

УТВЕРЖДАЮ  
Председатель Комиссии  
по подготовке проектов  
правил землепользования и застройки  
сельских поселений  
Гатчинского муниципального района

Л.И. Абаренко

24.08.2023

(Ф.И.О., подпись, дата)



**ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ  
по проекту внесения изменений в генеральный план  
муниципального образования Большеколпанское сельское поселение  
Гатчинского муниципального района.**

1. Дата оформления заключения о результатах публичных слушаний: 24.08.2023.
2. Сведения о протоколе публичных слушаний (когда утвержден, дата оформления, номер), на основании которого подготовлено заключение:  
Протокол публичных слушаний № 152 по проекту внесения изменений в генеральный план муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района, дата оформления – 23.08.2023, дата утверждения – 24.08.2023.
3. Общие сведения о проекте, представленном на публичные слушания:  
Проект внесения изменений в генеральный план муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района.
4. Заявитель (инициатор публичных слушаний): Администрация Гатчинского муниципального района Ленинградской области.
5. Организация-разработчик проекта (наименование, юридический адрес, телефон, адрес электронной почты): Общество с ограниченной ответственностью Научно-исследовательский институт «Земля и город» (ООО НИИ «Земля и город»); 603104, г.Нижний Новгород, ул.Нартова, д.6; тел.8(831)260-08-88, 260-83-07; адрес электронной почты – [info@niizig.ru](mailto:info@niizig.ru).
6. Правовой акт о назначении публичных слушаний (дата, номер, заголовок, опубликование):  
Постановление Главы Гатчинского муниципального района от 24.07.2023 № 126 «О проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в генеральный план муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области», опубликовано в газете «Гатчинская правда» от 01.08.2023 № 58(21556); размещено 01.08.2023 на официальных сайтах Гатчинского муниципального района по адресу: <http://radm.gtn.ru> и МО Большеколпанское сельское поселение по адресу: <http://www.bolshekolpanское.ru/>.
7. Срок проведения публичных слушаний:  
Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может превышать один месяц.

В срок с 01.08.2023 до 31.08.2023.

начало публичных слушаний – 01.08.2023 (дата публикации оповещения);

окончание приема заявлений, предложений, замечаний к проекту – 19.08.2023.

Окончание публичных слушаний - не позднее 31.08.2023.

8. Формы оповещения о проведении публичных слушаний (название, номер, дата печатных изданий и др. формы):

опубликовано в газете «Гатчинская правда» от 01.08.2023 № 58(21556); размещено 01.08.2023 на официальных сайтах Гатчинского муниципального района по адресу: <http://radm.gtn.ru> и МО Большеколпанское сельское поселение по адресу: <http://www.bolshekolpanskoe.ru/>, на информационных стендах в местах массового скопления граждан во всех населенных пунктах, расположенных на территории муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области, в здании администрации Большеколпанского сельского поселения по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, д. Большие Колпаны, ул. 30 лет Победы, дом 1а.

9. Сведения о проведении экспозиции по материалам (где и когда проведена):

экспозиция Проекта проводилась с 08.08.2023 до 19.08.2023 в здании администрации Большеколпанского сельского поселения, по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, д. Большие Колпаны, ул. 30 лет Победы, дом 1а по рабочим дням с режимом работы понедельник – четверг с 10-00 до 13-00 и с 14-00 до 17-00, пятница с 10-00 до 13-00 и с 14-00 до 16-00.

10. Сведения о проведении собрания участников публичных слушаний (где и когда проведено, состав и количество участников, сведения о выступлениях заинтересованных лиц и презентации проекта):

**19.08.2023 в 15-00** в здании МКУК «Большеколпанский центр культуры, спорта и молодежной политики» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, д. Большие Колпаны, ул. Садовая, д.8

#### **Присутствовали:**

1) представители Организатора публичных слушаний:

— Медведева Н.С. – заместитель председателя Комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального района – заместитель председателя по градостроительному развитию территорий Комитета строительства и градостроительного развития территорий администрации Гатчинского муниципального района;

— Ванегелис З.В. – секретарь комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального района - главный специалист отдела градостроительного развития территорий Комитета строительства и градостроительного развития территорий.

2) представители администрации Гатчинского муниципального района:

— Иванова Е.А. – начальник отдела градостроительного развития территорий Комитета строительства и градостроительного развития территорий;

— Адаменя О.В. – главный специалист отдела градостроительного развития территорий Комитета строительства и градостроительного развития территорий.

— Перминова Н.В. – главный специалист отдела градостроительного развития территорий Комитета строительства и градостроительного развития территорий.



- Постникова Т.А.– главный специалист отдела градостроительного развития территорий Комитета строительства и градостроительного развития территорий;
  - Павлухина В.В. – главный специалист отдела градостроительного развития территорий Комитета строительства и градостроительного развития территорий.
- 3) представители МО Гатчинский муниципальный район:
- Деминенко Н.Л. – депутат совета депутатов Гатчинского муниципального района.
- 4) представители администрации Большеколпанского сельского поселения:
- Ефременков В.А. – исполняющий обязанности главы администрации;
  - Гузь Н.В. – ведущий специалист по вопросам территориального планирования администрации.
- 5) представители проектной организации - ООО НИИ «Земля и город»:
- Курбатов И.В.– начальник проектного управления №1.
- 6) Представители организаций, расположенных на территории поселения:
- АО «Гатчинское» – 1 человек;
  - ООО «Талан» – 3 человека.
- 7) жители Большеколпанского сельского поселения – 20 человек.

