

## Заключение о результатах общественных обсуждений

10 февраля 2025 года

Общественные обсуждения:

1. По проекту генерального плана Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Ближнеборисовский сельсовет, входящего в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области, и территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области за границами этих населенных пунктов (далее – Проект генерального плана);

2. По проекту правил землепользования и застройки Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Ближнеборисовский сельсовет, входящего в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области, и территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области за границами этих населенных пунктов (далее – Проект правил землепользования и застройки), проведены на территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области.

Общественные обсуждения проведены на основании обращения министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области.

Организатор общественных обсуждений - комиссия по вопросам землепользования и застройки Кстовского муниципального округа Нижегородской области (далее - Комиссия).

Оповещение о начале общественных обсуждений было опубликовано в газете «Маяк» № 6 (15283) от 21 января 2025 года и размещено:

- на официальном сайте администрации Кстовского муниципального округа в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» (<https://kstovo.nobl.ru>);

- в подсистеме государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Нижегородской области по адресу: (<https://gisogdno.ru> (Портал ГИСОГД НО - Личный кабинет - Общественные обсуждения);

- на информационном стенде в здании Ближнеборисовского территориального отдела Кстовского муниципального округа по адресу: Кстовский муниципальный округ, с. Ближнее Борисово, ул. Центральная, д. 2Г, на информационных стендах в населенных пунктах: с. Вязовка, с.п. Дружный, д. Митино, д. Румянцево;

- на информационном стенде в здании администрации Кстовского муниципального округа по адресу: г. Кстово, пл. Ленина, д. 4, 4 этаж (левое крыло).

Экспозиция по проекту Правил проводилась с 28 января 2025 года по 4 февраля 2025 года, часы работы: в рабочие дни с понедельника по пятницу с 10.00 до 11.30 и с 15.00 до 16.00, здание администрации Кстовского

муниципального округа по адресу: г. Кстово, пл. Ленина, д. 4, 4 этаж (левое крыло).

Предложения и замечания участников общественных обсуждений принимались с 28 января 2025 года по 4 февраля 2025 года посредством:

- подсистемы государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Нижегородской области по адресу: <https://gisogdno.ru> (Портал ГИСОГД НО - Личный кабинет - Общественные обсуждения);

- в письменной форме в адрес Комиссии по вопросам землепользования и застройки Кстовского муниципального округа Нижегородской области путем личного обращения по адресу: г. Кстово, пл. Ленина, д. 4, этаж, каб. № 414;

- записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта генерального плана и Проекта правил, подлежащих рассмотрению на общественных обсуждениях.

Количество участников общественных обсуждений - 13 (тринадцать).

Реквизиты протокола общественных обсуждений - от 6 февраля 2025 года.

Содержание внесенных предложений и замечаний участников общественных обсуждений, иных участников общественных обсуждений:

№ п/п	Фамилия, имя, отчество физического лица или наименование юридического лица, внесшего предложение	Содержание предложения или замечания
1. Предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения		
1.	Бульчак Светлана Владимировна	<p>04.02.2025</p> <p>«Как владелец земельного участка с кадастровым номером 52:26:0040020:1913 с. Вязовка, ул. Широкая, д. 221Б.</p> <p>Прошу Вас исключить их проекта Генерального плана Ближнеборисовской агломерации, в разделе «Карта особо охраняемых природных территорий» ответвление водотока (ручья) в селе Вязовка в районе сельского кладбища «Вязовское» в сторону земельных участков с кадастровыми номерами 52:26:0040020:760, 52:26:0040020:2323, как несоответствующий действительности. Это русло ручья видно на Яндекс картах, а также возможно проверить на местности.</p> <p>Фото состояния дамбы на 31.01.2025 со стороны ручья (водотока) и ошибочно указанного в проекте ген плана ответвления в сторону земельных участков</p>

		по ул. Широкая, прилагаются.»
2.	Товарищество собственников недвижимости «БАВАРИЯ ПАРК»	<p>04.02.2025</p> <p>«Товарищество собственников недвижимости «БАВАРИЯ ПАРК» (ИНН 5250080914, ОГРН 1245200032461) создано собственниками объектов недвижимости на территории застраиваемого коттеджного поселка в пределах кадастрового квартала 52:26:0040017.</p> <p>Целью создания товарищества было централизованное управление территорией коттеджной застройки, в том числе благоустройство территории, содержание внутренних дорог и пр.</p> <p>Ознакомившись с размещенными проектами генерального плана Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Ближнеборисовский сельсовет, входящего в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области, и территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области за границами этих населенных пунктов;</p> <p>и проекта правил землепользования и застройки Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Ближнеборисовский сельсовет, входящего в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области, и территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области за границами этих населенных пунктов, следует, что территория нашего товарищества планируется быть расчлененной на две части – территория жилых домов (Ж-1) и территория земель сельхозназначения, которая фактически будет блокирована для нас как территория развития. Хотя на всей нашей территории организована сеть дорожных проездов, имеется закольцованная сеть линий электропередач. Обнародованные проекты генплана и ПЗЗ фактически не снимая с нас вопросов управления территориями приводят перспективы развития в хаос и тупик. Это значительный шаг назад в развитие территории населенного пункта.</p> <p>При этом мы ничего не спрашивали с администрации, рассчитывали на собственные силы.</p>

