

**Документация по территориальному планированию  
МО "Переславское сельское поселение" Калининградской области**

**Генеральный план МО "Переславское сельское поселение"**

**ПОЛОЖЕНИЯ  
О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

г. Калининград, 2009 г.



Генеральный план муниципального образования "Переславское сельское поселение" является документом территориального планирования.

Территориальное планирование направлено на определение назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, интересов Российской Федерации, интересов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

Генеральный план муниципального образования "Переславское сельское поселение" содержит текстовую часть – Положения о территориальном планировании в муниципальном образовании "Переславское сельское поселение" – и соответствующие карты (схемы).



**Примечания к составу документации по территориальному планированию:**

*Состав документации по территориальному планированию МО "Переславское сельское поселение" соответствует заданию на разработку проекта генерального плана МО "Переславское сельское поселение" Администрации Переславского сельского поселения, согласованного Агентством по градостроению Калининградской области 10.12.2007 г., и откорректирован в соответствии с данными Реестра населённых пунктов, предоставленным ГУ РКЦ в сентябре 2008г.*

*Согласно Реестру, указанные в задании в качестве населённых пунктов хутора Братское, Дубки, Дубровка, Лесной, Морозовка, Медведево, посёлок Дорожный и остановочные пункты 26-й и 29-й километр железной дороги таковыми не являются.*

*Показатели этих объектов и документация по ним включены в состав документации, соответственно: хутор Лесной - в составе посёлка Переславское; Переславское 18 км. (хутор Приморский) - в составе посёлка Откосово; хутор Дубки - в составе посёлка Холмогоровка; хутор Медведево – в составе посёлка Кумачёво; хутор Братское, хутор Дубровка и ДОЛ "Солнечный (Салем)" - в составе посёлка Логвино; хутор Морозовка - в составе посёлка Кузнецкое; посёлок Дорожный, остановочные пункты "29 км." и "29 км. 900 м." железной дороги - в составе посёлка Кострово.*

*Обоснования генеральных планов отдельных населённых пунктов, входящих в состав МО "Переславское сельское поселение" подготавливались в составе обоснования генерального плана муниципального образования.*

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	10
1.1. Назначение и содержание генерального плана МО "Переславское сельское поселение".....	10
2. СОСТОЯНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ МО "ПЕРЕСЛАВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ".....	12
2.1. Общая характеристика территории.....	12
2.1.1. Положение МО "Переславское сельское поселение" в системе расселения Калининградской области.....	12
2.1.2. Природные условия.....	12
2.1.3. Использование территории МО "Переславское сельское поселение" по состоянию на 2008 г. ....	14
2.2. Зонирование территории МО "Переславское сельское поселение".....	17
2.2.1. Земли сельскохозяйственного назначения. Территории сельскохозяйственного использования.....	17
2.2.2. Земли населённых пунктов. Территории населённых пунктов.....	18
2.2.3. Земли промышленности, транспорта. Земли обороны и безопасности. Земли иного специального назначения.....	19
2.2.4. Территории рекреационного назначения. Туристская инфраструктура.....	19
2.2.5. Земли лесного фонда. Земли водного фонда. Прочие территории....	20
2.3. Земли собственности Российской Федерации, земли региональной и муниципальной собственности.....	20
2.4. Объекты капитального строительства регионального и местного (муниципального) значения. Принятые градостроительные решения.....	21
3. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ.....	23
3.1. Цели территориального планирования.....	23
3.2. Задачи территориального планирования.....	23
4. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ.....	25
4.1. Основные мероприятия по территориальному планированию.....	28
4.1.1. Реорганизация функциональной структуры.....	30
4.1.2. Упорядочивание земель сельскохозяйственного назначения. Территории сельскохозяйственного использования.....	33
4.1.3. Развитие территорий населённых пунктов.....	35
4.1.4. Развитие территорий объектов промышленности. Земли	

	<i>транспорта, земли обороны и безопасности</i> .....	37
4.1.5.	<i>Территории рекреационного и социального назначения. Туристская инфраструктура</i> .....	38
4.1.6.	<i>Земли лесного фонда. Земли водного фонда</i> .....	40
4.1.7.	<i>Инженерно-техническое обеспечение. Инженерная подготовка территории</i> .....	40
4.1.8.	<i>Развитие транспортной инфраструктуры</i> .....	44
4.1.9.	<i>Охрана объектов культурного наследия</i> .....	47
4.1.10.	<i>Охрана водных объектов</i> .....	50
4.1.11.	<i>Оценка воздействия на окружающую среду. Охрана окружающей среды</i> .....	50
4.1.12.	<i>Предупреждение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера</i> .....	51
4.1.13.	<i>Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности</i> ..	52
4.2.	<i>Комплекс мероприятий по реализации территориального планирования МО "Переславское сельское поселение"</i> .....	53
4.2.1.	<i>Последовательность выполнения мероприятий по территориальному планированию. Приоритетные задачи первого этапа</i> .....	53
5.	<b>ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ</b> .....	56

**ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.  
КАРТЫ (СХЕМЫ) ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА**

<b>№№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Лист</b>	<b>Масштаб</b>	<b>Изображено на листе</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
1.	Схема развития транспортной инфраструктуры	ГП-8-1	1:50000	Улицы, дороги по категориям, проектируемые объекты транспортной инфраструктуры, (предлагаемые маршруты, движения общественного транспорта - в приложении 1), автобусные остановки.
2.	Схема развития инженерной инфраструктуры	ГП-9-1	1:50000	Объекты электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения в границах поселения
3.	Схема планировочной организации территории муниципального образования	ГП – 10	1:50000	Границы планировочных районов, планировочных кварталов
4.	Схема генерального плана муниципального образования (основной чертёж) Приложение (схема генерального плана с учётом действия ограничения по постановлению Правительства РФ от 17.02.2000 №135)	ГП – 11 ГП -11А	1:25000	Границы: сельского поселения, сложившиеся и проектные границы населённых пунктов; земель ГЛФ, земель запаса, сельскохозяйственного назначения, промышленности; территории объектов культурного наследия, границы прочих территорий с особыми условиями использования; границы земельных участков планируемых объектов капитального строительства областного и муниципального значения, границы территорий, подверженных риску возникновения ЧС; территорий, документация по планировке которых подлежит разработке в первоочередном порядке, территорий объектов инженерной и транспортной инфраструктур, границы функциональных зон, принятые градостроительные решения



4.1	Схема генерального плана населённого пункта пос. Переславское Приложение (схема генерального плана с учётом действия ограничения по постановлению Правительства РФ от 17.02.2000 №135)	ГП-11/1 ГП-11А/1	<i>см. пояснения раздела "Перечень мероприятий по территориальному планированию" (стр.26)</i>	
5.	Схема планируемого размещения объектов капитального строительства	ГП – 12	1:50000	Земельные участки объектов капитального строительства областного и муниципального значений (существующие и проектируемые).

Приложения:

- 1) Схема движения общественного транспорта (приложение к Схеме развития транспортной инфраструктуры (ГП-8-1))
- 2) Схемы генеральных планов населённых пунктов Переславского сельского поселения, ГП-11/2 (ГП-11/2А) – ГП-11/13 (ГП-11/13А)

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **1.1. Назначение и содержание генерального плана МО "Переславское сельское поселение"**

Генеральный план МО "Переславское сельское поселение" является документом территориального планирования.

Территориальное планирование направлено на определение назначения территорий муниципального образования, исходя из совокупности социальных, экономических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учёта интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

На основе документов территориального планирования осуществляется управление градостроительным развитием территории муниципального образования. Управление градостроительным развитием территории - один из инструментов повышения качества жизни населения этой территории, повышения инвестиционной привлекательности территории, локальный инструмент реализации национальных программ.

Документы территориального планирования, в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, являются обязательными для органов Государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации этих решений.

Документ территориального планирования – генеральный план МО "Переславское сельское поселение" – подготовлен ООО "Никор Проект" (Калининград) по заказу администрации муниципального образования "Переславское сельское поселение".

Генеральный план подготавливался на основании Постановления Главы МО "Переславское сельское поселение" "О подготовке материалов к разработке генерального плана МО "Переславское сельское поселение" № 28 от 14 декабря 2007 г.

Подготовка генерального плана была произведена в соответствии с действующим Законодательством РФ и существующей нормативной документацией.

Расчётный срок реализации генерального плана МО "Переславское сельское поселение" не устанавливался. Ориентировочный расчётный срок реализации – до 2030 года – должен быть уточнён и оговорен в плане реализации генерального плана. Срок до 2030 года соответствует расчётному сроку проекта Схемы территориального планирования Калининградской области.

Срок реализации первой очереди генерального плана МО "Переславское сельское поселение" принят до 2016 года.

