

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../... Rady Gminy Ełk z dnia ..... r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru  
położonego w gminie Ełk, w obrębie Sajzy, zwanego „Sajzy – ul. Mazurska”

### 1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

### 2. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Sajzy, zwanym „Sajzy – ul. Mazurska”.

Do procedury sporządzenia planu przystąpiono Uchwałą Nr XXXVII/256/2020 Rady Gminy Ełk z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Sajzy, zwanego „Sajzy – ul. Mazurska”.

Miejscowy plan obejmuje teren położony przy ulicy Mazurskiej w miejscowości Sajzy, którego powierzchnia wynosi około 14 ha. Obszar zlokalizowany jest pomiędzy jeziorem Łaśmiady i Krzywym.

Na części terenu objętego opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty Uchwałą Nr XLII/334/2012 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie 0044 Sajzy obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 82/6 i 90 (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 13 lutego 2013 r. poz. 726).

Na pozostałej części terenu nieobjętej obowiązującym miejscowym planem Wójt Gminy Ełk wydał kilka decyzji o ustaleniu warunków zabudowy na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych i rekreacji indywidualnej.

Do procedury sporządzenia miejscowego planu przystąpiono na wniosek inwestora, który wystąpił o zmianę obowiązującego miejscowego planu. Wnioskujący zwrócił się o ustalenie przeznaczenia pod teren zabudowy usługowej (usługi turystyczne, handlu, gastronomii, sportowe) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz modyfikację wybranych

parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Dla obszaru nieobjętego obowiązującym miejscowym planem procedura została wszczęta na wniosek Urzędu.

W planie ustalono następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ok. 2,1 ha), oznaczony symbolem MN,
- 2) teren zabudowy rekreacji indywidualnej (ok. 2,5 ha), oznaczony symbolem ML,
- 3) teren usług turystycznych (ok. 8,2 ha), oznaczony symbolem UT,
- 4) teren zieleni objętej formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody (ok. 0,1 ha), oznaczony symbolem ZN,
- 5) teren drogi publicznej klasy lokalnej (ok. 0,5 ha), oznaczony symbolem KDL,
- 6) teren drogi publicznej klasy dojazdowej (ok. 0,3 ha), oznaczony symbolem KDD,
- 7) teren drogi wewnętrznej (ok. 0,2 ha), oznaczony symbolem KDW.

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono na następujących użytkach gruntowych: grunty orne klasy IVa, IVb i V (ok. 1,7 ha), pastwiska trwałe klasy IV (ok. 0,4 ha) oraz zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (ok. 0,03 ha).

Teren zabudowy rekreacji indywidualnej stanowią: grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI (ok. 1,3 ha), pastwiska trwałe klasy IV, V i VI (ok. 0,9 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych - pastwiska trwałe klasy V (ok. 0,2 ha) oraz nieużytki (ok. 0,005 ha).

Pod teren usług turystycznych przeznaczono następujące grunty rolne: grunty orne klasy IVa, VIb i V (ok. 7,3 ha), pastwiska trwałe klasy IV i VI (ok. 0,4 ha), wody pod rowami na pastwiskach trwałych klasy V (ok. 0,02 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych - pastwiska trwałe klasy V (ok. 0,2 ha) oraz nieużytki (ok. 0,3 ha).

Teren zieleni objętej formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody stanowią: grunty orne klasy IVb (ok. 0,003 ha) oraz pastwiska trwałe klasy VI (ok. 0,1 ha).

Tereny dróg ustalono na następujących użytkach gruntowych: grunty orne klasy IVa, IVb i V (ok. 0,1 ha), pastwiska trwałe klasy IV (ok. 0,03 ha) oraz tereny komunikacyjne – drogi (ok. 0,8 ha).

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk obszar objęty planem znajduje się w strefach polityki przestrzennej oznaczonych symbolem TR, gdzie: R – strefa działalności rolniczej, T – strefa zainwestowania turystyczno-wypoczynkowego. Ponadto dla części terenu objętego planem wyznaczono preferencję dla użytkowania terenów MN – mieszkalnictwo i nieuciążliwe usługi. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także rosnący ruch budowlany oraz atrakcyjną lokalizację analizowanego obszaru, realizacja zabudowy usług turystycznych, rekreacji indywidualnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tym terenie jest w pełni zasadna. Na wskazanym terenie powstanie harmonijna i uporządkowana zabudowa, dla której ustalenia planu miejscowego określą parametry zabudowy i wyznaczą nieprzekraczalną linię zabudowy. Plan

umożliwi dalszy rozwój ww. zabudowy w obrębie Sajzy, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

### **3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **3.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazano w §5. W §7 określono zasady kształtowania krajobrazu. Zamieszczono ustalenia dotyczące m. in. kolorystyki elewacji budynków oraz pokryć dachowych. Zakazano realizacji budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych o ścianach wykonanych bądź pokrytych blachą falistą lub trapezową.

#### **3.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazano w §5. W §7 określono zasady kształtowania krajobrazu. Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem zawarto w rozdziale 3 projektu przedmiotowej uchwały.

#### **3.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Projekt w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Teren objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

W granicach miejscowego planu nie występują grunty rolne i leśne, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.).

#### **3.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W §8 wskazano, iż na terenie objętym planem nie są zlokalizowane obiekty i obszary objęte formami ochrony zabytków.

#### **3.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062)**

Projekt miejscowego planu został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, właściwy organ wojskowy, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzki Sztab Wojskowy, Straż Graniczna).

§11 odnosi się do granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W granicach planu nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych.

W §14 określono stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie oznaczonym symbolem UT.