В соответствии с п.2 ст.5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации зарегистрировалось **16** участников публичных слушаний.

#### **Выступления:**

Заместитель председателя по градостроительному развитию территорий Комитета строительства и градостроительного развития территорий администрации Гатчинского муниципального района – заместитель председателя Комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального района Медведева Н.С. объявила о начале собрания участников публичных слушаний по проекту внесения изменений в генеральный план муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района. Информировала присутствующих о том, что публичные слушания проводятся на основании постановления главы Гатчинского муниципального района от 24.07.2023 № 126.

Сообщила, что в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях организована доставка жителей от населенных пунктов Большеколпанского сельского поселения до места проведения собрания участников публичных слушаний, а после окончания собрания публичных слушаний – движение в обратном направлении.

Медведева Н.С. представила присутствующих на собрании: представителей организатора публичных слушаний, представителей совета депутатов Гатчинского муниципального района, администрации Гатчинского муниципального района и администрации Большеколпанского сельского поселения, а так же, представителя проектной организации.

Обратила внимание участников собрания публичных слушаний на тот факт, что по процедуре проведения этапы были соблюдены:

оповещение о начале публичных слушаний опубликовано в газете «Гатчинская правда» от 01.08.2023 № 58(21556); размещено 01.08.2023 на официальных сайтах Гатчинского муниципального района и МО Большеколпанское сельское поселение, на

информационных стендах в местах массового скопления граждан во всех населенных пунктах, расположенных на территории МО Большеколпанское сельское поселение, в здании администрации Большеколпанского сельского поселения.

08.08.2023 Проект и информационные материалы к нему были размещены на официальном сайте Гатчинского муниципального района и на официальном сайте муниципального образования Большеколпанское сельское поселение в сети «ИНТЕРНЕТ».

Экспозиция Проекта проводилась с 08.08.2023 до 19.08.2023 в здании администрации Большеколпанского сельского поселения по рабочим дням с режимом работы понедельник – четверг с 10-00 до 13-00 и с 14-00 до 17-00, пятница с 10-00 до 13-00 и с 14-00 до 16-00.

Предложила регламент проведения собраний:

-выступление представителя проектной организации—10-15 минут;

-вопросы — ответы — до 3 минут;

-выступления в прениях участников собрания публичных слушаний — до 5 минут.

Кроме того, обращала внимание на тот факт, что в ходе проведения собраний участников публичных слушаний Комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального района принимает письменные предложения и замечания по теме собрания.

Предоставила слово представителю проектной организации - ООО НИИ «Земля и город»- начальнику проектного управления №1 Курбатову Ивану Вячеславовичу.

Курбатов И.В. рассказал о том, что проект изменений в генеральный план МО Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области, разработан с учетом нормативно-правовых актов Российской Федерации, Ленинградской области, как в сфере градостроительства, так и в области земельных, имущественных, природоохранных отношений и других сфер деятельности.

Целью подготовки проекта изменений в генеральный план является актуализация:

– генерального плана с учетом земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости;

– демографических прогнозов;

– функционального зонирования;

– графической части с учетом приказа Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 793»;

– генерального плана в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

– Обеспечение размещения на территории Большеколпанского сельского поселения объектов местного районного значения, отображенных в схеме территориального планирования Гатчинского муниципального района Ленинградской области, объектов регионального значения, отображенных в схемах территориального планирования Ленинградской области, объектов федерального значения, отображенных в схемах территориального планирования Российской Федерации.



Генеральным планом предлагается изменение границ населенных пунктов д.Малые Колпаны и д.Большие Колпаны путем включения земельных участков с категорией земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (земельные участки д.Малые Колпаны – КН 47:23:0419002:133; д.Большие Колпаны – КН 47:23:0441001:4 и КН 47:23:0441001:480).

Предусматривается размещение социальных объектов местного значения.

К строительству запланировано:

- дошкольная образовательная организация, мощностью 140 мест в д.Большие Колпаны; мощностью 40 мест в д.Тиховицы;
- объект культурно-досугового (клубного) типа, мощностью 150 мест в с.Никольское;
- спортивные сооружения: физкультурно-оздоровительный центр, площадью 8000 м<sup>2</sup>, с бассейном площадью зеркала воды 560 м<sup>2</sup> в д.Большие Колпаны; спортивный зал, площадью 2240 м<sup>2</sup> в с.Никольское; стадион 190х90 м в д.Большие Колпаны; спортивная площадка, площадью 1150 м<sup>2</sup> в с.Никольское; плавательный бассейн, площадью зеркала воды 400 м<sup>2</sup> в с.Никольское; спортивный зал, площадью 2240 м<sup>2</sup> в д.Вопша; спортивная площадка, площадью 1150 м<sup>2</sup> в д.Вопша; санно-бобслейная трасса, Карьер Борницы;
- гостиницы и аналогичные коллективные средства размещения (мотель на 50 мест), в д.Большие Колпаны;
- объект религиозной организации (объединения) (строительство церкви) в д.Большие Колпаны;
- 2 остановочных пункта в д.Большие Колпаны; 2 остановочных пункта в с.Никольское; 1 остановочный пункт в д.Тиховицы; 1 остановочный пункт в д.Вопша; 1 остановочный пункт в д. Новое Хинколово; 1 остановочный пункт в д.Новые Черницы; 1 остановочный пункт в д.Старое Хинколово;
- общеобразовательная организация, мощностью 300 мест в д.Вопша.

К реконструкции запланировано:

- общеобразовательная организация в с.Никольское и в д.Большие Колпаны;
- объект культурно-досугового (клубного) типа в д.Большие Колпаны;
- объект религиозной организации (объединения) (восстановление существующей церкви), в с.Никольское.

