



КОМИТЕТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 07 марта 2024 года № 25

**Об уточнении Правил землепользования и застройки
муниципального образования «Елизаветинское сельское поселение»
Гатчинского муниципального района Ленинградской области**

В соответствии со статьей 32, пунктом 5 части 2, частями 3.3 и 10 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 части 2 статьи 1 областного закона от 7 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», пунктом 2.13 Положения о Комитете градостроительной политики Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 9 сентября 2019 года № 421, в связи с установлением границ зон с особыми условиями использования территорий, приказываю:

уточнить Правила землепользования и застройки муниципального образования «Елизаветинское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области, утвержденные решением совета депутатов муниципального образования Елизаветинское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области от 29 июля 2010 года № 80 (с изменениями), согласно приложению к настоящему приказу.

Первый заместитель председателя комитета –
главный архитектор Ленинградской области

 С.И.Лутченко

**Уточнение Правил землепользования и застройки
муниципального образования «Елизаветинское сельское поселение»
Гатчинского муниципального района Ленинградской области**

1. В ОБЩЕМ СОДЕРЖАНИИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ:

1.1. В части II:

1.1.1. Позицию «Статья 50. Карта зон ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности» главы 14 изложить в следующей редакции:

«Статья 50. Карта зон с особыми условиями использования территорий».

1.1.2. Позицию «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия (Карта статьи 49)» исключить.

1.1.3. Позицию «Перечень зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности выделенных на «Карте зон ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности» (Карта статьи 50)» изложить в следующей редакции:

«Перечень зон с особыми условиями использования территорий, отображенных на карте зон с особыми условиями использования территорий (Карта статьи 50)».

1.2. В главе 16 части III:

1.2.1. Позицию «Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия» изложить в следующей редакции:

«Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации»;

1.2.2. Позицию «Статья 53. Описание ограничений, установленных по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности» исключить.

2. В части II:

2.1. Статью 50 изложить в следующей редакции:

«Статья 50. Карта зон с особыми условиями использования территорий

1. На карте зон с особыми условиями использования территорий отображены зоны с особыми условиями использования территорий, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. В случае если земельный участок и (или) объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями

использования территорий, правовой режим использования и застройки указанного земельного участка и (или) объекта капитального строительства определяется градостроительными регламентами, указанными в части III настоящих Правил, и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий могут быть изменены в результате хозяйственной или иной деятельности по основаниям, предусмотренным санитарными правилами и нормами, либо по иным основаниям, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий, установленные федеральными законами или иными нормативными правовыми актами, указаны в статье 52 настоящих Правил.»

2.2. Карту статьи 50 изложить в новой редакции.

2.3. Раздел **«Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия (Карта статьи 49)»** исключить.

2.4. Раздел **«Перечень зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности выделенных на «Карте зон ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности» (Карта статьи 50).»** изложить в следующей редакции:

«Перечень зон с особыми условиями использования территорий, отображенных на карте зон с особыми условиями использования территорий (Карта статьи 50):

- зоны охраны объектов культурного наследия:
 - охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ)
 - зона охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ)
 - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ);
- защитная зона объекта культурного наследия;
- охранная зона объектов электроэнергетики;
- охранная зона трубопроводов;
- охранная зона линий и сооружений связи;
- охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;
- водоохранная зона.»

3. Статью 52 части III изложить в следующей редакции:

«Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства могут быть ограничены по основаниям, установленным законодательством Российской Федерации.

2. Могут устанавливаться следующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий;

2) ограничения оборотоспособности земельных участков, устанавливаемые статьей 27 Земельного кодекса Российской Федерации;

3) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

4) иные ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

3. Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются в следующих целях:

1) защита жизни и здоровья граждан,

2) безопасная эксплуатация объектов транспорта, связи, энергетики, объектов обороны страны и безопасности государства,

3) обеспечение сохранности объектов культурного наследия,

4) охрана окружающей среды, в том числе защита и сохранение природных лечебных ресурсов, предотвращение загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранение среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира,

5) обеспечение обороны страны и безопасности государства.

4. В целях, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, в границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

5. При пересечении границ различных зон с особыми условиями использования территорий действуют все ограничения использования земельных участков, установленные для каждой из таких зон, за исключением ограничений, препятствующих эксплуатации, обслуживанию и ремонту здания, сооружения, в связи с размещением которых была установлена одна из зон с особыми условиями использования территорий, при условии, что такие ограничения не установлены в целях охраны жизни граждан или обеспечения безопасности полетов воздушных судов.

6. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраны объектов культурного наследия

Границы зоны охраны и описание режимов использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба Охотникова», вторая половина XVIII-начало XX вв., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Елизаветинское сельское поселение, п. Елизаветино, Усадьба, 1Д (охранная зона – ОЗ, зона охраняемого ландшафта – ЗОЛ, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – ЗРЗ) установлены в соответствии с приказом Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-03/21-155 от 18.10.2021.

7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в защитной зоне объекта культурного наследия

1) Защитные зоны объекта культурного наследия устанавливаются в соответствии с положениями Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2) В границах защитных зон в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

8. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне объектов электроэнергетики

1) Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства устанавливаются в целях обеспечения безопасного и безаварийного функционирования, безопасной эксплуатации объектов электроэнергетики.

2) Использование земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон объектов электроэнергетики осуществляется в соответствии с Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

9. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне трубопроводов

1) Охранная зона трубопроводов (газопроводов) устанавливается вдоль трасс газопроводов и вокруг других объектов газораспределительной сети в целях обеспечения нормальных условий ее эксплуатации и исключения возможности ее повреждения.

2) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон газораспределительной сети устанавливаются в соответствии с Правилами охраны газораспределительных сетей, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

3) Правила охраны магистральных газопроводов утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 08.09.2017 № 1083 «Об утверждении Правил охраны магистральных газопроводов и о внесении изменений в Положение о представлении в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на публичных кадастровых картах».

10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранных зонах линий и сооружений связи

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон линий и сооружений связи устанавливаются в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации».

11. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением устанавливаются в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 17.03.2021 № 392 «Об утверждении Положения об охранной зоне

стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением, о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 27 августа 1999 г. № 972 и признании не действующим на территории Российской Федерации постановления Совета Министров СССР от 6 января 1983 г. № 19».

12. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранной зоне

1) Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2) Содержание специального режима в водоохраных зонах определено Водным кодексом Российской Федерации.».

4. Карта зон ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия действует в части сведений о местоположении объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектов культурного наследия, границы территорий которых не отображены на карте «Карта зон с особыми условиями использования территорий».

УТОЧНЕНИЕ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
 МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
 "ЕЛИЗАВЕТИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ"
 ГАТЧИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
 ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
 КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

ГРАНИЦЫ

- Муниципального района
- Сельского поселения
- Населенного пункта
- Земельного участка, сведения о которой внесены в ЕГРН

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

- Защитная зона объекта культурного наследия*
- Санитарно-защитная зона
- Охранная зона объектов электроэнергетики
- Охранная зона трубопроводов
- Охранная зона линий и сооружений связи
- Охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети
- Водоохранная зона

Зоны охраны объектов культурного наследия

Зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения "Усадьба Охотникова", вторая половина XVIII - начало XX века:

- ОЗ Охранная зона объекта культурного наследия
- ЗРЗ Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- ЗОЛ Зона охраняемого природного ландшафта

* В соответствии со статьей 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

ТЕРРИТОРИИ, НА КОТОРЫЕ ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГЛАМЕНТА НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ

- Территория объекта культурного наследия

ОБОЗНАЧЕНИЕ НА КАРТЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ЭКСПЛИКАЦИОННОГО НОМЕРА ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

№ на карте	Статус	Наименование объекта	Вид объекта
1	Федеральное значение	Усадьба Охотникова:	Ансамбль
		Усадебный дом	Памятник в составе Ансамбля
		Владимирская церковь	Памятник в составе Ансамбля
		Конюшни	Памятник в составе Ансамбля
2	Региональное значение	Парк	Ансамбль
		Памятник-стела на рубеже обороны 1941 г., где сражались курсанты-пограничники, многие из которых погибли в зоне этой деревни, защищая подступы к Ленинграду	Памятник
3	Региональное значение	Мемориальный комплекс:	Ансамбль
		Место захоронения советских воинов, погибших в 1919 г., 1941-44 гг.	Памятник в составе Ансамбля
		Памятник-стела советским воинам - освободителям поселка в 1944 г.	Памятник в составе Ансамбля
		Памятник-стела местным жителям, погибшим на фронтах Великой Отечественной войны	Памятник в составе Ансамбля
4	Региональное значение	Памятник-стела герою Итальянского сопротивления Петрову И.Г., жившему в этом поселке	Памятник в составе Ансамбля
		Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.	Памятник
5	Региональное значение	Кирха Святой Марии	Памятник