		<p>Но при этом сталкиваемся с таким значительным административным барьером.</p> <p>Мы выступаем категорически против изменений в документах территориального планирования и градостроительного зонирования просим внести в данные проекты соответствующие изменения, сохранив на указанной территории категорию земель населенных пунктов и отнести всю данную территорию к зоне Ж-1.»</p>
2. Предложения и замечания иных участников общественных обсуждений		
1.	Поздняков Михаил Андреевич	<p>03.02.2025</p> <p>«Из проектов генерального плана Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Ближнеборисовский сельсовет, входящего в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области, и территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области за границами этих населенных пунктов; и проекта правил землепользования и застройки Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Ближнеборисовский сельсовет, входящего в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области, и территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области за границами этих населенных пунктов, следует, что территория в кадастровом квартале 52:26:0040017 согласно материалов по обоснованию генплана запланирована к исключению из границ населенных пунктов и согласно карты градостроительного зонирования с отнесением данной территории к территории земель сельскохозяйственного назначения с установлением разрешенного использования (регламента) – пашни. Хотя из обнародованных информационных материалов это однозначно не следует и скорее является моим предположением, возможно мое мнение ошибочно.</p> <p>Тем не менее считаю необходимым дать следующие пояснения.</p> <p>Я являюсь собственником земельного участка с кадастровым номером 52:26:0040017:467, расположенной на территории данного массива</p>

		<p>индивидуальной жилой застройки.</p> <p>Принимая решение о проживании здесь в частном доме я руководствовался тем, что данная территория не только юридически, но и фактически является частью населенного пункта, обеспечена необходимыми инженерными коммуникациями (газ, электричество), имеет неплохо сформированную сеть внутренних проездов (дорог).</p> <p>С целью развития и управления данной территории собственниками объектов недвижимости здесь создано товарищество собственников недвижимости.</p> <p>Мне хотелось иметь выбор места жительства, хотелось жить на индивидуально развивающейся территории, а не на огромной застройке домов-двойников с крошечными участками (например, жилищный ответ).</p> <p>Предлагаемыми проектами по сути предлагается перечеркнуть дальнейшее развитие территории данного небольшого района индивидуальных застройщиков, что поставит крест на дальнейшем развитии сети внутренних дорог, благоустройстве территории малоэтажной застройке. При этом в такое развитие мы все приняли решение вкладываться и самостоятельно. Казалось, что принцип инициативы местного населения в развитии собственной территории должно только приветствоваться и поддерживаться властями, но получается не так.</p> <p>Рассматриваемыми проектами перечеркивается развитие нашего небольшого поселка внутри населенного пункта и существенное снижение комфорта нашего проживания.</p> <p>Я категорически против таких изменений и прошу пересмотреть проекты в указанной части и поспособствовать сохранению вектора развития здесь малоэтажного строительства.»</p>
2.	Васин Руслан Николаевич	<p>03.02.2025</p> <p>«15 ноября 2023 года на основании договора купли-продажи земельных участков (под условиями инвестиционного строительства объектов недвижимости) мной были приобретены в собственность следующие земельные участки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- земельный участок, общей площадью 598 кв.м., кадастровый номер земельного участка: 52:26:0040017:330;</li> <li>- земельный участок, общей площадью 598 кв.м.,</li> </ul>

		<p>кадастровый номер земельного участка: 52:26:0040017:331; - земельный участок, общей площадью 598 кв.м., кадастровый номер земельного участка: 52:26:0040017:332; - земельный участок, общей площадью 598 кв.м., кадастровый номер земельного участка: 52:26:0040017:342; - земельный участок, общей площадью 598 кв.м., кадастровый номер земельного участка: 52:26:0040017:352 - земельный участок, общей площадью 598 кв.м., кадастровый номер земельного участка: 52:26:0040017:354; - земельный участок, общей площадью 598 кв.м., кадастровый номер земельного участка: 52:26:0040017:355; - земельный участок, общей площадью 598 кв.м., кадастровый номер земельного участка: 52:26:0040017:359; - земельный участок, общей площадью 598 кв.м., кадастровый номер земельного участка: 52:26:0040017:361; - земельный участок, общей площадью 834 кв.м., кадастровый номер земельного участка: 52:26:0040017:362; - земельный участок, общей площадью 598 кв.м., кадастровый номер земельного участка: 52:26:0040017:363; - земельный участок, общей площадью 598 кв.м., кадастровый номер земельного участка: 52:26:0040017:364; - земельный участок, общей площадью 598 кв.м., кадастровый номер земельного участка: 52:26:0040017:365; - земельный участок, общей площадью 774 кв.м., кадастровый номер земельного участка: 52:26:0040017:366; - земельный участок, общей площадью 629 кв.м., кадастровый номер земельного участка: 52:26:0040017:384; - земельный участок, общей площадью 828 кв.м., кадастровый номер земельного участка: 52:26:0040017:385.</p> <p>Данные участки приобретены с целью строительства на них объектов недвижимости с учетом</p>
--	--	--

		<p>разрешенного использования земельных участков и последующей продажи в целях извлечения прибыли.</p> <p>Согласно опубликованного проекта: генерального плана Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Ближнеборисовский сельсовет, входящего в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области, и территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области за границами этих населенных пунктов;</p> <p>и проекта правил землепользования и застройки Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Ближнеборисовский сельсовет, входящего в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области, и территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области за границами этих населенных пунктов,</p> <p>мои земельные участки планируются к исключению из состава границ населенного пункта. К какой категории данные участки будут отнесены я не понял, но согласно проекта правил землепользования и застройки мои земельные участки планируется отнести к землям сельскохозяйственного назначения, что создаст препятствие для строительства жилых домов. В результате мне будет причинены значительные убытки.</p> <p>Я категорически возражаю против таких изменений и прошу сохранить в отношении моих земельных участков категорию земель земли населенных пунктов и отнести данные земельные участки к территориальной зоне Ж-1.»</p>
3.	Фокеев Константин Владимирович	<p>03.02.2025</p> <p>«Как владелец земельного участка с кадастровым номером 52:26:0040020:394 и 52:26:0040020:2323 с. Вязовка, ул. Широкая, д. 221А.</p> <p>Прошу исключить их проекта Генерального плана Ближнеборисовской агломерации, в разделе «Карта особо охраняемых природных территорий» ответвление водотока (ручья) в селе Вязовка в районе сельского кладбища «Вязовское» в сторону земельных</p>

