КОМИТЕТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 26 ноября 2026 года № 154

О внесении изменений в правила землепользования и застройки Полянского сельского поселения Выборгского муниципального района Ленинградской области применительно к части территории поселения

В соответствии с Градостроительным кодексом 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 Полянского сельского поселения Выборгского муниципального района Ленинградской области применительно к части территории поселения, утвержденные приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 21.11.2025 №135, изменения согласно приложению к настоящему приказу.

Председатель комитета И.Я. Кулаков

Приложение
к приказу комитета
градостроительной политики
Ленинградской области
от 26 ноября 2026 года № 154

Изменения в правила землепользования и застройки Полянского сельского поселения Выборгского муниципального района Ленинградской области применительно к части территории поселения

1. Статью 23 главы 10 части III дополнить частью 9 следующего содержания:

«9. С целью соблюдения показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территорией и плотности жилого фонда при размещении на земельных участках с видами разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1), «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5) многоквартирной жилой застройки (новое строительство или реконструкция) минимальная площадь квартиры в многоквартирном доме должна составлять не менее 28 квадратных метров (включая площадь лоджии, балкона, террасы с понижающим коэффициентом).».

2. Части 2 и 3 статьи 24 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ТЖ-1)» главы 11 части III изложить в следующей редакции:

«2. Виды разрешенного использования земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
2	Предоставление коммунальных услуг <*>	3.1.1
3	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
4	Улично-дорожная сеть	12.0.1
5	Благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования		
6	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка <***>	2.1.1
7	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) <**>	2.2
8	Блокированная жилая застройка	2.3
9	Оказание услуг связи <**>	3.2.3
10	Бытовое обслуживание <*> <**>	3.3
11	Объекты культурно-досуговой деятельности <*>	3.6.1
12	Магазины <*> <**>	4.4

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
13	Общественное питание <*>	4.6
14	Площадки для занятий спортом	5.1.3
Вспомогательные виды разрешенного использования		
15	Не установлены	–

1. Объекты видов разрешенного использования, отмеченные знаком <*>, могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к улицам, дорогам, площадям, проездам, набережным, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

2. Размещение объектов видов разрешенного использования, отмеченных знаком <**>, допускается при условии соблюдения санитарных и иных требований, установленных законодательством Российской Федерации в области охраны здоровья человека.

3. Размещение объектов капитального строительства, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3, 3.3, 3.6.1, 4.4, 4.6 допускается в случаях, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарно-защитных зон за границами земельных участков указанных объектов.

4. Виды разрешенного использования, отмеченные знаком <***>, применяются исключительно для существующих объектов недвижимости

3. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (с учетом положений частей 6-8 статьи 23 настоящих Правил):

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка (код)	Предельные значения	
		Минимальные	Максимальные
1	Минимальные и (или) максимальные площади земельных участков, кв. м		
1.1	2.1	600	2500
1.2	2.2	1500	2000
1.3	2.3 <*>, 3.2.3, 3.3, 3.6.1, 4.4, 4.6	1000	3000
1.4	2.1.1, 3.1.1, 5.1.3, 12.0.2	Не подлежат установлению	
2	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м		
2.1	2.1, 2.2	1-5 <**>	
2.2	2.3	3 <***>	
2.3	3.3, 3.2.3, 3.6.1, 4.4, 4.6	3	
2.4	2.1.1, 3.1.1	Не подлежат установлению	
3	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений		
	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м		
3.1	2.1, 2.2, 2.3, 3.2.3, 3.3, 3.6.1, 4.4, 4.6	Не подлежат установлению	10
3.2	3.1.1	Не подлежат установлению	

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка (код)	Предельные значения	
		Минимальные	Максимальные
	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, эт.		
3.3	2.1.1	4	
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %		
4.1	2.1, 2.2, 2.3, 3.2.3, 3.3, 3.6.1, 4.4, 4.6	20	
4.2	2.1.1, 3.1.1	Не подлежат установлению	
	Иные параметры		
5	Максимальная этажность зданий, строений, сооружений, этаж		
5.1	2.1.1	4	
5.2	2.1, 2.2, 2.3	3	
5.3	3.2.3, 3.3, 3.6.1, 4.4, 4.6	2	
5.4	3.1.1	Не подлежат установлению	
6	Максимальное количество блоков блокированной жилой застройки (код 2.3)	2	

<*> Для вида использования «Блокированная жилая застройка» (код 2.3) каждый жилой дом должен размещаться на отдельном земельном участке

<*>Минимальные отступы от границ земельных участков: для жилых домов со стороны улиц – 5 м, со стороны проездов – не менее 3 м.