## **2. СОСТОЯНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ МО "ПЕРЕСЛАВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ"**

### **2.1. Общая характеристика территории**

#### ***2.1.1. Положение МО "Переславское сельское поселение" в системе расселения Калининградской области***

Муниципальное образование "Переславское сельское поселение" ("муниципальное образование", "поселение") входит в состав Зеленоградского муниципального района Калининградской области.

Калининградская область, площадь 15,1 тыс. кв. км. (13,3 тыс. кв. км. за вычетом площадей Калининградского и Куршского заливов) - самая западная область Российской Федерации, входит в состав Северо-Западного федерального округа. На севере и востоке область граничит с Литовской Республикой, на юге – с Республикой Польша, на западе омывается Балтийским морем.

Муниципальное образование "Зеленоградский район", в состав которого входит МО "Переславское сельское поселение", находится на западе Калининградской области и занимает территорию около 2 тыс. кв. км, то есть около 1/7 части территории Калининградской области.

Территория Муниципального образования "Переславское сельское поселение" составляет 24703,6 гектаров, земли сельскохозяйственного назначения 11894,8 гектаров (из них сельхозугодий - около 8700 гектаров, ныне обрабатываемых сельхозугодий - около 1208 гектаров), земли Государственного лесного фонда - 6180,7 гектаров, площадь, занятая водными объектами - 442,1 гектаров.

#### ***2.1.2. Природные условия***

Территория Муниципального образования "Переславское сельское поселение" является частью Самбийского полуострова. Переславское сельское поселение занимает южную часть Самбийской возвышенности и примыкает к городу Калининграду с северо-запада.

Поверхность поселения неоднородна и, как на всей территории Калининградской области, образовалась в результате распада последнего Валдайского

оледенения. В районе поселка Переславское моренное плато имеет наибольшую отметку. Восточная и южная части поселения более сглаженные – это область размытой морены. Здесь преобладают невысокие холмы и холмообразные повышения, сложенные суглинками. В слабовыраженных понижениях несут свои воды ручьи и каналы.

Гидрографическая сеть на рассматриваемой территории представлена: рекой Нельмой; реками Садовой, Граевкой, Полевой; прудами (наибольшие по площади - пруды Великий, Гагара, Школьный, пруд у посёлка Люблино); открытой системой каналов; закрытой мелиоративной осушительной сетью, представленной дренажом, состоящим из гончарных труб;

Заболоченное устье реки Нельмы, как и дельта реки Неман, осушается польдерным способом. Сама река Нельма является одной из чистых рек в области. В пойме встречаются заболоченные участки с целебными илами (грязями), здесь водятся и нерестятся ценные породы рыб. Устье реки Нельмы (бухта Приморская) используется для остановки птиц во время сезонных миграций. Однако в районе посёлка Кострово в реку осуществляется сброс отходов.

В понижениях и западинах образовались многочисленные мелкие болота.

Климат Калининградской области относится к Атлантико-континентальной области зоны умеренных широт, к Южно-Балтийской подобласти. Климат переходный от морского к континентальному. Среднегодовая температура +7<sup>0</sup>. Безморозный период 185-190 дней, самый длительный в области. Сумма среднегодовых осадков 750-800 мм, большая часть из которых выпадает в теплое время года.

Почвенный покров в природном отношении отличается мозаичностью вследствие неоднородного характера рельефа и слагающих его пород. Почвообразующие породы оказывают большое влияние на формирование и свойства почв. Наиболее распространены на территории поселения моренные отложения. Ложбинообразные понижения выстланы аллювиально - делювиальными отложениями, а озеровидные впадины аллювиально - озерными и моренными отложениями. Вдоль рек Садовой, Нельмы, Граевки, Полевой почвообразующими породами являются аллювиальные отложения легкосуглинистого и супесчаного состава.

Природа в сильной степени изменена долголетним воздействием человека.

Растительность на территории поселения представлена лесной, луговой и болотной формациями.

Коренные леса не сохранились, современные - представлены вторичными насаждениями, небольшими островными мелкомассивными, и более крупными, принадлежащими Гослесфонду. Основные лесообразующие породы здесь дуб, береза, ель, сосна. Вдоль ручьев и каналов, по сырым понижениям встречаются ольховые заросли - индикаторы нарушения мелиоративной сети.

На территории поселения давно и весьма интенсивно ведётся земледелие. Это выразилось в резком сокращении лесов, которые до Средних веков покрывали практически всю территорию области. Коренные леса не сохранились, современные представлены вторичными насаждениями. Для них характерно богатство видового состава, насыщенность интродуцированными видами. Единично встречаются старые, 100-200 – летние буки, дубы, липы, ели.

Важным элементом ландшафта являются многочисленные небольшие травяные, кустарниковые и черноольховые болота в межхолмных понижениях, западинах, древних ложбинах стока и речных поймах.

Неотъемлемой частью ландшафтного дизайна вблизи населенных пунктов являются посадки липы, березы, ели, сосны, североамериканских хвойных (псевдотсуги Мензиса и др.).

Имеющиеся луга, также как и леса, имеют искусственное происхождение. Их видовой состав приурочен к различным элементам рельефа, а значит, и почвам. Неотъемлемой частью современных лугов является обилие сорных растений и закустаренность боярышником и ивняком.

### ***2.1.3. Использование территории МО "Переславское сельское поселение" по состоянию на 2008 г.***

Численность населения Муниципального образования "Зеленоградский район" - 32,3 тыс. человек, из которых 14,5 тыс. человек проживают в административном центре - городе Зеленоградске.

Численность населения Муниципального образования "Переславское сельское поселение" Зеленоградского района - около 6,27 тыс. человек.

Население Муниципального образования "Переславское сельское поселение" проживает в тридцати трёх населённых пунктах - посёлках, хуторах, остановочных

пунктах - из которых в Реестре населённых пунктов зарегистрировано только восемнадцать.

Населённые пункты Переславского сельского поселения расположены на территории муниципального образования неравномерно: основная часть посёлков и хуторов (Холмогоровка, Кузнецкое, Куликово, Откосово, Переславское и проч.) находится в северо-восточной части поселения, вдоль автодороги Подъезд к городу Калининграду. Остальные крупные населённые пункты находятся так - же вдоль наиболее значимых автодорог - автодороги Калининград-Балтийск, в юго-западной части муниципального образования (Подорожное, Кострово, Серёгино) и автодороги Переславское - Круглово,- направление на Янтарный, в северной его части (Переславское (центр), Кумачёво (с хутором Медведево)).

Наиболее крупные производственные предприятия Переславского сельского поселения расположены в юго-западной части, в районе посёлка Кострово ("Профра", Костровский рыбоперерабатывающий комплекс", прочие) и в юго-восточной части, в районе посёлка Котельниково (птицефабрика "Калининградская", в том числе - мясоперерабатывающие цеха).

Сельскохозяйственные угодья общей площадью около 8700 гектаров находятся в восточной части муниципального образования (восточнее реки Граевка) и вдоль его северной (от Кузнецкого до Кумачёво (хутор Медведево)) и части южной (район Дубровки, район Кострово) границы.

Из общего количества сельскохозяйственных угодий обрабатывается, по данным Администрации МО "Переславское сельское поселение" на 2008 год, 1207,8 гектаров, или не более 10,15% от общего количества земель категории "земли сельскохозяйственного назначения".

Территории центральной (лес Длинный) и юго-западной (лес Балтийский) части Переславского сельского поселения заняты, по большей части, землями и лесами Гослесфонда.

Территории западной части заняты, в основном, землями промышленности и иного специального назначения.

Основой транспортного обслуживания территорий и населённых пунктов Переславского сельского поселения являются автомагистрали III технической категории А-193 Калининград - Балтийск, А-192 Подъезд к городу Калининграду,

которые играют существенную роль в транспортном обслуживании Калининградской области в части обслуживания направлений к Балтийскому порту и к курортам Балтийского побережья.

Региональное значение имеют автодороги IV технической категории ИК-160 Шатрово-Логвино-Кремнево, Холмогоровка-Круглово и ИК-220 Переславское–Круглово, отвечающие за сообщения с курортными территориями в районе посёлка Янтарный и в направлении города Зеленоградск.

Сеть автодорог, обслуживающих территории Переславского сельского поселения достаточно развита для существующей заселённости поселения. Исторически территория была более плотно заселена и имела значительно большее количество населённых пунктов и, соответственно, более плотную сеть автодорог.