		<p>участков с кадастровыми номерами 52:26:0040020:408, 52:26:0040020:759, 52:26:0040020:760, 52:26:0040020:780, 52:26:0040020:778, 52:26:0040020:1913, 52:26:0040020:394, 52:26:0040020:2323, как несоответствующий действительности. Реальное русло ручья видно на Яндекс картах (снимок территории полученных посредством сети интернет прилагается), а также легко проверить непосредственно на местности.</p> <p>Фото состояния дамбы на 31.01.2025 со стороны ручья (водотока) и ошибочно указанного в проекте ген плана ответвления в сторону земельных участков по ул. Широкая, прилагаются.»</p>
4.	Ивлиев Алексей Анатольевич	<p>04.02.2025</p> <p>1. «Я являюсь собственником земельного участка с кадастровым номером 52:26:0040020:759.</p> <p>С указанными Проектами не согласен по следующим основаниям:</p> <p>Пунктом 2 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются, в том числе с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом городского округа.</p> <p>В части 3 статьи 9, частях 9 и 10 статьи 31, пункта 2 части 1 статьи 34 Градостроительного Кодекса Российской Федерации закреплён принцип первичности генерального плана городского округа как основополагающего документа территориального планирования, определяющего стратегию градостроительного развития территорий и содержащего в себе долгосрочные ориентиры их развития, перед правилами землепользования и застройки.</p> <p>Из пунктов 2, 5, 6, 7 и 8 статьи 1, части 15 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации следует, что установление территориальных зон конкретизирует положения документов территориального планирования в целях определения правового режима использования земельных участков, не изменяя при этом назначение территории, отнесенной к функциональным зонам.</p> <p>Функциональное назначение территорий определяется функциональными зонами, которые</p>

		<p>устанавливаются документами территориального планирования, в том числе генеральным планом городского округа (пункт 5 статьи 1, пункт 3 части 1 статьи 18, часть 3 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации).</p> <p>Генеральный план не должен противоречить Градостроительному кодексу Российской Федерации, в том числе основным принципам законодательства о градостроительной деятельности (часть 4 статьи 3 и часть 13 статьи 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации).</p> <p>Согласно картографическим материалам Генерального плана вышеуказанный земельный участок с кадастровым номером 52:26:0040020:759, расположен в границах функциональных зон: «зона застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками и в зоне водных объектов.</p> <p>Территориальные зоны конкретизируют положения документов территориального планирования в целях определения правового режима использования земельных участков, не изменяя при этом назначение территории, отнесенной к функциональным зонам.</p> <p>Вместе с тем, корректировка Правил землепользования и застройки в части, оспариваемой заявителем, входит в противоречие с Генеральным планом в части нахождения того же земельного участка в двух функциональных зонах.</p> <p>В этой связи, отнесение в соответствии с Генеральным планом земельного участка к двум функциональным зонам осуществлено без учета требований Градостроительного кодекса Российской Федерации и принципов законодательства о градостроительной деятельности.</p> <p>Установлением в отношении принадлежащего заявителю земельного участка двух функциональных зон нарушается принцип соответствия правил землепользования и застройки генеральному плану в силу требований части 3 статьи 9, частей 9 и 10 статьи 31, пункта 2 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Поскольку нахождение земельного участка в двух функциональных зонах в рамках действующего правового регулирования создает неопределенность его правового режима, что ограничивает право заявителя на его использование по назначению, положения Генерального плана в части отнесения</p>
--	--	---

		<p>земельного участка к двум функциональным зонам также должны быть признаны недействующими.</p> <p>Кроме того, ранее действующая градостроительная документация уже содержала подобный дефект, а именно:</p> <p>1. Правила землепользования и застройки сельского поселения Ближнеборисовский сельсовет Кстовского муниципального района Нижегородской области, утв. решением сельского совета Ближнеборисовского сельского совета от 27.12.2013 г. № 142 (в ред. решений от 29.12.2014 № 186, от 07.04.2017 № 75) с изм. от 14.06.2017 №87, с изм., утв. Приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области № 7-01-06/9, от 06.08.2018 № 07-01-06/36, в части расположения земельного участка с кадастровым номером 52:26:0040020:759, адрес: Нижегородская область, Кстовский район, с. Вязовка, ул. Широкая, уч. 219-Б, площадью 2 284 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- (частично) в границах территориальной зоны для индивидуального жилищного строительства, попадающая в санитарно-защитную зону (подлежит выносу) Ж-5,</li><li>- в зонах с особыми условиями использования территорий: водоохраной зоне и прибрежной защитной полосе от водного объекта (водоема) и санитарно-защитной зоне от кладбища;</li></ul> <p>2. Генеральный план сельского поселения «Ближнеборисовский сельсовет», утв. решением сельского Совета Ближнеборисовский сельсовета от 27.12.2013 № 141, с изм. утв. Постановлением Правительства Нижегородской области от 02.06.2017 г. № 388, от 22.02.2018 г. № 119, в части расположения земельного участка с кадастровым номером 52:26:0040020:759, адрес: Нижегородская область, Кстовский район, с. Вязовка, ул. Широкая, уч. 219-Б, площадью 2 284 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- в функциональных зонах: зоне «застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками, попадающая в санитарно-защитную зону (подлежит выносу)», зоне водных объектов «водоем»,</li><li>- в зонах с особыми условиями использования</li></ul>
--	--	---