W §9 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami KDL i KDD. Nakazano dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

### **3.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

Miejscowy plan został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu wskazano ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - mając na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych.

### **3.7. Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów.

### **3.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Projekt planu w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

### **3.9. Potrzeby interesu publicznego**

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: KDL i KDD. Nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności

osobom ze szczególnymi potrzebami.

### **3.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt planu w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

### **3.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Przystąpienie do opracowania miejscowego planu jest odpowiedzią na wniosek, który wpłynął do Urzędu Gminy z prośbą o zmianę obowiązującego miejscowego planu.

Wójt na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

W styczniu 2021 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu, w granicach określonych Uchwałą Nr XXXVII/256/2020 Rady Gminy Ełk z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Sajzy, zwanego „Sajzy – ul. Mazurska”. Mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do planu, formie składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. Do Urzędu Gminy nie wpłynęły wnioski od mieszkańców.

*Następnie Wójt poprzez obwieszczenie/ogłoszenie poinformował o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W obwieszczeniu/ogłoszeniu wskazał termin i miejsce wyłożenia, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu. Ogłoszenie zostało opublikowane w lokalnej prasie i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, obwieszczenie natomiast, wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz tablicy ogłoszeń w miejscowości, której dotyczy plan.*

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ..... r. do ..... r.

*W trakcie wyłożenia, w dniu ..... r. o godz. .... odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W dyskusji wziął/wzięli udział ..... mieszkaniec/mieszkańcy.*

Termin na składanie uwag upłynął ..... r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. *Wpłynęło ..... uwag/Nie wpłynęły uwagi.*

### **3.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

**3.13. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne**

W odpowiedzi na zawiadomienie nie wpłynęły wnioski od mieszkańców. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu *wniesiono uwagi/nie wniesiono uwag*, które zostały *uwzględnione/nieuwzględnione* przez Wójta. *Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania.*

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia miejscowego planu dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem planu – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy skutków środowiskowych uchwalenia planu miejscowego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

**3.14. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

- 1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;**
- 2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;**
- 3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;**
- 4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**

- a) **na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,**
- b) **na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.**

W planie miejscowym ustalono zasady kształtowania zabudowy dla nowych terenów pod zabudowę oznaczonych symbolami: MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej. Na przestrzeni ostatnich lat dla kilku działek Wójt Gminy Ełk wydał decyzje o warunkach zabudowy. Dla działek 92/1, 92/2 ustalono warunki zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dla działek 93/1, 92/15, 92/16, 92/17 - zabudowy rekreacji indywidualnej.

Teren oznaczony symbolem UT posiada obowiązujący miejscowy plan. Przeznaczenie w obowiązującym dokumencie to głównie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z ewentualnymi usługami nieuciążliwymi dla środowiska (MN), teren do wykorzystania na cele sportowo-rekreacyjne (US), zieleń naturalna oraz tereny dróg.

Zmiana ustaleń obowiązującego miejscowego planu umożliwi realizację zabudowy usługowej (usługi turystyczne, handlu, gastronomii, sportowe) na dotychczas niezagospodarowanym terenie.

Teren objęty miejscowym planem ma dostęp do sieci elektroenergetycznej oraz sieci wodociągowej.

Przez północno-wschodnią część analizowanego obszaru przebiega droga oznaczona symbolem KDL (ul. Mazurska). Południowa granica planu częściowo obejmuje teren drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD. Obecnie są to drogi gruntowe jednak wraz z przewidywanym rozwojem zabudowy oraz planowanej inwestycji na terenie oznaczonym UT konieczne będzie utwardzenie dróg, co zwiększy dostępność i atrakcyjność terenu objętego planem. Najbliższa zabudowa znajduje się na działkach sąsiadujących z północno-zachodnią oraz południową granicą planu. Teren sąsiaduje z istniejącą zabudową wsi Sajzy.

#### **4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741), oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ełk wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk i planów miejscowych” została przyjęta Uchwałą Nr LXXII/486/2018 Rady Gminy Ełk z dnia 26 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy opracowano podczas kadencji Rady Gminy Ełk przypadającej w latach 2014 - 2018.

Zgodnie z treścią załącznika do ww. Uchwały opracowano wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Ełk. Obręb Sajzy w wieloletnim programie zaliczony został do grupy terenów wzmoczonej aktywności inwestycyjnej. Dla powyższej grupy terenów sporządzanie planów miejscowych jest celowe ze względu na zidentyfikowane uwarunkowania.

Na załączniku graficznym do Analizy, dotyczącym terenów proponowanych do objęcia MPZP, nie uwzględniono terenu objętego przedmiotowym planem miejscowym. Jednakże tereny predysponowane do objęcia miejscowymi planami zostały wskazane orientacyjnie i nie wyklucza się realizacji planów dla innych terenów.

Ponadto Analiza została opracowana w październiku 2018 r. i nie uwzględnia wniosku inwestora, jaki wpłynął w 2019 r. o zmianę obowiązującego planu.

W zakresie uwzględnienia uniwersalnego planowania:

- 1) w §9:
  - a) wskazano, które tereny zalicza się do przestrzeni publicznych,
  - b) nakazano dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami,
- 2) w §14 określono stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

#### **5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Szczegółowy opis wydatków i wpływów, jakie otrzyma Gmina z tytułu uchwalenia planu miejscowego jest podany w prognozie skutków finansowych.

#### **6. Uzasadnienie dotyczące braku ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem UT**

Dla terenu oznaczonego symbolem UT nie ustalono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ wszystkie działki w granicach tego terenu należą do jednego właściciela.