Согласно Схеме территориального планирования Ленинградской области в области образования, здравоохранения, социального обслуживания, культуры, физической культуры и массового спорта, туризма, молодежной политики, межнациональных и межконфессиональных отношений, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 14.07.2021 № 455, запланировано строительство амбулатории (ГБУЗ ЛО «Гатчинская клиническая межрайонная больница») в д. Большие Колпаны на 110 посещений в смену, фельдшерско-акушерского пункта 1-го типа в д.Тиховицы, фельдшерско-акушерского пункта 1-го типа в с.Никольское.

В соответствии с Концепцией совместного градостроительного развития Санкт-Петербурга и территорий Ленинградской области (агломерации) на период до 2030 года с перспективой до 2050 года, основные положения которой одобрены на заседании Координационного совета Санкт-Петербурга и Ленинградской области в

сфере социально-экономического развития от 11.07.2018 № 12 к территории Большеколпанского сельского поселения должны применяться следующие принципы управления:

- запрет на расширение границ населенных пунктов;
- жилищное строительство в формате индивидуального жилищного строительства и малоэтажной застройки.

Таким образом, развитие жилищного строительства путем осваивания новых территорий поселения не допустимо. Исходя из этого генеральным планом предусмотрено развитие жилищного строительства за счет незастроенных территорий в границах населенного пункта. Генеральным планом предлагается освоение шести площадок.

**Площадка 1** расположена в южной части д. Большие Колпаны, площадь территории – 2,44 га. В границах данной площадки предлагается размещение многоквартирных домов малоэтажной жилой застройки. Планируемый объем жилищного фонда – 18500 м<sup>2</sup>.

**Площадка 2** расположена в центральной части д. Ротково, площадь территории – 2,95 га. В границах данной площадки предлагается размещение индивидуальной жилой застройки. Количество земельных участков для ИЖС – 21 единица. Планируемое количество жителей – 74 человека. Планируемый объем жилищного фонда – 2508 м<sup>2</sup>. Данные земельные участки выделяются гражданам в соответствии с областным законом от 14.10.2008 № 105-оз «О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области».

**Площадка 3** расположена в западной части д. Старое Хинколово, площадь территории – 6,26 га. В границах данной площадки предлагается размещение индивидуальной жилой застройки. Количество земельных участков для ИЖС – 45 единиц. Планируемое количество жителей – 157 человек. Планируемый объем жилищного фонда – 5321 м<sup>2</sup>. Данные земельные участки выделяются семьям в соответствии с областным законом от 17.07.2018 № 75-оз «О бесплатном предоставлении гражданам, имеющим трех и более детей, земельных участков в собственность на территории Ленинградской области и о внесении изменений в областной закон «О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области».

**Площадка 4** расположена в южной части д. Вопша, площадь территории – 22,10 га. В границах данной площадки предлагается размещение индивидуальной жилой застройки. Количество земельных участков для ИЖС – 159 единиц. Планируемое количество жителей – 553 человека. Планируемый объем жилищного фонда – 18785 м<sup>2</sup>.

**Площадка 5** расположена в северной части д. Корписалово, площадь территории – 1,81 га. В границах данной площадки предлагается размещение многоквартирных домов малоэтажной жилой застройки без земельных участков. Планируемое количество жителей – 181 человек. Планируемый объем жилищного фонда – 6154 м<sup>2</sup>.

**Площадка 6** расположена в центральной части д. Тихковицы, площадь территории – 4,26 га. В границах данной площадки предлагается размещение индивидуальной



жилой застройки. Количество земельных участков для ИЖС – 31 единица. Планируемое количество жителей – 107 человек. Планируемый объем жилищного фонда – 3621 м<sup>2</sup>.

Схемой территориального планирования Российской Федерации запланирована на период до 2025 года реконструкция автомобильной дороги федерального значения А-120 Санкт-Петербургское южное полукольцо через Кировск, Мгу, Гатчину, Большую Ижору на участке км 0 – км 148 + 632 протяженностью 149,1 км и автомобильной дороги Р-23 Санкт-Петербург – Псков – Пустошка – Невель – граница с Республикой Белоруссия на участке км 31 + 436 – км 542 + 450 протяженностью 511 км.

Схемой территориального планирования Ленинградской области в области транспорта (железнодорожного, водного, воздушного), автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 17.06.2021 № 380, запланирована на период до 2030 года реконструкция автомобильных дорог регионального значения «Никольское – Прибыtkово – Кобрино» на участке 0 км – 9,2 км, «Подъезд к г. Гатчина 2» на участке 0 км – 4,6 км, «Подъезд к дер. Малые Колпаны» на участке 0 км – 1,1 км, на период до 2040 года реконструкция автомобильной дороги регионального значения «Никольское – Воскресенское» на участке 0 км – 8,6 км и строительство Западного автодорожного обхода г. Гатчина (Орловский обход) протяженностью 13,2 км.

Схемой территориального планирования Гатчинского муниципального района запланировано строительство автомобильной дороги местного значения д. Старое Колено – д.Новое Колено на период до 2030 года.

Общая протяженность улично-дорожной сети населенных пунктов поселения составляет порядка 49,00 км. Протяженность улично-дорожной сети административного центра поселения д.Большие Колпаны составляет 7,5 км. Плотность улично-дорожной сети в границе населенного пункта при его общей площади 1,47 км<sup>2</sup> составляет 9,0 км/км<sup>2</sup>. Улично-дорожная сеть внутри населенных пунктов не благоустроена. Требуется формирование пешеходных тротуаров, необходимых для упорядочения движения пешеходов, укладка асфальтобетонного покрытия, ограничение дорожного полотна.