		<p>территорий: водоохраной зоне и прибрежной защитной полосе от водного объекта (водоема) и санитарно-защитной зоне от кладбища.</p> <p>В связи с чем заявитель был вынужден обратиться в суд для защиты своих прав.</p> <p>Решением Нижегородского областного суда от 03 августа 2023 года по делу № 3а-37/2023 постановлено следующее:</p> <p>Признать недействующим с момента вступления решения суда в законную силу Генеральный план сельского поселения Ближнеборисовский сельсовет Кстовского муниципального района Нижегородской области, утв.решением сельского Совета Ближнеборисовского сельсовета Кстовского района Нижегородской области от 27.12.2013 №141, в части отображения на картах генерального плана границ зон с особыми условиями использования территорий санитарно-защитной зоны кладбища, водоохраной зоны и прибрежной защитной полосы от водного объекта, охватывающих земельный участок с кадастровым номером 52:26:0040020:759, принадлежащий Ивлиеву Алексею Анатольевичу.</p> <p>Признать недействующим с момента вступления решения суда в законную силу Правила землепользования и застройки сельского поселения Ближнеборисовский сельсовет Кстовского муниципального района Нижегородской области, утв.решением сельского Совета Ближнеборисовского сельсовета Кстовского района Нижегородской области от 27.12.2013 №142, в части отображения на карте градостроительного зонирования территории границ зон с особыми условиями использования территорий санитарно-защитной зоны кладбища, водоохраной зоны и прибрежной защитной полосы от водного объекта, охватывающих земельный участок с кадастровым номером 52:26:0040020:759, принадлежащий Ивлиеву Алексею Анатольевичу.</p> <p>Признать недействующими с момента вступления решения суда в законную силу Правила землепользования и застройки сельского поселения Ближнеборисовский сельсовет Кстовского муниципального района Нижегородской области, утв.решением сельского Совета Ближнеборисовского сельсовета Кстовского района Нижегородской области от 27.12.2021 №142, в части отнесения земельного участка с кадастровым номером 52:26:0040020:759, к</p>
--	--	--

	<p>двум территориальным зонам Ж-5 и Ж-1.</p> <p>Признать недействующим с момента вступления решения суда в законную силу Генеральный план сельского поселения Ближнеборисовский сельсовет Кстовского муниципального района Нижегородской области, утв.решением сельского Совета Ближнеборисовского сельсовета Кстовского района Нижегородской области от 27.12.2013 №141, в части отнесения земельного участка с кадастровым номером 52:26:0040020:759, к двум функциональным зонам.</p> <p>На основании изложенного заявитель, Ивлиев А.А. просит внести изменения в:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Проект генерального плана Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Ближнеборисовский сельсовет, входящего в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области, и территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области за границами этих населенных пунктов;</li> <li>2. Проект правил землепользования и застройки Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Ближнеборисовский сельсовет, входящего в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области, и территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области за границами этих населенных пунктов (далее -проекты).</li> </ol> <p>и установить в отношении земельного участка с кадастровым номером 52:26:0040020:759 территориальную зону Ж-1 - зона для индивидуального жилищного строительства и функциональную зону - жилая зона - зона для индивидуального жилищного строительства.»</p> <p>2.«Прошу исключить из проекта генерального плана Ближнеборисовской агломерации, в разделе «Карта особо охраняемых природных территорий» ответвление водотока (ручья) в селе Вязовка в районе сельского кладбища «Вязовское» в сторону земельных участков с кадастровыми номерами 52:26:0040020:408, 52:26:0040020:759, 52:26:0040020:760, 52:26:0040020:780, 52:26:0040020:778, 52:26:0040020:1913,... как несоответствующий</p>
--	--

		<p>действительности. Реальное русло ручья видно на Яндекс картах (снимок территории полученный посредством сети интернет прилагается), а также легко проверить непосредственно на местности.</p> <p>Как владелец земельного участка с кадастровым номером 52:26:0040020:760 с 1991 года могу пояснить следующее: в 1990 г., силами Ближнеборисовского сельского совета и ОПХ «Центральное», была построена защитная дамба высотой около 6 метров, отделяющая водоток вдоль кладбища «Вязовское» от земельных участков в кадастровом квартале 52:26:0040020 по улице Широкая (и тогда работала санитарная служба, а в данном квартале было не менее четырех колодцев, используемых жителями в бытовых целях). Таким образом последние 35 лет вышеуказанное ответвление водотока не существует. Последний раз дамба укреплялась силами Ближнеборисовской администрации в 2022 году. Фото состояния дамбы на 31.01.2025 года со стороны водотока и ошибочно указанного в проекте ген.плана ответвления в сторону земельных участков по улице Широкая, прилагаются.</p> <p>Наличие данного ответвления водотока в проекте ген.плана Ближнеборисовской агломерации ограничивает права пользователей вышеперечисленных земельных участков, так как согласно ст. 65 «Водного кодекса» имеет прибрежную защитную полосу (для ручьев до 10 км длиной, равную 50 метров).</p> <p>При рассмотрении действующего ген.плана Ближнеборисовской агломерации утвержденного в декабре 2013 года, данного ответвления водотока (ручья) нет.»</p>
5.	Пирожков Алексей Викторович	<p>04.02.2025</p> <p>«Я Пирожков Алексей Викторович, являюсь собственником земельных участков с кадастровыми номерами 52:26:0040009:80, 52:26:0040009:81, 52:26:0040009:74, 52:26:0040009:75, 52:26:0040009:72, 52:26:0040009:73 расположенные по адресу: Нижегородская область, Кстовский муниципальный округ, с. Ближнее Борисово.</p> <p>Для участков 52:26:0040009:80, 52:26:0040009:81, 52:26:0040009:74, 52:26:0040009:75 действующими сейчас Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки Ближнеборисовского</p>