Планировочные ограничения и ограничения по функциональному использованию территории на территории МО "Переславское сельское поселение" обусловлены следующими факторами:

- сильной фрагментированностью территории, разделённой на относительно замкнутые участки:

- а) водными объектами - водоёмами и водотоками - с соответствующими им зонами охраны, наиболее сильно - в восточной части территории муниципального образования, восточнее реки Граевка (оси Переславское - Люблино);

- б) лесными массивами и лесопарками - землями лесного фонда;

- в) землями промышленности, энергетики, транспорта; землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения;

- наличием санитарно-защитных зон объектов – источников вредного воздействия на среду обитания человека, наличием охранных зон магистральных (межпоселковых) инженерных коммуникаций;

- наличием в восточной части территории муниципального образования водных объектов с особыми условиями зон охраны.

Значительная часть территории поселения находится в зонах (районах) ограничения строительства и хозяйственной деятельности по основаниям постановления Правительства РФ от 17 февраля 2000 г. №135, строительство объектов производственного, социально-бытового и иного назначения, в границах которых может быть осуществлено после разрешения исполнительного органа субъекта Российской Федерации по согласованию с органами военного управления.



## **2.2. Зонирование территории МО "Переславское сельское поселение"**

Существующая структура зонирования территории поселения по функциональному назначению (использованию) сформирована как система, основой которой являются элементы природного и урбанизированного каркасов.

Природный каркас территории сформирован основными структурообразующими природными объектами - сетью водных объектов поверхностных источников водоснабжения и прочими водотоками (река Нельма с притоками, река Граевка), пойменными территориями рек и крупными лесными и лесопарковыми массивами.

Урбанизированный каркас сформирован – группами населённых пунктов (посёлками) различных направлений перспективного развития, размещёнными на планировочных осях первого, второго и третьего порядка. Порядок планировочных осей – в соответствии с региональной классификацией: оси первого порядка - транспортный коридор вдоль автомагистрали межрегионального значения Балтийск - северный обход Калининграда, оси второго порядка - транспортные связи регионального значения, в т.ч., - Приморского транспортного кольца, и в дополнение к ним, - транспортные связи последующих категорий - оси третьего порядка.

### ***2.2.1. Земли сельскохозяйственного назначения. Территории сельскохозяйственного использования***

При определении категорий земель МО "Переславское сельское поселение", сельскохозяйственное назначение земель, определялось по остаточному принципу. В результате в состав земель сельскохозяйственного назначения в настоящий момент входят земли различной сельскохозяйственной ценности, в том числе и те, которые невозможно использовать по прямому назначению.

Структура зонирования земель этой категории не соответствует выявленным природному и урбанизированному каркасам.

В качестве иллюстрации существующего положения ниже приведена таблица баланса территории земель сельскохозяйственного назначения по использованию по состоянию на 2008 г., из которой виден незначительный процент использования земель в качестве сельскохозяйственных угодий и довольно высокий процент земель, включённых в настоящий момент в категорию земель сельскохозяйственного

назначения и не способных соответствовать данной категории (берега рек, ручьёв, каналов, залесённые территории, бывшие исторические парки, неудобья, территории бывших населённых пунктов и т.п.).

Всего земель в категории сельскохозяйственных:	11 894,8 га
Из них - обрабатываемых:	1 314,0 га
Неудобья, поймы рек, леса:	857,4 га

Генеральным планом МО "Переславское сельское поселение" предлагается упорядочение земель сельскохозяйственного назначения (п.4.1.2 "Упорядочение земель сельскохозяйственного назначения. Территории сельскохозяйственного использования")

### ***2.2.2. Земли населённых пунктов. Территории населённых пунктов***

В категории земель населённых пунктов находятся почти все места проживания, в том числе - хутора и остановочные пункты, которые не числятся в Реестре населённых пунктов. Исключение составляет остановочный пункт "26-й километр железной дороги", жилое здание которого находится на землях транспорта. Однако, часть территорий существующих населённых пунктов (например, посёлки Куликово, Кумачёво (хутор Медведево)) находятся на землях других категорий или с неустановленными категориями.

Общая площадь земель населённых пунктов по данным Земельного кадастра составляет 1146,2 гектара или 4,6% территории поселения.

Населённые пункты являются узлами (центрами) урбанизированного каркаса территории поселения, расположенными на осях урбанизированного каркаса - автомобильных дорогах. Плотность узлов зависит от порядка оси: на осях первого-второго порядка она значительно выше, чем на второстепенных осях.

Основная часть более крупных населённых пунктов поселения расположены вдоль автодорог Балтийск - северный обход Калининграда (Калининград - Балтийск) и Подъезд к городу Калининграду (Калининград - Светлогорск, через Переславское).

Генеральным планом МО "Переславское сельское поселение" предлагается развитие территорий существующих населённых пунктов (п.4.1.3 "Развитие территорий населённых пунктов").

### ***2.2.3. Земли промышленности, транспорта. Земли обороны и безопасности. Земли иного специального назначения***

В указанной категории земель на территории Переславского сельского поселения, занимающей 3752,5 га или 15,1% территории поселения.

Земли промышленности составляют 285,9 гектаров (район посёлков Кумачёво, Котельниково, Кострово).

Под линейные объекты транспортной инфраструктуры - автомобильные и железные дороги - занято 346,2 га территории поселения.

Земли иного специального назначения находятся в районе посёлка Колосовка.

Генеральным планом МО "Переславское сельское поселение" предлагается упорядочивание и развитие производственных территорий (п.4.1.4 "Развитие территорий объектов промышленности. Земли транспорта, земли обороны и безопасности").

### ***2.2.4. Территории рекреационного назначения. Туристская инфраструктура***

Земли рекреационного назначения, которые, в соответствии с Земельным Кодексом РФ, входят в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов, по состоянию на 2008 – 2009 г.г. на территории муниципального образования отсутствуют.

Между тем, территория МО "Переславское сельское поселение" обладает определённым рекреационным потенциалом.

Территория МО "Переславское сельское поселение" расположена в непосредственной близости от северной и западной границы города Калининграда в направлении курортного Балтийского побережья, имеет достаточно развитую транспортную сеть.

Холмистый ландшафт с лесами и водными объектами создаёт ситуацию, привлекательную для развития объектов рекреационного назначения и туристского бизнеса, возможно - общественно-деловых объектов, в том числе - объектов социального назначения регионального значения.

К основным факторам привлекательности для развития рекреации на территории поселения относятся лесные массивы, наличие многочисленных водоемов, 15-20-

минутная автомобильная и железнодорожная доступность до центра города Калининграда, близость аэропорта "Храброво", близость городов-курортов Светлогорск и Зеленоградск.

#### ***2.2.5. Земли лесного фонда. Земли водного фонда. Прочие территории***

Земли лесного фонда на территории Муниципального образования "Переславское сельское поселение" - это земли, полностью занятые лесной растительностью.

**Земли лесного фонда** составляют 6180,7 га (25% территории муниципального образования) и распределены по территории муниципального образования равномерно, за исключением двух крупных лесных массивов 2898,2 га и 1758,4 га в юго-западной и центральной частях территории поселения соответственно.

**Земли водного фонда** Переславского сельского поселения заняты водоёмами и водотоками: озёрами и каналами (восточная часть территории муниципального образования), рекой Граевкой с притоками (центральная часть территории муниципального образования) и рекой Нельмой с притоками (северо-западная и юго-западная части территории).

Общая площадь земель водного фонда на территории поселения - 442,1 га (1,8% территории поселения).

Кроме земель указанных категорий, на территории Переславского сельского поселения в его северо-западной и юго-западной части, присутствуют в незначительном количестве **земли запаса**.

Общая площадь территории, занятой землями запаса, составляет 134,5 га или около 0,5% всей территории муниципального образования.

Генеральным планом МО "Переславское сельское поселение" границы земель лесного и водного фонда, границы земель запаса оставлены без изменений.

### **2.3. Земли собственности Российской Федерации, земли региональной и муниципальной собственности.**

В федеральной собственности находятся участки в составе земель лесного фонда, земли, занятые водными объектами (земли водного фонда), часть земель земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения,

информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения (п.п. 2.2.3, 2.2.5). Границы земель федеральной собственности и назначение (категория) этих земель генеральным планом не изменялись.

В собственности Калининградской области находятся земельные участки фонда перераспределения (земли сельскохозяйственного назначения) севернее и западнее пос. Логвино общей площадью 176 га. Границы и назначение земель региональной собственности генеральным планом не изменялись. Генеральным планом, в соответствии с письмом собственника – Агентства по имуществу Калининградской области, для земель региональной собственности предусмотрена перспективная возможность их использования в качестве земель рекреационного назначения, на которых могут быть размещены дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыбака и охотника, детские туристические станции, туристские парки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря и другие аналогичные объекты.

В собственности МО "Переславское сельское поселение" находятся земельные участки в границах населённых пунктов муниципального образования (земли населённых пунктов) и часть земель сельскохозяйственного назначения, в основном локализованные вдоль реки Нельма от пос. Кумачёво до пос. Кострово и по оси "пос. Переславское – пос. Дружное".