Минимальные отступы от границ соседних земельных участков до:

- жилых домов – 3 м;
- построек для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;
- хозяйственных построек, гаража, иных вспомогательных сооружений – 1 м;
- стволов высокорослых деревьев – 4 м, среднерослых – 2 м, кустарника – 1 м.

При размещении на земельном участке хозяйственных построек, гаража, иных вспомогательных сооружений на расстоянии 1 м от границы соседнего участка скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок.

В границах земельного участка должны обеспечиваться санитарно-бытовые условия для размещения жилых домов и иных построек.

<***> Для вида разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» (код 2.3) при наличии одной или нескольких общих капитальных стен без проемов с соседним жилым домом (жилыми домами) минимальный отступ указанных стен от границ земельного участка – 0 м.

».

3. В статье 25 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах объекта регионального значения «Санаторная» («Сосновоборский») туристско-рекреационная зона» (ТЖ.1.1)» главы 11 части III:

3.1. Строку 1 таблицы части 4 изложить в следующей редакции:

«

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка (код)	Предельные значения	
		Минимальные	Максимальные
1	Минимальные и (или) максимальные площади земельных участков, кв. м		

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка (код)	Предельные значения	
		Минимальные	Максимальные
1.1	2.1	600	2500
1.2	2.3<*>	1000	2000
1.3	3.3, 4.4, 4.6, 5.2.1	2500	3000
1.4	3.1.1, 5.1.3, 5.4, 12.0.2	Не подлежат установлению	

».

3.2. Подстроку 3.3 строки 3 таблицы части 6 изложить в следующей редакции:

«

3.3	3.1.1, 5.4	Не подлежат установлению

».

4. Подстроку 1.1 строки 1 таблицы части 3 статьи 26 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах объекта регионального значения «Берег Финского залива» туристско-рекреационная зона» (ТЖ.1.2)» главы 11 части III изложить в следующей редакции:

«

1.1	2.1	600	2500

».

5. Строку 1 таблицы части 3 статьи 27 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах планируемого государственного природного заказника Приветнинский (ТЖ.1.3)» главы 11 части III изложить в следующей редакции:

«

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка (код)	Предельные значения	
		Минимальные	Максимальные
1	Минимальные и (или) максимальные площади земельных участков, кв. м		
1.1	2.1	600	2500
1.2	3.3, 4.4, 4.6	1000	2000
1.3	3.1.1, 5.1.3, 9.1, 12.0.2	Не подлежат установлению	

».

6. Подстроку 1.1 строки 1 таблицы части 3 статьи 28 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах особо охраняемой природной территории «Заказник «Гладышевский» (ТЖ.1.4)» изложить в следующей редакции:

«

1.1	2.1	600	2500

».

7. Части 2 и 3 статьи 32 «Многофункциональная общественно-деловая зона (ТД.1)» главы 11 части III изложить в следующей редакции:

«2. Виды разрешенного использования земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
Основные виды разрешенного использования		

1	Хранение автотранспорта	2.7.1
2	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
3	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
4	Оказание услуг связи	3.2.3
5	Бытовое обслуживание	3.3
6	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
7	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
8	Государственное управление	3.8.1
9	Деловое управление	4.1
10	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	4.2
11	Рынки	4.3
12	Магазины	4.4
13	Банковская и страховая деятельность	4.5
14	Общественное питание	4.6
15	Служебные гаражи	4.9
16	Стоянка транспортных средств	4.9.2
17	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
18	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
19	Улично-дорожная сеть	12.0.1
20	Благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования		
21	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка <*>	2.1.1
22	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
23	Заправка транспортных средств	4.9.1.1
24	Автомобильные мойки	4.9.1.3
25	Ремонт автомобилей	4.9.1.4
Вспомогательные виды разрешенного использования		
26	Не установлены	–
1. Виды разрешенного использования, отмеченные знаком <*>, применяются исключительно для существующих объектов недвижимости		

3. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (с учетом положений частей 6, 8 статьи 23 настоящих Правил):

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка (код)	Предельные значения	
		Минимальные	Максимальные
1	Минимальные и (или) максимальные площади земельных участков, кв. м		
1.1	3.7.1, 3.8.1, 3.10.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.9, 4.9.1.4	1000	Не подлежат

