabudowa mieszkaniowa."

5. *Zasad obsługi infrastrukturą techniczną:*

- *Zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej: zakazuje się stosowania: indywidualnych ujęć wody;*
- *Odprowadzenie ścieków sanitarnych na oczyszczalnię ścieków poprzez istniejący i projektowany system kanalizacyjny;*
- *Odprowadzenie ścieków deszczowych do odbiorników istniejącej i projektowaną siecią kolektorów i kanałów deszczowych z oczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;*
- *Zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić: - na obszarze uzbrojonych w sieci ciepłownicze w pierwszej kolejności z miejskiej sieci ciepłowniczej.*

Inwestor wskazał „Projektowana infrastruktura techniczna zgodna z wytycznymi „Studium...” - uzyskano warunki przyłączenia i zapewnienia dostaw wymaganych mediów."

6. *Obszarów problemowych częściowej ochrony konserwatorskiej - strefa B. działalność konserwatorska w strefie „B” powinna zmierzać do:*

- *Ochrony historycznego układu przestrzennego w zakresie rozplanowania zabudowy i ulic, zachowania historycznych linii zabudowy, utrzymania proporcji gabarytów i skali zabudowy;*

Inwestor wskazał: „Projektowana zabudowa wpisuje się w istniejący na terenie sposób organizacji zagospodarowania terenu, bez zmiany przebiegu istniejącego układu ulic Emilii Plater.

Działka przeznaczona pod nowoprojektowaną zabudowę dotychczas niezabudowana (brak informacji w ogólnodostępnych materiałach). Istniejące w sąsiedztwie budynki są zlokalizowane w różny sposób - w różnych odległościach w stosunku do ulicy, dominuje zasada cofnięcia rozczłonkowanej elewacji frontowej w głąb działki, z obsługą z ul. Emilii Plater. Linia zabudowy wyznaczona przez najbardziej wysunięte elementy elewacji frontowej nowoprojektowanej inwestycji nawiązuje do w/w zasady - jest cofnięta w głąb działki, z otwartą przestrzenią przed frontem budynku, oraz komunikacją bezpośrednio z ul. Emilii Plater, oraz w zakresie lokalizacji elewacji frontowej nie przekracza linii zabudowy wyznaczonej w MPZP (zgodnie z warunkami podanymi w Studium...).

Zostaje powtórzona dominująca na przedmiotowym obszarze horyzontalna sylweta elewacji frontowej. Wysunięte skrzydło północne i południowe nawiązują szerokością do historycznej zabudowy mieszkaniowej. Poziomy podział nowoprojektowanej elewacji pomiędzy kondygnacjami 5 i 6 jest nawiązaniem do wysokości gzymsów istniejącej zabudowy. Pionowe, naprzemiennie ceglane i szare elementy elewacji frontowej, wraz z zespołem balkonów nad wejściem głównym do budynku rozbijają projektowaną bryłę w celu nawiązania do proporcji i niewielkiej skali otaczającej historycznej zabudowy”.

- *Dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej: Zachowania kompozycji układów zieleni historycznej.*

Inwestor wskazał: „Projektowana zabudowa powtarza dominującą w przedmiotowym terenie zasadę centralnej w stosunku do regularnej działki, zwartej zabudowy. Zastosowane materiały elewacyjne, w szczególności okładzina ceglana nawiązują do historycznej zabudowy regionu."

Projektowana inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w art. 17 ustawy mieszkaniowej i Uchwale Nr LV/1051/18 Rady Miasta Olsztyna z dnia 6 listopada 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Olsztyna.

·Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy mieszkaniowej planowana inwestycja ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Emilii Plater.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 2 ustawy mieszkaniowej planowana inwestycja ma zapewniony dostęp do:

- miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (pismo Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji z dnia 16.04.2020 r. TD/004510/20 - załącznik do wniosku);
- sieci elektroenergetycznej (pismo Energa Operator z dnia 31.07.2020 r. EOP-63MMP-000801-2020 - załącznik do wniosku).

Zgodnie z Uchwałą Nr LV/1051/18 Rady Miasta Olsztyna z dnia 6 listopada 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Olsztyna inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

·w odległości nie większej niż 250m od przystanku komunikacyjnego - na załączonej mapie z określeniem granic terenu objętego wnioskiem, przedstawiono odległość do przystanków: 137m i 237,5m.

·w odległości nie większej niż 750m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie stanowiącej nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej - na załączonej mapie z określeniem granic terenu objętego wnioskiem, przedstawiono odległość 490m do Szkoły Podstawowej nr 2 im. J. Dąbrowskiego przy ul. T. Kościuszki.

·Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynkowych oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 750m - zgodnie z informacją przedstawioną w treści wniosku projektowana inwestycja znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie granicy „Parku Centralnego”, do którego na terenie inwestycji zaprojektowano dojście długości 42,7m oraz 32,8m. Powierzchnia „Parku Centralnego” wynosi ok. 13ha, tym samym odpowiada warunkowi min. 4m²/mieszkańca projektowanej inwestycji.