#### **2.4.Объекты капитального строительства регионального и местного (муниципального) значения. Принятые градостроительные решения**

В перечень существующих и проектируемых объектов капитального строительства федерального и регионального значения входят объекты транспорта (линейные объекты автомобильного транспорта, линейные объекты трубопроводного транспорта), объекты культурного наследия (Мемориальный комплекс сооружений "Командный пункт 43-й армии" в пос. Холмогоровка и кирха Куменен в пос. Кумачёво) и объекты общественно-делового назначения (общеобразовательная школа на 1000 мест в пос. Переславское и Центр социальной помощи семьям и детям "Исток" в пос. Холмогоровка. Генеральным планом предусмотрена резервная территория для размещения общеобразовательной школы – в проектных границах пос. Откосово. Необходимость определения резерва территории под общеобразовательную школу связана с тем, что земельный участок школы в пос. Переславское находится в зоне

ограничений капитального строительства по постановлению Правительства РФ от 17.02.2000 №135).

В перечень существующих и проектируемых объектов капитального строительства местного (муниципального) значения входят объекты инженерной и коммунальной инфраструктуры, объекты общественно-делового назначения (объекты дошкольного и среднего образования, здравоохранения, спорта и проч.).

Расположение объектов капитального строительства федерального и регионального и местного (муниципального) значения в границах МО "Переславское сельское поселение" представлено на листе ГП-12 документации "Схема планируемого размещения объектов капитального строительства".

Данные по проектируемым объектам капитального строительства рассматриваются в качестве принятых градостроительных решений.

### **3. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ**

Документ территориального планирования – генеральный план муниципального образования "Переславское сельское поселение" - подготовлен в соответствии с Программой социально-экономического развития Калининградской области на 2007-2016 годы, с учётом материалов проекта Схемы территориального планирования Калининградской области и Программы социально-экономического развития Калининградской области на 2010-2016 годы.

#### **3.1. Цели территориального планирования**

Основными целями территориального планирования являются:

- устойчивое развитие территории и создание благоприятной среды жизнедеятельности;
- создание условий развития производственной инфраструктуры;
- обеспечение экологической безопасности;
- сохранение природного и культурного наследия.

Территориальное планирование муниципального образования направлено на определение назначения территорий поселения, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях:

- обеспечения развития муниципального образования в соответствии с концепцией "устойчивого развития";
- повышения качества среды;
- сохранения, регенерации и использования историко-культурного наследия;
- развития производственной инфраструктуры;
- развития транспортной, инженерной и социальной инфраструктур;
- обеспечение учёта интересов Российской Федерации, муниципалитетов, жителей муниципального образования и их объединений.

#### **3.2. Задачи территориального планирования**

Основными задачами территориального планирования Муниципального образования "Переславское сельское поселение" являются:

- обеспечение эффективного использования всех типов территорий, включая территории современного сельскохозяйственного использования; обеспечение

рационального использования территорий существующих зон специального назначения и сопредельных с ними территорий;

- обеспечение качественного улучшения состояния среды, реконструкция всех типов территорий;

- развитие и оптимизация транспортной инфраструктуры; повышение эффективности, надежности и безопасности функционирования транспортной инфраструктуры; обеспечение устойчивых транспортных связей между территориями различного назначения, территорий с основными автомагистралями;

- развитие производственной инфраструктуры;

- создание благоприятной среды жизнедеятельности;

- развитие и рациональное размещение в границах муниципального образования территорий рекреационного, делового, общественного и коммерческого, социального и коммунально-бытового назначения; обеспечение планирования развития общественно-деловых территорий для размещения крупных общественных объектов регионального уровня;

- развитие инженерной инфраструктуры с учетом схем и программ развития сетей;

- сохранение объектов и территорий, представляющих культурную и историческую ценность, сохранение элементов ландшафтного своеобразия;

- обеспечение бережного отношения к элементам природного окружения, обеспечение охраны окружающей среды и экологической безопасности;

- обеспечение предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, обеспечение пожарной безопасности.



#### **4. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ**

Документация по территориальному планированию Переславского сельского поселения в числе прочих решаемых задач определяет масштабы перспективного развития и формирует предложения по развитию, в том числе - территориальному, существующих мест проживания - населённых пунктов Переславского сельского поселения.

Региональной миграционной программой, Стратегией социально-экономического развития Калининградской области на средне- и долгосрочную перспективу и Программой социально-экономического развития Калининградской области на 2007-2016 г.г. предусматривается рост численности населения по всей территории Калининградской области. Разработчиками Стратегии предусмотрено два сценария развития области - "энергетический", с ростом численности населения по Зеленоградскому району до 2016 года на 60,5%, и "инновационный", с ростом численности населения более 100%, в том числе по сельским населённым пунктам Зеленоградского района - на 80,2%.

При планируемом росте численности населения, населённые пункты МО "Переславское сельское поселение" не располагают внутренними резервами территории для развития территорий жилой застройки.

Предполагается основное развитие населённых пунктов Переславского сельского поселения на землях, переведённых из категории земель других категорий в земли населённых пунктов, в основном - из прилегающих земель сельскохозяйственного назначения, неиспользуемых и малопригодных для использования под сельскохозяйственные угодья (исключение - посёлок Колосовка, развивающийся на присоединяемых землях промышленности).

Переводом земель других категорий в земли населённых пунктов предполагается создать резерв территорий для развития населённых пунктов Переславского поселения. Земли, переводимые в категорию земель населённых пунктов, предполагается использовать в качестве территорий жилой застройки или объектов производств исключительно при возникновении необходимости в увеличении количества жилья или развитии производств.

Земли сельскохозяйственного назначения переводятся в земли населённых пунктов с различным разрешённым использованием, в том числе - сельскохозяйственным (до 20% переводимых земель).

Подробнее о балансе земель, переводимых из категории "земли сельскохозяйственного назначения" в категорию "земли населённых пунктов" - в п.4.1.2 "Упорядочение земель сельскохозяйственного назначения. Территории сельскохозяйственного использования".

Для генерального плана МО "Переславское сельское поселение" в дополнение к основному чертежу было подготовлено приложение (лист ГП-11А, приложение к листу ГП-11 "Схема генерального плана МО "Переславское сельское поселение"). В указанном приложении определены территории, на которых предлагается осуществлять хозяйственную деятельность на период до момента сокращения зоны ограничений или ликвидации ограничений по основаниям постановления Правительства РФ от 17 февраля 2000 г. №135.

Данным приложением к генеральному плану МО "Переславское сельское поселение" в границах территории с ограничениями по основаниям постановления Правительства РФ от 17 февраля 2000 г. №135, при не снятых выше указанных ограничениях (на срок до момента снятия указанных ограничений), предусматривается использование вновь включаемых в границы населённых пунктов земель в качестве земель сельскохозяйственного использования. Вместе с тем, в границах зон указанных ограничений определены территории, градостроительное развитие которых является необходимым условием для создания стабильности существования (и возможности существования как такового) муниципального образования в целом. Приложением к генеральному плану (лист ГП-11А) предусматривается такой вариант развития этих территорий, при котором капитальное строительство, ландшафтно-реабилитационные, рекреационные и иные работы могут осуществляться при условии получения разрешения в порядке, определённом постановлением Правительства РФ от 17 февраля 2000 г. №135. Для указанных территорий, градостроительное развитие которых необходимо, определены этапы (очереди) освоения:

- к первой очереди освоения в зонах ограничения капитального строительства и хозяйственной деятельности по постановлению Правительства РФ от 17 февраля 2000 г. №135 относятся территории в проектных границах населённых пунктов:

а) в условной "полосе влияния" автодороги А-192 Подъезд к городу Калининграду (автодорога направления Калининград – Светлогорск) и автодороги

направления Калининград – Янтарный, обеспечивающих подъезд к развиваемым территориям. "Полоса влияния" обозначена в пос. Волошино, пос. Переславское, Откосово, Куликово – по одну либо по обе стороны от автодороги;

б) на территориях у внешних границ зон ограничений, максимально удалённых от объекта – источника ограничений (пос. пос. Логвино, Кумачёво);

- ко второй очереди освоения в указанных зонах ограничения капитального строительства и хозяйственной деятельности относятся территории (в проектных границах населённых пунктов):

а) в условной "полосе влияния" автодороги А-192 Подъезд к городу Калининграду на территориях, приближенных или прилегающих к границам объектов – источников ограничений (на внутренних территориях зон ограничений) (пос. Переславское, пос. Логвино);

б) на территориях, прилегающих к территориям первой очереди освоения со стороны объектов – источников ограничений (пос. Волошино, пос. Куликово);

в) в отдельных случаях - на территориях у внешних границ зон ограничений, максимально удалённых от объекта – источника ограничений (пос. Кострово).