Специализированные дорожки для велосипедного передвижения на территории сельского поселения не предусмотрены. Движение велосипедистов осуществляется в соответствии с требованиями правил дорожного движения по дорогам общего пользования.

Схемой территориального планирования Российской Федерации на период до 2025 года так же запланирована реконструкция железной дороги Мга – Гатчина – Веймарн – Ивангород (комплексная реконструкция участка и железнодорожных подходов к портам на южном берегу Финского залива, увеличение пропускной способности участка Мга – Гатчина – Веймарн – Усть-Луга за счет строительства 161,5 км вторых главных путей и их электрификации, строительства 209 км приемо-отправочных путей со строительством станций).

Перечень основных мероприятий по развитию инженерной инфраструктуры местного значения

- строительство водопроводных очистных сооружений в д. Тихковицы – 1 единица;
- реконструкция водонапорной башни в д.Тихковицы– 1 единица;

- строительство артезианской скважины в д.Тиховицы – 1 единица;
- реконструкция водопровода, протяженностью 6,2 км в д.Большие Колпаны; протяженностью 0,7 км в д.Химози; протяженностью 3,4 км в д.Малые Колпаны; протяженностью 6,7 км в с. Никольское;
- строительство водопровода, протяженностью 2,2 км в д.Тиховицы;
- реконструкция очистных сооружений (КОС) в с.Никольское – 1 единица;
- ликвидация канализационной насосной станции (КНС) в д. Большие Колпаны – 1 единица;
- строительство канализационной насосной станции (КНС) в д.Большие Колпаны – 1 единица;
- строительство локальных канализационных очистных сооружений в д.Тиховицы – 1 единица;
- строительство канализационной насосной станции (КНС) – 1 единица;
- реконструкция канализации самотечной, протяженностью 2,6 км в д.Большие Колпаны; протяженностью 2,8 км в д. Малые Колпаны; протяженностью 4,3 км в с.Никольское;
- строительство канализации самотечной, протяженностью 1,5 км в д.Малые Колпаны; протяженностью 0,1 км в д.Тиховицы;
- строительство канализации напорной, протяженностью 0,6 км в д.Тиховицы;
- строительство трансформаторной подстанции (ТП 10/0,4 кВ – 1 штука; Мощность – 1\*250 кВ·А) в д.Тиховицы;
- строительство линии электропередачи 10 кВ, протяженностью ВЛ 6(10) кВ – 0,387 км в д.Тиховицы;
- строительство межпоселкового газопровода (высокое давление II категории (свыше 0,3 до 0,6 Мпа включительно), протяженностью 0,1 км до с.Никольское; протяженностью 5,1 км до д.Тиховицы с отводами на д.Старое Колено, д.Новое Поддубье, д.Старое Поддубье, д.Новое Колено;
- строительство распределительного газопровода (высокое давление II категории (свыше 0,3 до 0,6 Мпа включительно), протяженностью 0,2 км до д.Большие Колпаны;
- реконструкция источника тепловой энергии: котельная ГУП «ТЭК СПб», производительностью – 19,2 Гкал/ч в с.Никольское; котельная ГКЗ, производительностью – 12,6 Гкал/ч в д.Малые Колпаны;
- реконструкция водопровода, протяженностью 0,1 км в д. Корписалово;
- строительство водопровода, протяженностью 0,9 км в д. Корписалово;
- строительство трансформаторной подстанции (ТП 10/0,4 кВ – 1 штука; мощность – 2\*160 кВ·А) в д.Старое Хинколово;
- строительство двух трансформаторных подстанций (ТП 10/0,4 кВ – 1 штука; мощность – 2\*400 кВ·А) в д.Вопша;
- строительство линии электропередачи 10 кВ, протяженностью ВЛ 6(10) кВ – 0,189 км в д.Старое Хинколово; 0,905 км в д.Вопша; 0,318 км в д.Вопша;
- строительство межпоселкового газопровода (высокое давление II категории (свыше 0,3 до 0,6 Мпа включительно), протяженностью 1,7 км до д.Вопша; протяженностью 8 км до д.Новые Черницы с отводами на д.Старые Черницы и д.Рябизи;



протяженностью 7,1 км до д.Ротково с отводами на д.Корписалово и д.Старое Хинколово.

На этом свое выступление представитель проектной организации завершил и предложил перейти к вопросам и ответам.

Далее по результатам доклада представителя ООО НИИ «Земля и город» проходило обсуждение проекта внесения изменений в генеральный план МО Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области.

В период проведения публичных слушаний в Комиссию по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального района письменно поступило 6 заявлений.

11. Сведения о количестве участников публичных слушаний, которые приняли участие в публичных слушаниях:

Всего на собрании участников публичных слушаний присутствовало 24 человека – жители Большеколпанского сельского поселения и представители организаций, находящихся на территории поселения (ООО «Галан» -3 человека и АО «Гатчинское» - 1 человек), в соответствии с п.2 ст.5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации было зарегистрировано – **16 (шестнадцать)** участников публичных слушаний.

