



КОМИТЕТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 23 июля 2026 года № 90

О внесении изменений в правила землепользования и застройки (ПЗЗ), применительно к частям (деревням Оржицы и прилегающей территории, Вильповицы, Ильино, Малое Забородье и прилегающей территории, Большое Забородье и прилегающей территории, Петровское и прилегающей территории) МО Оржицкое сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области

В соответствии со статьей 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, приказываю:

внести в правила землепользования и застройки (ПЗЗ), применительно к частям (деревням Оржицы и прилегающей территории, Вильповицы, Ильино, Малое Забородье и прилегающей территории, Большое Забородье и прилегающей территории, Петровское и прилегающей территории) МО Оржицкое сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, утвержденные решением совета депутатов муниципального образования Оржицкое сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области от 23 декабря 2014 года № 22 (с изменениями), изменения согласно приложению к настоящему приказу.

Председатель комитета

И.Я. Кулаков

Государственный регистрационный номер:
Дата государственной регистрации:

01-06-90/2026
23.07.2026

**Изменения в правила землепользования и застройки (ПЗЗ),
применительно к частям (деревням Оржицы и прилегающей территории,
Вильповицы, Ильино, Малое Забородье и прилегающей территории, Большое
Забородье и прилегающей территории, Петровское и прилегающей
территории) МО Оржицкое сельское поселение
Ломоносовского муниципального района Ленинградской области**

1. Статью 55.2 главы 11 изложить в следующей редакции:

«Статья 55.2. Градостроительный регламент зоны населенных пунктов для ведения растениеводства, огородничества и садоводства с включением объектов инженерной инфраструктуры, резервные территории развития сельских населенных пунктов (виды разрешенного использования и предельные параметры)»

1. Код обозначения зоны – ТС2.

2. Для земельных участков в границах территориальной зоны, относящихся к сельскохозяйственным угодьям в составе земель сельскохозяйственного назначения, градостроительный регламент не применяется.

3. Виды разрешенного использования земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Земельные участки (территории) общего пользования <***>	12.0
2	Земельные участки общего назначения <*> <***>	13.0
3	Ведение садоводства <*>	13.2
4	Ведение огородничества	13.1
Условно разрешенные виды использования		
5	Не установлены	—
Вспомогательные виды разрешенного использования		
6	Не установлены	—
<*> Формирование земельных участков из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу с учетом особенностей, предусмотренных федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» возможно исключительно на основании утвержденного проекта межевания территории.		
<***> Земельные участки общего назначения используются для газоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, накопления и сбора твердых коммунальных отходов, охраны территории ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, а также для занятий физической культурой и спортом, отдыха и укрепления здоровья граждан.		
В соответствии с решением общего собрания членов товарищества на земельных участках общего назначения допускается возведение некапитальных строений, сооружений или нестационарных торговых объектов при условии соблюдения земельного законодательства, ветеринарных норм и правил, санитарно-эпидемиологических правил и гигиенических нормативов.		

<***> Земельные участки с видами разрешенного использования, отмеченными знаком <***>, используются для размещения объектов местного значения, находящихся в собственности муниципального образования.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков – для вида разрешенного использования с кодом 13.1 – 100 квадратных метров; для вида разрешенного использования с кодом 13.2 – 600 квадратных метров; для видов разрешенного использования с кодом 12.0, 13.0 – не подлежит установлению;

2) максимальная площадь земельных участков:

- для вида разрешенного использования с кодом: 13.1 – 599 квадратных метров;
- для вида разрешенного использования с кодом 13.2 – 1200 квадратных метров;
- для видов разрешенного использования с кодом 12.0, 13.0 – не подлежит установлению;

3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для вида разрешенного использования с кодом 13.2 – 3 м.;
- для видов разрешенного использования с кодом 12.0, 13.0, 13.1 – не подлежит установлению;

4) предельное количество этажей:

- для вида разрешенного использования с кодом 13.0 – 1 эт.;
- для вида разрешенного использования с кодом 13.2 – 3 эт.;
- для видов разрешенного использования с кодом 12.0, 13.1 – 0 эт.;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

- для вида разрешенного использования с кодом 13.2 – 20%;
- для вида разрешенного использования с кодом 13.1 – 0%;
- для видов разрешенного использования с кодом 12.0, 13.0 – не подлежит установлению.

6) максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 48 части II настоящих Правил.

5. Размещение объектов на земельных участках с видами разрешенного использования: «Земельные участки общего назначения» с кодом 13.0, «Ведение садоводства» с кодом 13.2 допускается только при наличии утвержденного проекта межевания территории в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания территории садоводства или огородничества осуществляется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности с учетом требований Федерального закона Российской Федерации от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

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

Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом Российской Федерации. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, установленные федеральными законами и иными нормативными правовыми актами, указаны в главе 13 части II настоящих Правил.

Запрещается размещение территории садоводческих товариществ или индивидуальных садово-огородных участков в санитарно-защитной зоне предприятий.».

2. Статью 55.4 главы 11 изложить в следующей редакции:

«Статья 55.4. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного назначения за границами населенных пунктов для ведения садоводства и дачного хозяйства с включением объектов коммунально-бытового назначения, связанных с сезонным проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры).

1. Код обозначения зоны – ТС4.

2. Для земельных участков в границах территориальной зоны, относящихся к сельскохозяйственным угодьям в составе земель сельскохозяйственного назначения, градостроительный регламент не применяется.

3. Виды разрешенного использования земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Земельные участки общего назначения <*><**>	13.0
2	Ведение садоводства <*>	13.2
Условно разрешенные виды использования		
3	Не установлены	—
Вспомогательные виды разрешенного использования		
4	Не установлены	—
<*> Формирование земельных участков из земельного участка, предоставленного садоводческому некоммерческому товариществу с учетом особенностей, предусмотренных федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» возможно исключительно на основании утвержденного проекта межевания территории. <**> Земельные участки общего назначения используются для газоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, накопления и сбора твердых коммунальных отходов, охраны территории ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, а также для занятий физической культурой и спортом, отдыха и укрепления здоровья граждан. В соответствии с решением общего собрания членов товарищества на земельных участках общего назначения допускается возведение некапитальных строений, сооружений или нестационарных торговых объектов при условии соблюдения земельного законодательства, ветеринарных норм и правил, санитарно-эпидемиологических правил и гигиенических нормативов.		

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков:

- для вида разрешенного использования с кодом 13.2 – 600 квадратных метров;
- для вида разрешенного использования с кодом 13.0 – не подлежит установлению;

2) максимальная площадь земельных участков:

- для вида разрешенного использования с кодом 13.2 – 1200 квадратных метров;
- для вида разрешенного использования с кодом 13.0 – не подлежит установлению;

3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для вида разрешенного использования с кодом 13.2 – 3 м.;
- для вида разрешенного использования с кодом 13.0 – не подлежит установлению;

4) предельное количество этажей:

- для вида разрешенного использования с кодом 13.0 – 1 эт.;
- для вида разрешенного использования с кодом 13.2 – 3 эт.;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

- для вида разрешенного использования с кодом 13.2 – 20%,
- для вида разрешенного использования с кодом 13.0 – не подлежит установлению;

6) максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьями 48 части II настоящих Правил.

5. Размещение объектов на земельных участках с видами разрешенного использования: «Земельные участки общего назначения» с кодом 13.0, «Ведение садоводства» с кодом 13.2 допускается только при наличии утвержденного проекта межевания территории в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания территории садоводства или огородничества осуществляется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности с учетом требований Федерального закона Российской Федерации от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

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

Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом Российской Федерации. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, установленные федеральными законами и иными нормативными правовыми актами, указаны в главе 13 части II настоящих Правил.

Запрещается размещение территории садоводческих товариществ или индивидуальных садовых участков в санитарно-защитной зоне предприятий.».