		<p>сельсовета, предусмотрена территориальная зона О-3А Зона административного, общественного центра поселения, подцентра, зона деловой и коммерческой активности проектная.</p> <p>Планируемыми изменениями в Генеральный план и ПЗЗ предусмотрена территориальная зона Р – Зона рекреационного назначения, что не соответствует целям освоения данной территории с учетом планируемого строительства жилой застройки на смежных (рядом расположенных) участках.</p> <p>Считаю что, для данных участков (территории) необходимо установить зону О-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения, поскольку рядом будет расположена жилая застройка, для обеспечения которой требуется размещение объектов торговли, административных зданий, магазинов, улично-дорожной сети и др. Указанные виды использования земельных участков находятся в территориальной зоне О-1.</p> <p>Либо оставить территориальную зону в соответствии с действующими сейчас генеральным планом и Правилами землепользования и застройки – О-3А Зона административного, общественного центра поселения, подцентра, зона деловой и коммерческой активности проектная (соответствует зоне О-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения).</p> <p>Для земельных участков 52:26:00400009:72, 52:26:00400009:73 действующими Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки предусмотрена территориальная зона П-5. Предприятия V класса вредности.</p> <p>Планируемыми изменениями в генеральный план и ПЗЗ предусмотрена территориальная зона Р- Зона рекреационного назначения. Считаю, что нецелесообразно вносить изменения в генеральный план и ПЗЗ Ближнеборисовского сельсовета в этой части. Необходимо в Генеральном плане и ПЗЗ территориальную зону П-5 оставить.</p> <p>Кроме того, необходимо в утвержденных документах градостроительного развития исключить придорожную полосу, т.к. в границах населенных пунктов придорожные полосы не подлежат установлению.</p> <p>В случае утверждения Генерального плана и ПЗЗ Ближнеборисовского сельсовета без учета данных</p>
--	--	--

		предложений, данное решение будет являться скрытым изъятием земельных участков у собственников. Что является нарушением законных прав и интересов их владельцев.»
6.	Пяткин Сергей Юрьевич	<p>04.02.2025</p> <p>«1. В файле «Копии карт планируемого размещения объектов в растровом формате» в зоне земельных участков с кад.№52:26:0040009:80, 52:26:0040009:81, 52:26:0040009:75, 52:26:0040009:74 размещены объекты электроснабжения Э.2, Э.3 (Трансформаторная подстанция - 10/0,4 кВ (ТП) – на схеме непонятно конкретное расположение этих объектов, в застройке вышеуказанных земельных участков не планируется размещение этих объектов и охранной зоны от них. Прошу исключить данные подстанции, если они попадают в границы участков 52:26:0040009:80, 52:26:0040009:81, 52:26:0040009:75, 52:26:0040009:74 (или нескольких из них).»</p> <p>2. В файле «Копии карт планируемого размещения объектов в растровом формате» в зоне земельных участков с кад.№52:26:0040009:303, 52:26:0040009:304, 52:26:0040009:306, 52:26:0040009:305, 52:26:0040009:307, 52:26:0040009:308, 52:26:0040009:69 размещена спортивная площадка С.9 - в документации нет пояснения по этому объекту, в застройке вышеуказанных земельных участков планируется размещение спортивных площадок только для жителей жилых домов этой застройки.</p> <p>Прошу исключить данную спортивную площадку.»</p> <p>3. Для участков 52:26:0040009:80, 52:26:0040009:81, 52:26:0040009:74, 52:26:0040009:75, 52:26:0040009:69 действующими Правилами землепользования и застройки на основании утвержденной документации по планировке территории предусмотрены территориальные зоны Т-1 Автомобильная дорога федерального значения, О-3А Зона административного, общественного центра поселения, подцентра, зона деловой и коммерческой активности проектная.</p> <p>Данные зоны были утверждены на основании разработанной за счет средств собственников документации по планировке и межеванию земельного участка площадью 190986 кв.м с кадастровым номером 52:26:0040009:29.</p>

	<p>Планируемыми изменениями в генплан и ПЗЗ предусмотрена одна территориальная зона Р – Зона рекреационного назначения, что не соответствует утвержденной документации по планировке территории.</p> <p>Необходимо:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Оставить территориальные зоны в соответствии с действующими сейчас генпланом и Правилами землепользования и застройки - Т-1 Автомобильная дорога федерального значения, О-3А Зона административного, общественного центра поселения, подцентра, зона деловой и коммерческой активности проектная.</li> <li>- исключить из генплана придорожную полосу, в которую попадают указанные в настоящем пункте участки, а также участки 52:26:0040009:79, 52:26:0040009:303, 52:26:0040009:306, 52:26:0040009:307, 52:26:0040009:308, поскольку участки расположены в границах населенного пункта. Придорожные полосы не устанавливаются для автомобильных дорог, расположенных в границах населённых пунктов (ч.1 ст.26 Федерального закона от 8 ноября 2007 года №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).</li> </ul> <p>4. В территориальной зоне ПА – Производственная зона проектная, в которой находится участок 52:26:0040009:71, предусмотреть основной вид разрешенного использования «Тяжелая промышленность» для возможности разместить цех по производству (изготовлению) металлоконструкций для линий электропередач.</p> <p>5. В генплане на карте местоположения существующих объектов социальной инфраструктуры необходимо указать детский сад, планируемый к размещению в границах участка 52:26:0040009:77 для жилой застройки в рамках документации по планировке и межеванию земельного участка площадью 190986 кв.м с кадастровым номером 52:26:0040009:29.</p> <p>«6. Закоординированы ли территориальные зоны? Совпадают ли они с границами земельных участков? Не будет ли ситуации, что участки попадают в несколько территориальных зон?»</p>
--	---