12. Предложения и замечания участников публичных слушаний, постоянно проживающих на территории в пределах, которой проводятся публичные слушания:

Содержание внесенных предложений и замечаний	Аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений или публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных предложений и замечаний
1. Земельный участок с КН 47:23:0441004:225 вблизи д. Вопша (1.8 га) включить в границы населенного пункта д. Вопша с отнесением земельного участка к зоне застройки индивидуальными жилыми домами.	1. Земельный участок с КН 47:23:0441004:225 вблизи д.Вопша окружен территорией, планируемой к включению в границы населенного пункта д.Вопша, в целях реализации мероприятий по строительству объектов жилого назначения для решения кадрового вопроса сельскохозяйственного предприятия АО «Гатчинское». В соответствии с п. 3.5 Положения о Комитете по агропромышленному и рыбохозяйственному комплексу Ленинградской области (далее – Комитет АПК ЛО), утвержденного Постановлением Правительства Ленинградской области от 15 июля 2009 г. № 208, Комитет АПК ЛО участвует в рассмотрении вопросов о переводе земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из категории земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию, участвует в рассмотрении проектов документов территориального планирования. Комиссия считает предложение заявителя целесообразным и приняла решение рекомендовать ему совместно с АО «Гатчинское» обратиться в Комитет АПК ЛО для рассмотрения вопроса о переводе земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения из одной категории в другую с обоснованием и приложением необходимых документов для перевода земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию. Учитывая вышеизложенное, Комиссией принято решение учесть предложение о включении в границы населенного пункта д.Вопша с отнесением к функциональной зоне

	застройки индивидуальными жилыми домами земельного участка с КН 47:23:0441004:225 с учетом мнения Комитета АПК ЛО.
2. Предусмотреть дополнительный останочный пункт в д. Новые Черницы	2. Комиссией принято решение учесть данное предложение в материалах Проекта.
3. Запроектировать объекты водоотведения (коллектор), минуя территорию Комбикормового завода вблизи д. Большие Колпаны.	3. Данное предложение учтено. Проектом предусматривается строительство новой резервной канализационной самотечной сети водоотведения от д. Большие Колпаны до г.Гатчина, минуя территорию АО «Гатчинский комбикормовый завод».
4. Территория Борницкого карьера д. Новое Хинколово оставить санно-бобслейную трассу.	4. Северо-западная часть сельского поселения (включая территорию Борницкого карьера вблизи д. Новое Хинколово) расположена на южных отрогах Ижорского плато. Характерной особенностью плато является развитие в его пределах карстовых процессов, которые проявляются в виде поверхностных карстовых форм (воронок, провалов, суходолов, оврагов и других форм). Карстовые процессы, связанные с трещинами, на определенной стадии приводит к образованию трещин в стенках полостей и провалам. Возможны такие явления как «провальные воронки» различных типов, образующиеся путем обрушения сводов полостей, возникающих в карстующихся породах или перекрывающих их рыхлых отложениях. Учитывая, что данная территория подвержена риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера и опасна для жизни и здоровья граждан ввиду определенной нагрузки на земную поверхность, при размещении и эксплуатации такого вида объектов, Комиссией принято решение исключить из материалов Проекта размещение объекта спортивного сооружения «Санно-бобслейной трассы».

### 13. Предложения и замечания иных участников публичных слушаний:

Содержание внесенных предложений и замечаний	Аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений или публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных предложений и замечаний
1. Внести изменения в материалы Проекта изменений в генеральный план МО Большеколпанского сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области (далее – Проект) в части изменения функциональной зоны земельных участков с КН: 47:23:0410004:228, 47:23:0410004:229, 47:23:0410004:231 с.Никольское на зону садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ.	1. Комиссией по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального района (далее – Комиссия) принято решение отнести к функциональной зоне садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ земельные участки с КН: 47:23:0410004:228, 47:23:0410004:229, 47:23:0410004:231, что позволит оказать социальную поддержку гражданам льготных категорий в соответствии с Федеральным законом от 12.01.1995 №5-ФЗ «О ветеранах».
2. На карте зон с особыми условиями использования территории условное обозначение: «Зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)» некорректно отображена. - Учесть расположенные на территории МО	2. Комиссией принято решение учесть данные предложения в Проекте с учетом актуализации информации об объектах газового хозяйства филиала ООО «Газпром ПХГ» «Ленинградское УПХГ» и охранных зон газопроводов, шлейфов, водовода, а также охранных зон объектов газового хозяйства.