На каждой из предлагаемых к освоению в первую или вторую очередь территорий:

- генпланом не предусматривается создание и развитие функциональных зон либо возведение объектов капитального строительства, которые могли бы создать угрозу объекту – источнику ограничений капитального строительства и хозяйственной деятельности;

- генпланом не предусматривается создание функциональных зон в зонах действующих ограничений по постановлению Правительства РФ от 17 февраля 2000 г. №135, отличных по функции от уже существующих в зонах указанных ограничений;

- предлагаемыми первой и второй очередями освоения (на срок до момента снятия указанных ограничений) не предусматривается возведения объектов капитального строительства ближе к объекту – источнику ограничения, чем существующие в границах зон ограничений объекты.

Приложением к генеральному плану (лист ГП-11А, приложение к листу ГП-11 "Схема генерального плана МО "Переславское сельское поселение") предполагается сохранение границ населённых пунктов, полностью идентичных соответствующим границам в основном варианте (лист ГП-11 "Схема генерального плана МО "Переславское сельское поселение"). Для вновь входящих в границы населённых пунктов земель, за исключением территорий, предлагаемых к освоению в первую и

вторую очередь, предлагается разрешённое использование – сельскохозяйственное.

Приложениями к схемам генеральных планов населённых пунктов Переславского сельского поселения, попадающими в зоны ограничений по основаниям постановления Правительства РФ от 17 февраля 2000 г. №135, (листы с индексом А в нумерации) предусмотрены варианты развития территорий населённых пунктов с учётом указанных ограничений.

При возведении объектов капитального строительства или при проведении ландшафтно-реабилитационных, рекреационных или иных работ, в границах зон указанных ограничений, следует руководствоваться правилами получения разрешения на такие работы в порядке, определённым постановлением Правительства РФ от 17 февраля 2000 г. №135.

#### **4.1. Основные мероприятия по территориальному планированию**

Для решения задач территориального планирования генеральным планом предложена комплексная градостроительная программа по преобразованию территории Переславского сельского поселения, отвечающая Программам социально-экономического развития Калининградской области и МО "Переславское сельское поселение" и требованиям задания заказчика.

В том числе, предложена разработка:

- программы развития транспортной инфраструктуры МО "Переславское сельское поселение";
- градостроительной политики по модернизации и росту населённых пунктов;
- программы использования территорий вне населённых пунктов.

Основные вопросы генерального плана, решаемые в рамках предложений комплексной градостроительной программы:

1. Рационализация (более детальное уточнение – соответственно масштабу подготовки схем данного материала) трассировки автодорог регионального значения, которая предложена в проекте Схемы территориального планирования Калининградской области и уточнена в документе территориального планирования – генеральном плане.

2. Определение необходимого масштаба развития населённых пунктов на территории МО "Переславское сельское поселение" с обоснованием по использованию территории в проектных границах населённых пунктов.

3. Подготовка предложений по формированию границ населённых пунктов с учетом использования для их развития земель, не являющихся ценными с точки зрения ведения сельского хозяйства.

4. Подготовка предложений по рациональному использованию территорий вне населённых пунктов с упорядочением назначения и использования земель в границах поселения.

Все указанные вопросы проработаны с учетом:

- обеспечения экологической безопасности территории и населения МО "Переславское сельское поселение", как и всего Калининградского региона;

- обеспечения устойчивого развития муниципального образования и каждого из населённых пунктов в нём;

- территориального соседства МО "Переславское сельское поселение" с центром региона – городом Калининградом для учета возможности удовлетворения потребности города в местах приложения труда, в территориях для развития пригородной индивидуальной жилой застройки в минимальной транспортной доступности до города Калининграда.

Учтены возможности использования природно-экологического потенциала части территорий МО "Переславское сельское поселение" для размещения объектов социальной сферы и рекреационно-спортивного назначения, развитие портовых территорий в Калининградском заливе (в Приморской бухте), а также связанного с этим развития производств на припортовых территориях и вблизи производственной зоны города Калининграда на его северо-западе.

Генеральным планом учтены аспекты решения инженерного обустройства территории, защиты от ситуаций ГО и ЧС, особое внимание уделено решению инженерного обеспечения населённых пунктов сельского поселения.

Населённые пункты МО "Переславское сельское поселение" в генеральном плане сгруппированы по признаку преобладающей функции:

1. Сельские посёлки - жилые посёлки, тяготеющие к городу Калининграду (расположенные в 15 минутной автомобильной доступности - Холмогоровка, Откосово, Куликово, Переславское, Волошино);

2. Сельские посёлки производственного назначения - с развитием существующих производственных территорий (Кострово, Котельниково, Колосовка);

3. Сельские посёлки рекреационного назначения (имеющие на прилегающих территориях рекреационных потенциал - Кузнецкое, Логвино);

4. Сельские посёлки сельскохозяйственного назначения (с традиционным местом приложения труда жителей на предприятиях сельского хозяйства - Кумачёво).

Преобладающие функции каждого из населённых пунктов поселения и обоснования по их территориальному развитию описаны в соответствующих томах проектной документации по населённым пунктам.

#### ***4.1.1. Реорганизация функциональной структуры***

*В основе решений генерального плана - Стратегия социально-экономического развития Калининградской области, Программе социально-экономического развития Калининградской области на 2007 - 2016 г.г.*

*При подготовке генерального плана МО "Переславское сельское поселение" были учтены материалы подготавливаемой Институтот Ленгинпрогор Схемы территориального планирования Калининградской области.*

Основные мероприятия территориального планирования, предусмотренные генеральным планом МО "Переславское сельское поселение", указаны в п.п 4.1.1 – 4.1.12 Положений о территориальном планировании в МО "Переславское сельское поселение".

Очередность выполнений мероприятий территориального планирования по населённым пунктам МО "Переславское сельское поселение" определяется проектной очередностью развития населённых пунктов: Посёлки первой очереди – это Переславское, Логвино, Кузнецкое, Откосово, Павлинино, Куликово, Волошино, Холмогоровка. Территории первой очереди освоения в границах каждого из этих населённых пунктов определены в проектной документации по населённым пунктам.

Очередность освоения территории муниципального образования вне границ населённых пунктов настоящим генеральным планом не определена и будет зависеть от наличия инвестиционных планов и программ по освоению конкретных территорий.

На перспективу в значительной степени сохраняется сложившаяся структура

зонирования территории МО "Переславское сельское поселение".

На территории поселения фиксируются основные опорные элементы природного каркаса, развиваются основные опорные элементы урбанизированного каркаса с учётом необходимости дальнейшего развития муниципального образования и максимального использования природных ресурсов без нанесения ущерба экологии данной территории.

Земли МО "Переславское сельское поселение" в предложении генерального плана состоят из следующих категорий земель, в соответствии с Земельным Кодексом РФ:

- земель населённых пунктов;
- земель сельскохозяйственного назначения. На землях сельскохозяйственного назначения генеральным планом выделены территории с малоценными и не используемыми по назначению землями, рекомендованными к переводу в земли других категорий и к использованию по назначению, отличному от сельскохозяйственного. Основания указанных рекомендаций и возможные виды назначения для таких земель приведены в п.4.1.2 "Упорядочение земель сельскохозяйственного назначения";
- земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения;
- земель лесного фонда;
- земель водного фонда.

*(см. раздел 5 Основные технико-экономические показатели)*

Генеральным планом в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ и нормативной документацией определены границы и территории по функциональному назначению, по видам и составам функциональных зон:

- зоны сельскохозяйственного использования, в том числе - сельскохозяйственные угодья "экологического земледелия" (во II-III поясе зон санитарной охраны источников водоснабжения), сельскохозяйственные угодья традиционного земледелия (пашни, пастбища, сенокосы), польдерные земли, территории садоводческих, огороднических и дачных объединений;
- жилые зоны в проектных границах населённых пунктов, в том числе - территории жилой застройки;
- зоны производственные, в том числе: территории крупных производственно-складских, логистических и портовых объектов, других производственных объектов, инженерной и транспортной инфраструктуры;
- зоны специального назначения;

- зоны рекреационного назначения, в том числе: территории отдыха и туризма и территории социального назначения; иные зоны особо охраняемых территорий (муниципального значения), из них: территории природоохранного значения.