		Картографический материал прилагается.
7.	Пирожкова Анастасия Игоревна	<p>04.02.2025</p> <p>«Я Пирожкова Анастасия Игоревна, являюсь собственником земельных участков с кадастровыми номерами</p> <p>52:26:0040017:401 - 540,00, 52:26:0040017:398 - 600,00,  52:26:0040017:384 - 629,00, 52:26:0040017:347 - 602,00,  52:26:0040017:346 - 598,00, 52:26:0040017:351 - 598,00,  52:26:0040017:348 - 600,00, 52:26:0040017:353 - 600,00,  52:26:0040017:350 - 600,00, 52:26:0040017:355 - 598,00,  52:26:0040017:400 - 600,00, 52:26:0040017:357 - 600,00,  52:26:0040017:354 - 600,00, 52:26:0040017:359 - 598,00,  52:26:0040017:356 - 598,00, 52:26:0040017:361 - 598,00,  52:26:0040017:358 - 600,00, 52:26:0040017:379 - 680,00,  52:26:0040017:381 - 654,00, 52:26:0040017:378 - 692,00,  52:26:0040017:383 - 642,00, 52:26:0040017:380 - 667,00,  52:26:0040017:385 - 828,00, 52:26:0040017:386  (частично) - 18653,89, 52:26:0040017:703 - 1260,00,  52:26:0040017:298 - 636,00, 52:26:0040017:311 - 600,00,  52:26:0040017:297 - 626,00, 52:26:0040017:301 - 663,00,  52:26:0040017:299 - 645,00, 52:26:0040017:303 - 661,00,  52:26:0040017:300 - 654,00, 52:26:0040017:306 - 628,00,  52:26:0040017:308 - 831,00, 52:26:0040017:304 - 700,00,  52:26:0040017:310 - 600,00, 52:26:0040017:307 - 682,00,  52:26:0040017:312 - 596,00, 52:26:0040017:309 - 715,00,  52:26:0040017:302 - 669,00, 52:26:0040017:331 - 542,00,  52:26:0040017:344 - 600,00, 52:26:0040017:333 - 572,00,  52:26:0040017:330 - 498,00, 52:26:0040017:335 - 598,00,  52:26:0040017:332 - 559,00, 52:26:0040017:337 - 596,00,  52:26:0040017:334 - 591,00, 52:26:0040017:339 - 600,00,  52:26:0040017:341 - 600,00, 52:26:0040017:343 - 610,00,  52:26:0040017:340 - 600,00, 52:26:0040017:345 - 600,00,  52:26:0040017:342 - 557,00, 52:26:0040017:295 - 608,00,  52:26:0040017:336 - 617,00, 52:26:0040017:296 - 617,00,  52:26:0040017:363 - 598,00, 52:26:0040017:376 - 665,00,  52:26:0040017:365 - 600,00, 52:26:0040017:362 - 834,00,  52:26:0040017:367 - 594,00, 52:26:0040017:364 - 600,00,  52:26:0040017:369 - 592,00, 52:26:0040017:366 - 774,00,  52:26:0040017:352 - 598,00, 52:26:0040017:373 - 587,00,  52:26:0040017:370 - 588,00, 52:26:0040017:375 - 638,00,  52:26:0040017:372 - 586,00, 52:26:0040017:377 - 691,00,  52:26:0040017:374 - 610,00, 52:26:0040017:314 - 600,00,  52:26:0040017:328 - 448,00, 52:26:0040017:317 - 885,00,  52:26:0040017:313 - 936,00, 52:26:0040017:315 - 598,00,</p>

		<p>52:26:0040017:321 - 720,00, 52:26:0040017:318 - 1096,00, 52:26:0040017:323 - 600,00, 52:26:0040017:368 - 595,00, 52:26:0040017:325 - 521,00, 52:26:0040017:322 - 532,00, 52:26:0040017:324 - 611,00, 52:26:0040017:329 - 600,00, 52:26:0040017:326 - 604,00, 52:26:0040017:442 - 586,00, 52:26:0040017:433 - 500,00, 52:26:0040017:435 - 561,00, 52:26:0040017:437 - 605,00, 52:26:0040017:439 - 582,00, 52:26:0040017:436 - 563,00, 52:26:0040017:441 - 495,00, 52:26:0040017:438 - 595,00, 52:26:0040017:440 - 558,00, 52:26:0040017:434 - 504,00, 52:26:0040017:461 - 600,00, 52:26:0040017:463 - 596,00, 52:26:0040017:460 - 764,00, 52:26:0040017:467 - 672,00, 52:26:0040017:462 - 715,00, 52:26:0040017:469 - 613,00, 52:26:0040017:471 - 600,00, 52:26:0040017:450 - 600,00, 52:26:0040017:473 - 609,00, 52:26:0040017:470 - 600,00, 52:26:0040017:475 - 630,00, 52:26:0040017:472 - 570,00, 52:26:0040017:474 - 619,00, 52:26:0040017:468 - 696,00, 52:26:0040017:427 - 1039,00, 52:26:0040017:458 - 600,00, 52:26:0040017:449 - 600,00, 52:26:0040017:451 - 657,00, 52:26:0040017:448 - 598,00, 52:26:0040017:453 - 600,00, 52:26:0040017:455 - 626,00, 52:26:0040017:452 - 600,00, 52:26:0040017:457 - 598,00, 52:26:0040017:459 - 600,00, 52:26:0040017:456 - 510,00, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для личного подсобного хозяйства.</p> <p>Как указано выше категория земельных участков – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – личное подсобное хозяйство.</p> <p>- Проектом генерального плана и правил землепользования и застройки Ближнеборисовского сельсовета Кстовского муниципального района Нижегородской области предлагается перевод земель населенных пунктов в земли сельскохозяйственного назначения общей площадью 94 468,89 кв.м.</p> <p>Перечень земельных участков, в отношении которых необходима смена категории земель представлен в таблице 10.1 – Перечень земельных участков, в отношении которых необходима смена категории земель (прилагается).</p> <p>При этом, в данной таблице не указаны категория и цель перевода из земель населенных пунктов.</p> <p>Кроме того, при разработке проекта генерального плана и правил землепользования не были учтены следующие факторы:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. На земельных участках с кадастровыми номерами в настоящее время зарегистрированы права</li> </ol>
--	--	--