<p>Большешколанского сельского поселения объекты газового хозяйства филиала ООО «Газпром ПХГ» «Ленинградское УПХГ».</p> <p>- Отобразить охранные зоны объектов газового хозяйства, зону санитарной охраны источников водоснабжения первого и второго пояса (уточнить третий пояс), находящихся на балансе Ленинградского СПХГ.</p> <p>- В связи с реконструкцией наземных объектов Ленинградской СПХГ (площадки компрессорной станции, сборный пункт-4, сборный пункт-5) функциональные зоны под ними будут иметь другие границы за счет прилегающих земель сельскохозяйственного назначения.</p>	
<p>3.1 Требуется уточнить местоположение проектируемых объектов (таблица 1, пунктов 1.3.4, 1.3.5, 1.4.5, 1.4.6 положения о территориальном планировании Проекта).</p> <p>3.2 Предлагаемое на улице Дорожная деревни Большие Колпаны Проектом размещение объекта «Дошкольной образовательной организации, д. Большие Колпаны» на 140 мест не представляется возможным, предлагается рассмотреть территорию земельного участка с КН 47:23:0420003:161.</p> <p>3.3 Изменить параметры функциональной зоны застройки индивидуальными жилыми домами: максимальная площадь, отводимая под участки жилой застройки – 70%,</p>	<p>3.1 Комиссией принято решение: уточнить местоположение проектируемых объектов пунктов 1.3.4, 1.3.5 таблицы 1 материалов положения о территориальном планировании Проекта соответственно функциональным зонам, объекты пунктов 1.4.5, 1.4.6 таблицы 1 положения о территориальном планировании Проекта оставить без изменения – это отводы межпоселковых газопроводов протяженностью 0,1 км и 0,2 км.</p> <p>3.2 Принимая во внимание, что:</p> <p>- территория земельного участка с КН 47:23:0441001:4 вблизи д. Большие Колпаны отрезана от д. Большие Колпаны федеральной автомобильной дорогой Р-23 «Санкт-Петербург - Псков - Пустошка - Невель - граница с Республикой Белоруссия», что будет влиять на уровень безопасности и удобства перемещения пешеходов до планируемой «Дошкольной образовательной организации, д. Большие Колпаны»;</p> <p>- в непосредственной близости расположена газовая скважина ООО «Газпром ПХГ», в связи с чем места под строительство данного социально-значимого объекта отсутствует практически не остается;</p> <p>- в границах предложенного земельного участка с КН 47:23:0420003:161 расположены и эксплуатируются существующие сети водоснабжения (в том числе питьевого) и водоотведения, обеспечивающие весь находящийся в непосредственной близости многоквартирный квартал застройки д. Большие Колпаны, а также объекты социального обслуживания населения, включающие амбулаторию, школу, дома культуры, дома бытовых услуг;</p> <p>- удобное месторасположение земельного участка с КН 47:23:0420003:161, транспортная и пешеходная доступность.</p> <p>Комиссия считает размещение объекта «Дошкольной образовательной организации, д. Большие Колпаны» на 140 мест целесообразным на земельном участке с КН 47:23:0420003:161.</p>
<p>3.3 Изменить параметры функциональной зоны застройки индивидуальными жилыми домами: максимальная площадь, отводимая под участки жилой застройки – 70%,</p>	<p>3.3 Комиссией принято решение изменить параметры функциональной зоны застройки индивидуальными жилыми домами: максимальная площадь, отводимая под участки жилой застройки – 70%, максимальная площадь,</p>

максимальная площадь, отводимая под территории зеленых насаждений – 8%.

3.4 Включить в границы населенного пункта д. Большие Колпаны земельный участок с кадастровым номером 47:23:0420003:161 вблизи д. Большие Колпаны площадью 8,38 га с установлением функциональной зоны застройки среднестажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) с целью размещения социального объекта - «Дошкольная образовательная организация, д. Большие Колпаны» на 140 мест;

3.5 Территория 25.5 га вблизи с. Никольское между земельными участками с КН 47:23:0410004:222, 47:23:0410004:154, 47:23:0410004:224, 47:23:0410004:231, 47:23:0410004:265 предлагается под включение в границы населенного пункта с. Никольское с изменением функциональной зоны на зону застройки индивидуальными жилыми домами для реализации 75-оз и 105-оз.

отводимая под территории зеленых насаждений – 8%.

3.4 В границах предложенного земельного участка кадастровым номером 47:23:0420003:161 расположены и эксплуатируются существующие сети водоснабжения (в том числе питьевого) и водоотведения, обеспечивающие весь находящийся в непосредственной близости многоквартирный квартал застройки д. Большие Колпаны, а также объекты социального обслуживания населения, включающие амбулаторию, школу, дома культуры, дома бытовых услуг. Удобное месторасположение рассматриваемого земельного участка, транспортная и пешеходная доступность. Комиссия считает данное изменение целесообразным и обоснованным.

3.5 В соответствии со Схемой территориального планирования Ленинградской области в области промышленной политики и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 17.06.2021 № 379 (в редакции постановления Правительства Ленинградской области от 15.08.2022 № 585), рассматриваемая территория включена в границу зоны преимущественного сельскохозяйственного использования Гатчинская.

Основное назначение зон преимущественно сельскохозяйственного использования с учетом Доктрины продовольственной безопасности Российской Федерации, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 21.01.2020 № 20, Перечня поручений по итогам заседания Госсовета (утв. Президентом Российской Федерации 13.02.2020 № Пр-234ГС), Стратегии устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2030 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 02.02.2015 № 151-р – рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения, в первую очередь, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, повышение биопродуктивности сельскохозяйственных земель, обеспечение ведения интенсивного и конкурентоспособного агропромышленного производства, формирование специализированных зон производства отдельных видов сельскохозяйственной продукции, реализация крупных сельскохозяйственных проектов, повышение конкурентоспособности региональной сельскохозяйственной продукции и др.

Для сельскохозяйственных угодий, имеющих приоритет в использовании и подлежащих особой охране согласно ст. 79 Земельного кодекса Российской Федерации, установлен особый правовой режим, имеющий целью охрану указанных земель и недопущение выведения таких земель из сельскохозяйственного оборота, осуществления их застройки.

Для сельскохозяйственных угодий установлен особый правовой режим, имеющий целью охрану указанных земель и недопущение выведения таких земель из



3.6 В материалах Проекта отсутствует информация о снижении параметров охранных зон объектов ООО «Газпром ПХГ».

3.7 Земельный участок с КН 47:23:0410004:228 д.Никольское площадью 32.7 га необходимо привести в соответствие с действующим генеральным планом - функциональная зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ.

3.8 Земельные участки с КН 47:23:0410004:226,47:23:0410004:230 отнести к функциональной зоне объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с действующим генеральным планом поселения.

3.9 Земельный участок с КН 47:23:0441003:27 площадью 49.4 га предлагается отнести к функциональной зоне – производственная.