Zgromadzony materiał został poddany analizie i dyskusji na posiedzeniach Komisji Inwestycji i Rozwoju Rady Miasta. Efektem dyskusji było przegłosowanie wniosku o skierowaniu prośby do Prezydenta Olsztyna za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta o przygotowanie projektu uchwały o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, zlokalizowanej na działce nr 120 obr. 70 przy ul. Emilii Plater w Olsztynie. W uzasadnieniu podniesiono sześć punktów przemawiających za podjęciem takiej decyzji.

1. Radni posiadający mandat do reprezentowania całej wspólnoty samorządowej, wobec licznych protestów mieszkańców, zobowiązali się do wspierania stanowiska mieszkańców i obrony komfortu jakości ich życia.

2. Pomimo pozytywnej formalno-prawnej oceny wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zawierającego jedynie wskazanie zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt 15 ustawy mieszkaniowej braku sprzeczności ze Studium, przychyłono się do negatywnej oceny Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w zakresie zgodności ze Studium, w części dotyczącej ochrony historycznego układu przestrzennego oraz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej. Przychyłono się również do stwierdzenia, że ustalona w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wysokość zabudowy działki nr 120 obr. 70 przy ulicy Emilii Plater zakładającej wysokość gzymsu koronującego /wysokość stropu nad ostatnią powtarzalną kondygnacją/ w nieprzekraczalnej rzędnej 129,0 m, co daje możliwość realizacji maksymalnie trzech kondygnacji od strony ulicy /przy średniej rzędnej 120,0 m poziomu ulicy w sąsiedztwie działki/, to maksymalna wysokość zabudowy tej niewielkiej, historycznej uliczki /ca 14,5 m pasa drogowego/ o dwukondygnacyjnej zabudowie w bezpośrednim sąsiedztwie. Wnioskowana przez Inwestora wysokość nowej zabudowy przekracza o dwie kondygnacje podane wyżej parametry. W rezultacie następuje całkowita zmiana kameralnego charakteru ulicy przez niemal dwukrotne przeskalowanie zabudowy.

3. W związku z negatywną opinią Warmińsko-Mazurskiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Olsztynie, uznano, że niedopuszczalnym jest wyrażenie zgody przez Radnych na realizację inwestycji niespełniającej przepisów przeciwpożarowych § 12 ust. 2 Rozporządzenia MSWiA.

4. Analizując stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz możliwości rozwoju Gminy wynikające z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna stwierdzono, że istniejące i realizowane na terenie Gminy Olsztyn inwestycje z zakresu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zaspokajają potrzeby mieszkaniowe Gminy.

Radni zauważyli, że proponowane przez Inwestora rozwiązanie wpisuje się w nurt drógich mieszkań w ekskluzywnej lokalizacji, co nie poprawia dostępności lokali mieszkaniowych przeciętnemu mieszkańcowi.

5. Radni biorąc pod uwagę opinię Wydziału Środowiska Urzędu Miasta wskazującego na obecność stromych skarp oraz dużego zróżnicowania morfologicznego terenu przedmiotowej działki inwestycyjnej, zabezpieczonej obecnie wieloletnim drzewostanem, przychylił się do stwierdzenia, że wszelkie prace projektowe powinny poprzedzić dokładne rozpoznanie geotechniczne podłoża oraz dokonanie obliczeń stateczności skarpy. Tego wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji obecnie nie zawiera, a jest to niezbędnym warunkiem, przy tak skomplikowanej materii, do podjęcia odpowiedzialnej decyzji co do dalszych losów tej inwestycji. Zwłaszcza, że Organ administracji architektoniczno-budowlanej, w dalszym etapie procesu inwestycyjnego jest związany Uchwałą Rady Miasta.

6. Wątpliwość wzbudziła realność przedstawionych we wniosku wizualizacji planowanej inwestycji, nieuwzględniających rzeczywistego ukształtowania działki Inwestora i terenu wokół. W tym przypadku jest to ważny element oceny, ze względu na ukształtowanie terenu o dużych spadkach i bliskość terenów rekreacyjnych o dużych walorach przyrodniczych. Wizualizacja daje możliwość zapoznania się z planowaną inwestycją wszystkim mieszkańcom, również tym, którzy nie posiadają wiedzy specjalistycznej. Analiza koncepcji urbanistyczno-architektonicznej wraz z wizualizacjami jest jednym z elementów stanowiących podstawę do wyrażenia zgody lub nie przez Radnych na lokalizację inwestycji mieszkaniowej. W kolejnym etapie procesu inwestycyjnego organ administracji architektoniczno-budowlanej jest związany nią przy wydawaniu pozwolenia na budowę, w związku z tym przedstawienie nierealistycznych obrazów uniemożliwia podjęcie odpowiedzialnej decyzji.

Dodatkowo, zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 października 2020 r. Sygn. II OSK 3942/19 podejmowane przez Radę Gminy uchwały na podstawie art. 7 ust. 4 ustawy mieszkaniowej należy zakwalifikować do form wykonywania przez gminę władztwa planistycznego.

W związku z powyższym należy odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Emilii Plater w Olsztynie.