		<p>собственности на объекты недвижимости. Данным объектам администрацией Кстовского муниципального округа присвоены почтовые адреса. Следовательно, при утверждении генерального плана и ПЗЗ объекты недвижимости окажутся на земельных участках сельскохозяйственного назначения. Что в свою очередь, будет являться нарушением ПЗЗ. В соответствии с ПЗЗ предлагаемым проектом, строительство жилых домов на земельных участках отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения не предусмотрено.</p> <p>2. Фактически на данной территории сложилась управляемая жилая застройка, обеспеченная инженерной инфраструктурой (газ, электричество), улично-дорожной сетью.</p> <p>3. Кроме того, я как собственник земельных участков и объектов недвижимости являюсь членом товарищества собственников недвижимости «Бавария парк». Таким образом, в случае утверждения проекта Генерального плана и ПЗЗ товарищество будет фактически разделено на две части, что является недопустимым.</p> <p>4. В проекте генерального плана и ПЗЗ в графической части нанесены водные объекты и водоохранные зоны. Однако, границы водоохранных зон и границы прибрежных защитных полос водных объектов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 10 января 2009г, №17, Правилами определения местоположения береговой линии (границы водного объекта), случаев периодичности ее определения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 29.04.2016г. №377, положением о министерстве экологии и природных ресурсов Нижегородской области, утвержденным постановлением Правительства Нижегородской области от 31 декабря 2010 г. №965, об установлении водоохранной зоны и прибрежной полосы в отношении водного объекта расположенного на данной территории, не принималось.</p> <p>При таких обстоятельствах отображение в Генеральном плане и ПЗЗ границ водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы водного объекта, не утвержденных в установленном порядке, противоречат актам большей юридической силы.</p> <p>Таким образом, принятие генерального плана и</p>
--	--	--

		правил землепользования и застройки Ближнеборисовского сельсовета Кстовского муниципального округа Нижегородской области без учета данных замечаний и предложений приведет к нарушению законных прав и интересов граждан.»
8.	Наумова Наталья Алексеевна	<p>04.02.2025</p> <p>«Согласно Карты планируемого размещения объектов в растровом формате (см.влож.файл) в зоне рекреации планируется к размещению Объект №С.10 Спортивная площадка площадью не менее 2100 кв.м. Просьба – пояснить, какой объект предполагается построить в месте прохождения ручья между пожарными водоемами села Ближнее Борисово, а также прохождения водостока во время весеннего снеготаяния (прил.фото1, фото 2)? Прошу исключить данный объект, планируемый к строительству на указанной территории, по причине отсутствия целесообразности строить спортивный объект в месте, не отвечающем требованиям к размещению подобных объектов.»</p> <p>Картографический материал прилагается.</p>
9.	Кудаков Михаил Алексеевич	<p>03.02.2025</p> <p>«Администрацией инициированы слушания по вопросу перевода земель, принадлежащих мне на праве собственности в водоохранную зону.</p> <p>По данному вопросу сообщаю следующее:</p> <p>В 2000 году, на принадлежащем мне земельном участке, за счет собственных сил и средств мною выкопан пруд. Пруд имеет искусственное происхождение и создан с целью быстрее осушения участка во время паводка.</p> <p>Категорически против присвоения моему участку статуса водоохранной зоны, т.к. вода в нем пополняется только от таяния снега и дождей.</p> <p>Адрес участка: с. Вязовка Кстовского района ул. Широкая 219Б.»</p> <p>Согласно выпискам из ЕРГН Кудакову М.А. принадлежат на праве собственности земельные участки с кадастровыми номерами 52:26:0040020:780, 52:26:0040020:778.</p>
10.	Муниципальное казенное учреждение	<p>29.01.2025</p> <p>«1. На представленном генеральном плане отображено аварийное мостовое сооружение в</p>

	«Дороги»	<p>д. Митино, которое ремонту и восстановлению не подлежит. Балансовая принадлежность не обозначена. Предлагаем исключить из Генерального плана мостовое сооружение в д. Митино.</p> <p>2. На представленном генеральном плане в населенных пунктах: с. Ближнее Борисово, с.Вязовка, геометрия автомобильных дорог местного значения нанесена не полностью. Предлагаем добавить геометрию автомобильных дорог местного значения, не отображенных на представленном генеральном плане, в соответствии с Федеральной государственной информационной системой контроля за формированием и использованием средств дорожных фондов(<a href="https://xn--d1aluo.xn--p1ai/">https://xn--d1aluo.xn--p1ai/</a> СКДФ).»</p>
11.	Администрация Кстовского муниципального округа Нижегородской области	<p>04.02.2024</p> <p><b>«По проекту Генерального плана:</b></p> <p>1. Школа в с. Ближнее Борисово планируется к реконструкции. Необходимо отобразить данную информацию в текстовой и графической части проекта.</p> <p>2. Согласно действующему генеральному плану по данным ГУНО «Государственное ветеринарное управление Кстовского района» (№ 19 от 24.05.12) на территории АТО Ближнеборисовский сельсовет расположена действующая биотермическая яма (яма Беккари) примерно в 1,8 км от с.Вязовка. Санитарно-защитная зона равна 500 м. Предлагается рассмотреть необходимость отображения данного объекта.</p> <p>3. В границах территории АТО Ближнеборисовский сельсовет расположены сооружения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- коллекторы очищенных стоков К12, К13 (КН 52:21:0000000:3157);</li> <li>- волоконно-оптическая линия передачи (ВОЛП) "г. Нижний Новгород, Орбита – г. Арзамас, РТПЦ" (КН 52:26:0000000:2230).</li> </ul> <p>Данные объекты не отображены в карте местоположения объектов инженерной инфраструктуры, охранные зоны объектов не отображены в карте зон с особыми условиями использования территории.</p> <p>4. Территорию, расположенную в с. Вязовка между автомобильной дорогой Р-158 и земельным участком с кадастровым номером 52:26:0040020:789, предлагается отнести к зоне рекреационного назначения.</p>

**По проекту правил землепользования и застройки:**

1. Территорию, расположенную в с. Вязовка вдоль автомобильной дорогой Р-158, предлагается отнести к зоне Р – зона рекреационного назначения.