3.10 Кинотеатр в с. Никольское запроектирован в границах особо охраняемой природной территории при отсутствии сетей водоснабжения и водоотведения, а также пешеходной доступности.

3.11 Автобусную остановку у въезда в СНТ

сельскохозяйственного оборота, осуществления их застройки, в том числе в целях использования в сельскохозяйственной деятельности.

Перевод сельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию в соответствии с ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» допускается в исключительных случаях.

Рассматриваемый земельный участок представляют собой массив земель сельскохозяйственного назначения, который возможно использовать по непосредственному целевому назначению. Комиссия предлагает рассмотреть вопрос о предоставлении данной территории для использования по целевому назначению АО «Гатчинское» и не учитывать данное предложение в Проекте генерального плана.

3.6 Комиссией принято решение учесть данные предложения в Проекте с учетом актуализации информации об охранных зонах объектов газового хозяйства.

3.7 Комиссией принято учесть данное предложение и отнести земельный участок с КН 47:23:0410004:228 площадью 32.7 га к функциональной зоне садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ в соответствии с действующим генеральным планом МО Большесколпанского СП.

3.8 В соответствии со сведениями из ЕГРН, земельные участки имеют вид разрешенного использования «для эксплуатации лечебного учреждения с жилой зоной». На данные земельные участки накладывается охранный зона ВЛ 330 кВ Ленинградская АЭС-2 – Гатчинская, что обременяет земельные участки в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон». Комиссия данное предложение целесообразным и не учитывать в материалах Проекта.

3.9 Земельный участок расположен за границами населенных пунктов. На перспективу развития поселения и для обеспечения дополнительных рабочих мест Комиссией принято решение об изменении функциональной зоны земельного участка с КН 47:23:0441003:27 площадью 49.4 га на производственную.

3.10 Проанализировав территорию с. Никольское, учитывая возможность подключения к существующим сетям водоснабжения и водоотведения, а также транспортную и пешеходную доступность, Комиссией принято решение о размещении объекта (объект культурно-досугового (клубного) типа) на территории между земельными участками с КН 47:23:0410004:154 и 47:23:0441004:205 в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный).

3.11 Комиссией принято решение учесть данное

<p>«Родник» перенести ближе к многоквартирному дому №13 ул.Меньковская с. Никольское.</p> <p>3.12 На территории Борницкого карьера вблизи д.Новое Хинколово запроектирован спортивный объект (санно-бобслейная трасса), что опасно для жизни и здоровья граждан.</p>	<p>предложение в материалах Проекта.</p> <p>3.12 Северо-западная часть сельского поселения (включая территорию Борницкого карьера вблизи д. Новое Хинколово) расположена на южных отрогах Ижорского плато. Характерной особенностью плато является развитие в его пределах карстовых процессов, которые проявляются в виде поверхностных карстовых форм (воронки, провалов, суходолов, оврагов и других форм). Карстовые процессы, связанные с трещинами, на определенной стадии приводит к образованию трещин в стенках полостей и провалам. Возможны такие явления как «провальные воронки» различных типов, образующиеся путем обрушения сводов полостей, возникающих в карстующихся породах или перекрывающих их рыхлых отложениях. Учитывая, что данная территория подвержена риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера и опасна для жизни и здоровья граждан ввиду определенной нагрузки на земную поверхность, при размещении и эксплуатации такого вида объектов, Комиссией принято решение исключить из материалов Проекта размещение объекта спортивного сооружения «Санно-бобслейной трассы».</p>
<p>3.13. Неотражены съезды и развязки на участке федеральной трассы от д.Вакколово до с.Никольское</p> <p>3.14. Уточнить ЗОУИТ объектов газоснабжения и отобразить соответственно с актуальными сведениями.</p>	<p>3.13. Комиссией принято решение актуализировать информацию и отразить в материалах Проекта информацию об объекте федерального значения в соответствии документацией по планировке территории, утвержденной распоряжением Министерства транспорта Российской Федерации от 04.10.2019 №2805-р «Об утверждении документации по планировке территории объекта «Строительство и реконструкция автомобильной дороги М-20 Санкт-Петербург – Псков – Пустошка – Невель- граница с Республикой Беларусь. Реконструкция автомобильной дороги Р-23 Санкт-Петербург – Псков – Пустошка – Невель- граница с Республикой Беларусь на участке км 54+000 – км 80+000, Ленинградская область», а также от 21.09.2022 №3142-р «О внесении изменений в документацию по планировке территории объекта «Строительство и реконструкция автомобильной дороги М-20 Санкт-Петербург – Псков – Пустошка – Невель- граница с Республикой Беларусь. Реконструкция автомобильной дороги Р-23 Санкт-Петербург – Псков – Пустошка – Невель- граница с Республикой Беларусь на участке км 54+000 – км 80+000, Ленинградская область», утвержденную распоряжением Федерального дорожного агентства от 04.10.2019 №2805-р».</p> <p>3.14. Комиссия приняла решение актуализировать информацию о зонах с особыми условиями использования территории и отразить в материалах Проекта.</p>
<p>4. Земельные участки с КН 47:23:0441004:155 (4.33 га); 47:23:0441004:226 (7.24 га); 47:23:0441004:227 (11 га); 47:23:0441004:183 (5.74 га) вблизи д. Воппа включить в границы населенного пункта д. Воппа с изменением функциональной зоны на зону</p>	<p>4. АО «Гатчинское» является основным активно развивающимся сельскохозяйственным предприятием на территории Большеколпанского сельского поселения. Основными направлениями деятельности предприятия являются: молочное животноводство, выращивание племенных нетелей, выращивание бычков, производство овощей открытого грунта, производство зерна. Для</p>