На формирование перспективной структуры зонирования МО "Переславское сельское поселение" оказали особое воздействие:

- наличие на юго-востоке территории поселения границы с МО "Городской округ "Город Калининград";

- отсутствие предусмотренной Земельным Кодексом РФ сформированной и утверждённой пригородной зоны Калининграда;

- наличие предусмотренных институтом Ленгипрогор при подготовке Схемы территориального планирования Калининградской области "ближней и дальней зон агломерации города Калининграда", северо-западная часть которых распространяется на территорию МО "Переславское сельское поселение";

- наличие на территории поселения перспективной автомагистрали межрегионального значения "Балтийск - северный обход Калининграда", не только являющейся одной из осей урбанизированного каркаса территории, но и формирующей вдоль границы с Калининградом полосу особого влияния - часть территории поселения - в зоне агломерации Калининграда;

- наличие на территории МО "Переславское сельское поселение" значительных территорий водного фонда, лесного фонда (крупных массивов лесов и лесопарков), спецтерриторий, которые сильно фрагментируют территории, пригодные к иному использованию территории;

- отсутствие на фрагментах территории поселения в её северо-западной части существующих инфраструктур, в том числе - инженерных, и сложность в перспективном обеспечении инфраструктурами этих фрагментов территорий.

*Перспективная схема зонирования территории муниципального образования "Переславское сельское поселение" определила основные направления развития и количественные параметры развития отдельных населённых пунктов, входящих в состав поселения.*

Особое внимание при подготовке генерального плана было уделено перспективному использованию земель сельскохозяйственного назначения.

*Земли сельскохозяйственного назначения являются стратегическим ресурсом и*



*должны быть не только максимально сохранены, но и рационально использованы в соответствии с назначением. Однако часть земель, относящихся к категории "земли сельскохозяйственного назначения", либо не могут быть использованы по назначению, либо такое использование затруднено или не оправдано.*

#### ***4.1.2. Упорядочение земель сельскохозяйственного назначения. Территории сельскохозяйственного использования***

*(см. раздел 5 Основные технико-экономические показатели)*

Предложение генерального плана по упорядочению использования земель, в том числе - сельскохозяйственного назначения, выполнено на основе выводов комплексного анализа территории, в том числе – материалов с пояснениями и картами (автор – кандидат географических наук Лазарева Н.Н.).

Для определения возможности перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли других категорий были проанализированы их характеристики, к переводу в другие категории рекомендовались неиспользуемые и малоценные земли сельскохозяйственного назначения. Особо ценные земли сельскохозяйственного назначения выделять из общего состава земель сельскохозяйственного назначения не было необходимости: при описанном подходе к определению возможных к выводу из состава земель сельскохозяйственного назначения, особо ценные земли не могли попасть в число земель, переводимых в другие категории.

После изучения материалов комплексного анализа группой разработчиков генерального плана сформировано следующее предложение по упорядочению использования земель сельскохозяйственного назначения:

#### ***Земли, рекомендуемые к переводу в другие категории***

На территориях, не имеющих сельскохозяйственной ценности и приближенных к производственным территориям города Калининграда, города Светлого и перспективным территориям Балтийского порта, предусмотрено развитие производственных территорий.

Предусмотрены коридоры для строительства линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Участки неудобий (берега каналов, озёр, ручьев, рек, залесенные территории, не относящиеся к ГЛФ), отнесены к категории особо охраняемых территорий (муниципального значения) и, в зависимости от их характеристик, в частности далее к:

-особо охраняемым природным территориям местного (муниципального) значения (землям, на которых не разрешается возведение объектов капитального строительства с целью обеспечения экологической поддержки водоёмов, вдоль которых они размещены);

-лечебно-оздоровительным территориям (землям, пригодным для размещения отдельных социальных объектов: спецшкол, больниц, домов престарелых, хосписов);

-рекреационным территориям (землям, пригодным для размещения домов отдыха, спортивных и досуговых объектов).

Земли, прилегающие к существующим населённым пунктам и не имеющие большой сельскохозяйственной ценности (в том числе – на участках бывших населённых пунктов) перевести в земли населённых пунктов. Использование земель в проектных границах населённых пунктов:

- до 35 % – под развитие рекреационного использования в границах населённых пунктов (например - Кузнецкое, Логвино, Дружное).

*Вне границ населённых пунктов под перспективное рекреационное использование предлагаются, в том числе, земли собственности Калининградской области в районе пос. Логвино (176 га (см. п. 2.3 "Земли собственности Российской Федерации. Земли региональной и муниципальной собственности")), при условии обеспечения подъездов к этим участкам, - для размещения объектов рекреации;*

- до 30 % – под развитие жилой застройки (в соответствии с Программой социально-экономического развития Калининградской области, "инновационный вариант", увеличение существующего населения Переславского поселения не менее чем в 2 раза);

- до 15 % – под развитие производственно-складских и хозяйственных объектов (посёлки Котельниково, Кострово).

-до 20 % – под сельскохозяйственное использование, включая сенокосы и пастбища.

*Земли сельскохозяйственного использования в границах земель населённых пунктов, за исключением сенокосов и пастбищ, не входящие в границы зон ограничений объектов капитального строительства по постановлению Правительства РФ от*

*17.02.2000 г. №135, до снятия указанных ограничений рассматриваются в качестве резерва территорий под застройку объектами различного функционального назначения.*

*Расчёт количества земель, необходимого для организации пастбищ и сенокосов в проектных границах населённых пунктов производился на основании сведений о численности скота, принадлежащего гражданам, в населённых пунктах Переславского сельского поселения, предоставленных Администрацией МО "Переславское сельское поселение".*

*За единицу расчёта принималась голова КРС, овцы и козы приравнивались к 0,3 КРС. Учитывая перспективу развития, площади пастбищ и сенокосов в границах населённых пунктов принимались на 15 – 20% больше, чем это необходимо по расчёту.*

#### *Земли, сохраняемые в категории сельскохозяйственного назначения*

По результатам исследования почв, истории развития и использования искусственных ландшафтов на территории "Переславского сельского поселения" (100 % ландшафтов на территории поселения – искусственного происхождения) установлено, что холмистость рельефа способствует образованию сухих, не подтопляемых и не мокнущих пашен, изначально подходящих для выращивания зерновых культур. Переславское сельское поселение - одно из немногих подобных мест в Калининградской области.

Польдерные территории на берегах Калининградского залива в районе пос. Кострово – традиционная область продуктивного овощеводства.

Территории в зонах II и III поясов охраны системы питьевых каналов и озёр рекомендуются под использование в сельском хозяйстве без применения химических удобрений, "экологическое" земледелие.

Наименее продуктивное использование плодородных земель на территории поселения – выращивание зерновых и рапса.

#### **4.1.3. Развитие территорий населённых пунктов**

*(см. раздел 5 Основные технико-экономические показатели)*

Для обеспечения жильём населения муниципального образования в количестве, определённом Программой социально-экономического развития Калининградской области на 2007-2016 годы (в целях выполнения Программы социально-

экономического развития) необходимо развитие застроенных территорий населённых пунктов. Территории жилой застройки, например, целесообразно развивать в тех частях поселения, которые наиболее обеспечены инженерной и транспортной инфраструктурой, в основном это земли вдоль автодороги "Подъезд к г. Калининграду (Калининград – Светлогорск)". Однако, населённые пункты вдоль автодороги "Калининград – Светлогорск" западнее пос. Кузнецкое (посёлки Волошино, Откосово, Куликово, Переславское, Кумачёво. Вдоль дороги "Калининград – Балтийск" – посёлки Кострово, Дорожное, Прохладное. Посёлок Логвино) частично или полностью находятся в районах ограничения капитального строительства по постановлению Правительства РФ от 17.02.2000 г. №135. В качестве резерва территорий развития генеральным планом предусмотрено значительное увеличение территорий населённых пунктов, не попадающих в зону указанных ограничений (пос. Павлинино, Откосово вне границ зоны ограничений, Кузнецкое). Таким образом, генеральным планом предусмотрено увеличений территорий в границах населённых пунктов как в границах зоны указанных ограничений, так и вне этой зоны.

Для большинства территорий населённых пунктов Переславского сельского поселения генеральным планом предусмотрено значительное развитие, посёлки, не получившие территориального развития, выделены в отдельную группу. Наибольшее территориальное развитие предусмотрено в посёлках: Холмогоровка, Логвино, и существенно развиваются населённые пункты, тяготеющие к городу Калининграду (15 минутная автотранспортная доступность в направлении курортных городов Балтийского побережья).

Жилой фонд на расчётный срок определён с учётом следующих показателей:

- расчётного количества населения по принципу территориального развития Переславского сельского поселения;
- типа жилой застройки;
- плотности населения на определённый тип застройки согласно рекомендациям СНиП 2.07.01-89\* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Повышение обеспеченности населения благоустроенным жильем является стратегическим фактором улучшения общей социальной и демографической ситуации в Переславском сельском поселении.