2. На карте градостроительного зонирования отсутствует территориальная зона О-4 – зона спортивного назначения, при этом для данной зоны установлены градостроительные регламенты.

3. В регламентах жилых зон необходимо установить параметр минимальная ширина участка для ИЖС и ЛПХ - 15 м, минимальный и максимальный размер земельных участков для ИЖС от 600 кв. м до 1500 кв.м, для ЛПХ от 1000 кв. м до 2500 кв. м.

4. Установить для вида разрешенного использования «Размещение гаражей для собственных нужд» код 2.7.2 максимальный размер земельных участков 30 кв. м (СП 42.13330.2016 п. 11.37).

5. Исключить из градостроительного регламента территориальной зоны О - общественно-деловая зона вид «Хранение автотранспорта» код 2.7.1, т.к. в классификаторе видов разрешенного использования (утвержден приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412) указанный вид применим только для вида «Жилая застройка» (код 2.0).

6. Исключить из градостроительного регламента территориальной зоны О-1 - зона делового, общественного и коммерческого назначения условно разрешенный вид «Хранение автотранспорта» код 2.7.1, т.к. в классификаторе видов разрешенного использования (утвержден приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412) указанный вид применим только для вида «Жилая застройка» (код 2.0).

7. Целесообразно исключить из градостроительного регламента территориальной зоны О-3 - зона объектов здравоохранения вид разрешенного использования «Площадки для занятия спортом» код 5.1.3 в целях недопущения создания дополнительного источника шума для объектов здравоохранения. Данный вид предусмотрен в жилой, рекреационной зоне и спортивного назначения.

8. Исключить из градостроительного регламента территориальной зоны ПК – зона коммунально-складских объектов условно разрешенный вид использования «Площадки для занятия спортом» код 5.1.3. Данный вид предусмотрен в жилых и

		<p>рекреационных зонах.</p> <p>9. Исключить из градостроительных регламентов зоны Т- зона объектов автомобильного транспорта вид разрешенного использования «Улично-дорожная сеть» код 12.0.1, данный вид предусматривается в границах населенных пунктов. Зона Т расположена вне границ населенных пунктов.</p> <p>10. Исключить из градостроительных регламентов зоны Т-2 - зона транспортной инфраструктуры вид разрешенного использования «Улично-дорожная сеть» код 12.0.1, данный вид предусматривается в границах населенных пунктов. Зона Т-2 расположена вне границ населенных пунктов.</p> <p>11. Исключить из градостроительных регламентов зоны И - зона инженерной инфраструктуры вид разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг» код 3.1.1, «Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг» код 3.1.2, «Гидротехнические сооружения» код 11.3, «Улично-дорожная сеть» код 12.0.1. В границах зоны Т-2 расположен объект «Камера пуска-приема очистных устройств на газопроводе Пермь-Горький 2 на 835 км. и 922» (земельный участок с кадастровым номером 52:26:0040023:149), который является сопутствующим объектом для обслуживания магистрального газопровода.</p> <p>12. Исключить из градостроительного регламента зоны СТ – зона садоводства вид разрешенного использования «Улично-дорожная сеть» код 12.0.1. Для данной зоны предусмотрен вид «земельные участки общего назначения» код 13.0.</p> <p>13. Исключить из градостроительного регламента зоны СТ-1 - зона садоводства и огородничества вид «Улично-дорожная сеть» код 12.0.1. Для данной зоны предусмотрен вид «земельные участки общего назначения» код 13.0.</p> <p>14. Для территориальной зоны СХ - зона сельскохозяйственного использования предлагается исключить градостроительный регламент. В соответствии с ч. 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.</p> <p>15. Для территориальной зоны СХИ - зона сельскохозяйственного использования в границах</p>
--	--	--

		<p>населенного пункта предлагается установить предельный минимальный размер земельных участков для вида «Овощеводство» – 2500 кв. м.</p> <p>16. В градостроительном регламенте территориальной зоны СХИ - зона сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта заменить вид «Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур» код 1.2 на вид «Ведение огородничества» код 13.1 с предельными размерами земельных участков от 400 кв.м до 1500 кв.м.</p> <p>17. Целесообразно исключить из основных видов разрешенного использования территориальной зоны К - зона кладбищ вид «Улично-дорожная сеть» код 12.0.1 и включить в условно разрешенный вид.</p> <p>18. Исключить из градостроительного регламента территориальной зоны СЗ - зона озелененных территорий специального назначения вид «Трубопроводный транспорт» код 7.5, «Стоянка транспортных средств» код 4.9.2, «Улично-дорожная сеть» код 12.0.1. Для данной зоны, которая расположена по периметру кладбищ, целесообразно определить виды разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг» 3.1.1 и «Благоустройство территории» код 12.0.2.»</p>
--	--	---

Аргументированные рекомендации о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений:

Рекомендуем уполномоченному органу при принятии соответствующего решения по Проекту генерального плана и Проекту правил землепользования и застройки рассмотреть замечания и предложения, поступившие в ходе общественных обсуждений.

Общественные обсуждения по Проекту генерального плана и Проекту правил землепользования и застройки Комиссия считает состоявшимися.

Председатель комиссии  
по вопросам землепользования  
и застройки Кстовского  
муниципального округа  
Нижегородской области

А.Н. Шарапаева