<p>застройки индивидуальными жилыми домами.</p>	<p>наращивания производственных объемов, расширения и модернизации собственных мощностей необходимо в том числе привлечение молодых высококвалифицированных специалистов. На сегодняшний день АО «Гатчинское» сотрудничает с рядом аграрных учебных заведений для дальнейшего трудоустройства выпускников, основным инструментом для привлечения сотрудников является предоставление жилья. Учитывая, что земельные участки планируются для реализации мероприятий по строительству объектов жилого назначения в целях решения кадрового вопроса, который остро стоит для данного предприятия, Комиссия считает целесообразным данное изменение в Проекте генерального плана.</p> <p>В соответствии с п. 3.5 Положения о комитете по агропромышленному и рыбохозяйственному комплексу Ленинградской области (далее – Комитет АПК ЛО), утвержденного Постановлением Правительства Ленинградской области от 15.07.2009 № 208, Комитет АПК ЛО участвует в рассмотрении вопросов о переводе земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из категории земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию, участвует в рассмотрении проектов документов территориального планирования. Комиссия считает предложение заявителя целесообразным и приняла решение рекомендовать АО «Гатчинское» обратиться в Комитет АПК ЛО для рассмотрения вопроса о переводе земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения из одной категории в другую с обоснованием и приложением необходимых документов для перевода земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию.</p> <p>Земельный участок с КН 47:23:0441004:155 входит в состав единого землепользования 47:23:0000000:21, включение в границы населенного пункта д.Вопша изменение функциональной зоны на зону застройки индивидуальными жилыми домами будет возможно только после выдела данного земельного участка из состава единого землепользования.</p> <p>Учитывая вышеизложенное, Комиссией принято решение учесть предложение о включении в границы населенного пункта д.Вопша с отнесением к функциональной зоне застройки индивидуальными жилыми домами земельных участков с КН: 47:23:0441004:183, 47:23:0441004:226, 47:23:0441004:227 с учетом мнения Комитета АПК ЛО.</p>
<p>5. Изменить категорию земельного участка с КН 47:23:0441001:364 площадью 38.3 га с земель сельскохозяйственного назначения на земли населенных пунктов с изменением функциональной зоны на зону застройки индивидуальными жилыми домами.</p>	<p>5. В соответствии со Схемой территориального планирования Ленинградской области в области промышленной политики и планирования использования земель сельскохозяйственного назначения, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 17.06.2021 № 379 (в редакции постановления Правительства Ленинградской области от 15.08.2022 № 585), территория земельного участка с КН 47:23:0441001:364 площадью 38.3 га включена в границу зоны преимущественного сельскохозяйственного использования Гатчинская.</p> <p>Основное назначение зон преимущественно</p>



сельскохозяйственного использования с учетом Доктрины продовольственной безопасности Российской Федерации, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 21.01.2020 № 20, Перечня поручений по итогам заседания Госсовета (утв. Президентом Российской Федерации 13.02.2020 № Пр-234ГС), Стратегии устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2030 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 02.02.2015 № 151-р – рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения, в первую очередь, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, повышение биопродуктивности сельскохозяйственных земель, обеспечение ведения интенсивного и конкурентоспособного агропромышленного производства, формирование специализированных зон производства отдельных видов сельскохозяйственной продукции, реализация крупных сельскохозяйственных проектов, повышение конкурентоспособности региональной сельскохозяйственной продукции и др.

Для сельскохозяйственных угодий, имеющих приоритет в использовании и подлежащих особой охране согласно ст. 79 Земельного кодекса Российской Федерации, установлен особый правовой режим, имеющий целью охрану указанных земель и недопущение выведения таких земель из сельскохозяйственного оборота, осуществления их застройки.

Для сельскохозяйственных угодий установлен особый правовой режим, имеющий целью охрану указанных земель и недопущение выведения таких земель из сельскохозяйственного оборота, осуществления их застройки, в том числе в целях использования в сельскохозяйственной деятельности.

Перевод сельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию в соответствии с ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» допускается в исключительных случаях.

Рассматриваемый земельный участок представляют собой массив земель сельскохозяйственного назначения, который возможно использовать по непосредственному целевому назначению.

Учитывая вышесказанное, а также отдаленность от ближайших населенных пунктов и отсутствие транспортной доступности, Комиссия приняла решение не учитывать данное предложение в материалах Проекта.

#### 14. Выводы и рекомендации по проведению публичных слушаний по проекту:

Комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального района рассмотрела протокол №152 от 23.08.2023 публичных слушаний по проекту внесения изменений в генеральный план муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района и пришла к следующим выводам.

Процедура проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений в генеральный план муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области соблюдена и соответствует требованиям действующего законодательства Российской Федерации, нормативным актам Гатчинского муниципального района Ленинградской области, в связи с чем, публичные слушания по проекту считать состоявшимися.

В период проведения публичных слушаний в Комиссию по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального района письменно поступило 6 заявлений. На данные заявления, в установленные действующим законодательством сроки, будут даны письменные ответы.

Таким образом, Комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального района с учетом внесенных предложений рекомендует утвердить проект внесения изменений в генеральный план муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области.

Секретарь комиссии по подготовке  
проектов правил землепользования  
и застройки сельских поселений  
Гатчинского муниципального района

З.В.Ванагелис  24.08.2023  
(Ф.И.О., подпись, дата)