На перспективу развития Переславского сельского поселения численность населения составит ориентировочно 22,6 тыс. человек, привлечение населения

предполагается, в основном, за счет развития производственной зоны, объектов социального, рекреационного назначения, жилой зоны.

На последующих стадиях проектирования, при подготовке документации по планировке территорий в МО "Переславское сельское поселение", необходимо предусматривать: устройство дорог с твёрдым покрытием, устройство тротуаров, велодорожек с обустройством их ливневой канализацией, устройство уличного освещения, организацию удаления мусора с территорий кварталов жилой застройки.

#### ***4.1.4. Развитие территорий объектов промышленности. Земли транспорта, земли обороны и безопасности***

*(см. раздел 5 Основные технико-экономические показатели)*

Границы земель обороны и безопасности генеральным планом не изменялись.

Территории земель транспорта должны быть увеличены в связи с принятыми градостроительными решениями по строительству магистральных автомобильных дорог, железнодорожной ветки (объекты капитального строительства регионального значения).

Существующие границы земель транспорта не изменялись.

Границы существующих земель промышленности генеральным планом не изменялись.

В дополнение к существующим землям промышленности генеральным планом предложены: малоценные земли в районе посёлков Кострово и Котельниково.

В качестве мест приложения труда жителей МО "Переславское сельское поселение" развитие или внедрение следующих предприятий:

1. Предприятия промышленности, в том числе – возможное развитие порта и сопутствующих производств (в основном – южнее существующего пос. Кострово):

- логистика железнодорожных перевозок;
- логистика автомобильных перевозок.

2. Создание условий для развития мелких производств - ремесленно-сувенирные производства;

3. Сельскохозяйственные производства:

- растениеводство (зерновые, бобовые, овощеводство, пастбища, луга);
- животноводство;
- переработка мяса;
- переработка зерна;

- переработка молочной продукции;
- логистика сельскохозяйственного производства.

В числе прочих сельскохозяйственных производств генеральный план предполагает развитие существующих объектов по переработке мяса и молока на землях, граничащих на юго-востоке поселения с городским округом "Город Калининград". Новые производства по переработке сельскохозяйственной продукции целесообразно размещать в проектных производственных зонах, а небольшие производства с минимальными санитарно-защитными зонами – в местах расположения существующих сельскохозяйственных производств в границах населённых пунктов (например, Откосово, Кумачёво и Кострово).

Земли на юго-западе (пос. Кострово) и юго-востоке (пос. Котельниково) в границах земель промышленности, предлагаемых генеральным планом, следует переводить из категории земель сельскохозяйственного назначения при наличии проектов создания производств и обеспеченности проектов их создания финансированием.

#### ***4.1.5. Территории рекреационного и социального назначения. Туристская инфраструктура***

*(см. раздел 5 Основные технико-экономические показатели)*

Особо охраняемые природные территории федерального или регионального значения в границах территории поселения отсутствуют.

Земли, рекомендуемые к переводу в категорию земель особо охраняемых территорий Муниципального образования "Переславское сельское поселение" включают в себя возможные перспективные территории природоохранного, рекреационного и социального назначений, территории объектов культурного наследия.

К возможным перспективным землям природоохранного назначения генеральным планом отнесены:

- участки территории поймы реки Нельма 2-й рыбохозяйственной категории, в том числе – залесенные;

- участки неудобий; по состоянию на 2008 – 2009 г.г. - земли сельскохозяйственного назначения (берега каналов, озёр, ручьёв, рек, имеющих природоохранное или питьевое значение;

- залесённые территории, выведенные из категории земель лесного фонда или не относившиеся к категории земель лесного фонда.

Цель определения генеральным планом возможных границ земель природоохранного назначения – сохранение элементов и структуры природного каркаса территории для обеспечения развития территорий поселения в рамках концепции "устойчивого развития".

Генеральным планом принята модель территориальной организации структуры территорий рекреационного и социального назначения, определённая на основе анализа потребностей в территориях и учреждениях кратковременного и длительного отдыха, сложившегося землепользования, имеющихся рекреационных ресурсов, учёта направлений территориального развития частей поселения.

При условии благоприятного сценария развития ситуации на расчётный срок возможно развитие туристической инфраструктуры (учитывающей близость города Калининграда) в направлениях:

- экологического туризма;
- сельскохозяйственного туризма;
- спортивно- рекреационных объектов.

Кроме туристических направлений:

часть территорий вблизи остановочных пунктов железной дороги, вблизи посёлков Дружное, Котельниково и к северу от посёлка Логвино - у лесных массивов и водоёмов,

вполне может быть использована для создания сети таких объектов социальной сферы, как дома престарелых, хосписы, специальные школы, дома - интернаты, потребность в которых велика как в Калининградской области, так и в городе Калининграде.

В рекреационной зоне Переславского сельского поселения предлагаются объекты длительного и кратковременного отдыха круглогодичного использования с устройством парковых комплексов, туристских и велосипедных троп.

Организация на территории поселения рекреационной зоны с объектами отдыха (гостевые дома, мелкие гостиницы, молодёжные лагеря, прочие спортивно-

рекреационные учреждения), лечебно–оздоровительными учреждениями (хосписы, дома престарелых, специальные детские учреждения, санатории) благоприятно скажется на развитии экономики Переславского сельского поселения, позволит создать места приложения труда жителей.

Под возможное перспективное использование в качестве земель рекреационного назначения предлагаются, в соответствии с письмом Агентства по имуществу Калининградской области, земли собственности Калининградской области в районе пос. Логвино (176 га (см. п. 2.3 "Земли собственности Российской Федерации. Земли региональной и муниципальной собственности"))).

#### ***4.1.6. Земли лесного фонда. Земли водного фонда***

*(см. раздел 5 Основные технико-экономические показатели)*

Границы земель лесного фонда и земель водного фонда генеральным планом не изменялись.

#### ***4.1.7. Инженерно-техническое обеспечение. Инженерная подготовка территории***

Существующее состояние инженерно-технического обеспечения поселения характеризуется следующими показателями:

- централизованное водоснабжение – 96%;
- хозяйственно-бытовая канализация – 63%;
- дождевая канализация – 0%;
- сетевое газоснабжение – 7%;
- емкостное газоснабжение – 40%;
- сжиженный баллонный газ – 53%;
- централизованное отопление – 33%;
- котелковое отопление на твердом и жидком топливе – 59%.

Существующая инженерная инфраструктура изношена в среднем на 70% - 80%.

Генеральным планом МО "Переславское сельское поселение" предлагается организация 100% инженерно-технического обеспечения проектируемой застройки по всем видам инженерных систем: электроснабжению, водоснабжению, канализации (с разделением бытовых и дождевых стоков), газоснабжению природным газом и



теплоснабжению.

Расчётная обеспеченность ресурсами существующей застройки – 100%. Степень обеспеченности существующей застройки ресурсами по условиям возможной реконструкции сетей должна составить от 80% до 95%.

Для организации инженерного обеспечения населённых пунктов и производственных объектов поселения, генеральным планом предусмотрено деление поселения на десять территориальных районов инженерной инфраструктуры.

Деление на районы произведено по ряду критериев: обособленное местоположение (например, 1-й район, пос. Кумачёво); расположение в границе водосбора водохранилищ питьевого водоснабжения г. Калининграда (2-й район и др.); функциональное назначение (4-й, 7-й районы - производство). Некоторые районы обладают несколькими из вышеперечисленных критериев.

По каждому из десяти районов произведены расчёты потребности в ресурсах.

Расчеты потребности в ресурсах выполнены на основании технико-экономических показателей генерального плана. Обоснование показателей по численности населения, жилому фонду, объектам рекреационного назначения и производственным зданиям приведены в соответствующих разделах генерального плана "Обоснование генерального плана МО "Переславское сельское поселение".

Расчеты выполнены с учетом норм расхода ресурсов на единицу расчетного показателя согласно действующим строительным нормам и правилам, а также с использованием удельных показателей объектов – аналогов. В качестве основных энергоресурсов предусмотрены традиционные виды согласно Схеме территориального планирования Калининградской области, а именно: электричество, согласно схеме развития электрических сетей ОАО «Янтарьэнерго», природный газ, согласно схеме развития межпоселковых газопроводов высокого давления ФГУП «Калининградгазификация». Альтернативные виды энергоресурсов (тепловые насосы, ветроэнергетические установки, торф и пр.) не рассматривались, так как достоверные данные о технической возможности и экономической целесообразности их использования для региона Калининградской области отсутствуют.

Предполагается, что расчетные потребности в энергоресурсах поселения, после их уточнения, будут приняты в основу подготовки новых или корректировки существующих схем развития инженерных сетей в целом по Калининградской области и, в частности, Переславского поселения.