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка (код)	Предельные значения	
		Минимальные	Максимальные
			установлению
1.2	2.1.1, 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.6.1, 4.2, 4.3, 4.9.2, 4.9.1.1, 4.9.1.3, 8.3, 12.0.2	Не подлежат установлению	
2	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м		
2.1	2.1.1, 2.7.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.6.1, 3.7.1, 3.8.1, 3.10.1, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.9, 4.9.1.1, 4.9.1.3, 4.9.1.4	3	
2.2	3.1.1, 8.3	Не подлежат установлению	
	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений		
3	Предельное количество этажей, этаж		
3.1	2.7.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.6.1, 3.7.1, 3.8.1, 3.10.1, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.9, 4.9.1.1, 4.9.1.3, 4.9.1.4	Не подлежат установлению	4
3.2	2.1.1	Не подлежит установлению	5
3.3	3.1.1, 8.3	Не подлежат установлению	
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %		
4.1	2.7.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.6.1, 3.7.1, 3.8.1, 3.10.1, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.9, 4.9.1.1, 4.9.1.3, 4.9.1.4	50	
4.2	2.1.1	40	
4.3	3.1.1, 8.3	Не подлежат установлению	
5	Максимальная этажность зданий, строений, сооружений		
5.1	2.7.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.6.1, 3.7.1, 3.8.1, 3.10.1, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.9, 4.9.1.1, 4.9.1.3, 4.9.1.4	3	
5.2	2.1.1	4	
5.3	3.1.1, 8.3	Не подлежат установлению	

».

8. Части 2 и 3 статьи 39 «Зона учреждений образования (ТД.4)» главы 11 части III изложить в следующей редакции:

«2. Виды разрешенного использования земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
3	Дома социального обслуживания	3.2.1
4	Оказание услуг связи	3.2.3

5	Бытовое обслуживание	3.3
6	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
7	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
8	Общественное питание	4.6
9	Площадки для занятий спортом	5.1.3
10	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
11	Улично-дорожная сеть	12.0.1
12	Благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования		
13	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка <*>	2.1.1
14	Магазины	4.4
15	Стоянка транспортных средств	4.9.2
Вспомогательные виды разрешенного использования		
16	Не установлены	–
1. Виды разрешенного использования, отмеченные знаком <*>, применяются исключительно для существующих объектов недвижимости		

3. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (с учетом положений частей 6- 8 статьи 23 настоящих Правил):

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка (код)	Предельные значения	
		Минимальные	Максимальные
1.	Минимальные и (или) максимальные площади земельных участков, кв. м		
1.1.	2.1.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.1, 3.2.3, 3.3, 3.5.1, 3.6.1, 4.4, 4.6, 4.9.2, 5.1.3, 12.0.2	Не подлежат установлению	
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м		
2.1.	2.1.1, 3.1.2, 3.2.1, 3.2.3, 3.3, 3.6.1, 4.4, 4.6	3	
2.2.	3.1.1, 3.5.1	Не подлежат установлению	
	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений		
3.	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений		
3.1	3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.6.1, 4.4, 4.6	Не подлежат установлению	4
3.2	2.1.1	Не подлежит установлению	5
3.3	3.1.1, 3.5.1	Не подлежат установлению	
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %		
4.1	2.1.1	40	

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка (код)	Предельные значения	
		Минимальные	Максимальные
4.2	3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.6.1, 4.4, 4.6	50	
4.3	3.1.1, 3.5.1	Не подлежат установлению	
5.	Максимальная этажность зданий, строений, сооружений		
5.1.	3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.6.1, 4.4, 4.6	3	
5.2.	2.1.1	4	
5.3.	3.1.1, 3.5.1	Не подлежат установлению	

».

9. В строке 1 таблицы части 6 статьи 67 «Зона садоводств в границах объекта регионального значения «Санаторная» («Сосновоборский») туристско-рекреационная зона» (ТСХ.3.4)» главы 11 части III исключить подстроку 1.1.

10. Подстроку 3.1 строки 3 таблицы части 3 статьи 86 главы 11 части III изложить в следующей редакции:

«

3.1	3.4.1, 4.4, 4.6, 4.9, 5.1.2, 5.1.4, 5.1.7, 5.2.1, 8.3	Не подлежат установлению	18

».