*В рамках генерального плана МО "Переславское сельское поселение" подготовлены проектные предложения по инженерному обеспечению территории по видам ресурсов:*

*- электроснабжение. Предполагается осуществлять с использованием существующих сетей ВЛ, предусматривается строительство двух ПС 110/15 кВ в районах, близких к центрам нагрузок - в районе пос. Куликово (территориальный район 2) и пос. Холмогоровка (территориальный район 9) с ориентировочными нагрузками соответственно 10 МВт и 7 МВт. Питающие сети ЛЭП 110 кВ от существующей ВЛ 110 кВ;*

*- газоснабжение. Предполагается использование существующих, строящихся и перспективных (по данным Правительства Калининградской области) межпоселковых газопроводов и их дальнейшее развитие с учётом перспективных потребностей поселения. По данным Правительства Калининградской области и согласно материалам проекта Схемы территориального планирования Калининградской области строительство межпоселковых газопроводов на территории Переславского сельского поселения будет осуществляться в период после 2016 г. Существующим межпоселковым газопроводом обеспечены территории поселения в районе посёлков Холмогоровка, Кузнецкое;*

*- теплоснабжение. Возможны (и проработаны в предложениях генерального плана) варианты теплоснабжения всего поселения или его отдельных территориальных районов от централизованного теплоисточника, одного или нескольких. Выбор варианта зависит от концепции развития энергетического комплекса региона;*

*- водоснабжение и водоотведение. Вопросы водоснабжения и водоотведения поселения являются наиболее проблемными. Ситуация осложняется тем, что значительная часть территории поселения и населения находится в границах водосбора водохранилищ питьевого водоснабжения г. Калининграда. Водоснабжение 2-го, 3-го, 7-го (частично), 8-го 9-го и 10-го территориальных районов предлагается организовать от подземных водозаборов, использующих глубокие водоносные горизонты, гарантирующие отсутствие гидравлической связи с грунтовыми водами, подпитывающими питьевые водохранилища. Для водоснабжения остальных территориальных районов возможно использование любых водоносных горизонтов. Очередность организации новых скважин и водозаборов должна определяться фактической необходимостью в подаче дополнительных объёмов воды потребителям*

*и возможности такой организации. Водоотведение предлагается выполнить по схеме раздельного канализования хозяйственно-бытовых и дождевых стоков. Хозяйственно-бытовые стоки на территории 2-го, 3-го, 7-го (частично), 8-го 9-го и 10-го районов предлагается канализовать по схеме, обеспечивающей вывод очищенных сточных вод за пределы 2-го и 3-го поясов зон санитарной охраны питьевых водохранилищ. Дождевая канализация предполагается по системе закрытого водоотведения дождевого стока.*

*Вертикальную планировку следует выполнять исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключая возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства. Основным принципом, используемым при подготовке схемы вертикальной планировки территории, должно быть обеспечение командования отметок поверхности (красные отметки) над водоприемниками проектируемой дождевой канализации.*

### ***Защита территорий от подтопления***

Территория муниципального образования на небольшом участке на юго - западе омывается водами Калининградского залива, отделенного от моря Балтийской косой. При резком таянии льда уровень воды поднимается на 0,8 м выше обычного. При этом катастрофического затопления прилегающей территории от разрушения возведенных дамб нет.

Подтопление территории также может быть вызвано очень сильными дождями (количество осадков 50 мм и более за 12 часов и менее) и продолжительными сильными дождями (количество осадков 100 мм и более за 12 часов, но не более 48 часов).

*Особых мероприятий для предотвращения последствий данного ЧС не требуется.*

Защита от подтопления грунтовыми водами осуществляется с помощью организации поверхностного стока.

В дальнейшем представляется целесообразным разработка комплексной программы развития инженерной инфраструктуры области и в её рамках - отдельных подпрограмм по развитию инженерных сетей газо-, тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения. Имеется в виду не формальный документ, но руководство к действию

по развитию инженерной инфраструктуры области с определением организационно-финансового механизма его практической реализации. Только комплексный скоординированный программный подход к развитию инженерной инфраструктуры области с четко сформулированной концепцией и определением организационно-финансовых механизмов позволит привлечь современные зарубежные и отечественные инвестиции и технологии в части создания как традиционных, так и альтернативных источников энергии и её сбережения.

*Более подробно мероприятия по организации инженерного обеспечения населённых пунктов и производственных объектов, по инженерной подготовке территории муниципального образования "Переславское сельское поселение" описаны в соответствующем разделе документации по территориальному планированию – Томе I "Обоснование генерального плана МО "Переславское сельское поселение" с предложениями по инженерному обеспечению территории".*

#### **4.1.8. Развитие транспортной инфраструктуры**

*(см. раздел 5 Основные технико-экономические показатели)*

Предложения генерального плана основаны на рекомендациях и предложениях проектного института Ленгипрогор (г. С.-Петербург) Схемы территориального планирования Калининградской области и включает в себя:

- предложения по трассировке новой автодороги в направлении Северный обход Калининграда - Балтийск. Трассировка уточнена по состоянию территории на 01.01.08г. с учётом её перспективного использования;

- предложения по реконструкции автодороги Калининград – Янтарный до 2-ой технической категории в связи с развитием Приморской курортно-рекреационной зоны в районе пос. Янтарный;

- предложение по объединению автодорог 4 и 5 технической категории в общую систему для удобства передвижения внутри территорий МО "Переславское сельское поселение".

Особое внимание уделено предложению, касающемуся обеспечения доступности в поселок Холмогоровка. Предложение по развитию данного населённого пункта выполнено ранее ООО "Никор Проект" по заданию Администрации МО "Зеленоградский район".

Генеральным планом предусмотрено значительное развитие посёлка, как в территориальном плане, так и по росту населения, в результате чего по мере роста этот посёлок может стать посёлком городского типа с населением от 5,6 тыс. человек (в соответствии с выполненным генеральным планом пос. Холмогоровка) возможно до 15 тысяч человек.

Для достижения цели удобства сообщения посёлка Холмогоровка с городом Калининградом генеральным планом предложено:

- в продолжение проектного предложения по реконструкции транспортной сети центральной части города Калининграда, предлагающего организацию сети магистральных улиц общегородского значения непрерывного движения, выходящих вдоль железнодорожных путей по границе полосы отвода железной дороги на Северный и Южный обходы г. Калининграда. Предложено продолжить данную проектную автомагистраль за пределы Северного обхода в северном направлении, обходя пос. Чкаловск города Калининграда на существующую автодорогу 3-ей технической категории Холмогоровка – Петрово, в направлении г. Зеленоградска.

Таким путём достигается беспрепятственный выход от центра города Калининграда к Северному обходу и к пос. Холмогоровка через третье перспективное обходное кольцо города Калининграда и одновременно разделяются потоки направлений на Зеленоградск, Светлогорск, Янтарный.

Трассировка третьего обхода вокруг города Калининграда предложена разработчиками Схемы территориального планирования Калининградской области и уточнена в генеральном плане.

На схеме развития транспортной инфраструктуры генерального плана обозначены автодороги с указанием их проектной категории с учётом ТУ в отношении размеров полос отвода и придорожных полос.

### Рекомендации по усовершенствованию пригородного пассажирского транспорта

1. Пригородное железнодорожное сообщение с организацией остановочных пунктов:

- а) пос. Холмогоровка;  
    пос. Переславское,  
    пос. Павлинино;
- б) пос. Люблино;  
    пос. Кострово.

## 2. Автобусное сообщение по маршрутам Калининград – ...

а) пос. Холмогоровка;

пос. Петрово;

пос. Кузнецкое.

б) пос. Волошино;

пос. Откосово;

пос. Куликово;

пос. Павлинино;

пос. Переславское (центр, 20 км, 18 км, Западное).

в т.ч. - автобусное сообщение к местам приложения труда:

в) пос. Дружное;

пос. Котельниково;

пос. Люблино

Трасса муниципального маршрута автобуса, доставляющего учеников в общеобразовательную школу Переславского сельского поселения, должна быть определена после окончательного утверждения места расположения проектируемой общеобразовательной школы на 1000 мест (см. п. 2.4 "Объекты капитального строительства регионального и местного (муниципального) значения. Принятые градостроительные решения").

Доставку работников к местам приложения труда (подпункт "в" п.2 настоящего раздела и район пос. Кострово) предлагается организовывать и осуществлять организациям-работодателям.

### Грузовые перевозки

Основная нагрузка в области грузоперевозок, размер которых имеет шанс вырасти до масштабов регионального и, возможно, межгосударственного значения, выпадает на проектную автомагистраль направления Калининград - Балтийск и железнодорожную линию этого же направления, включая проектную железнодорожную ветку, что связано с развитием порта и ростом грузооборота, основной частью которого должен стать грузооборот между странами Европейского Союза и РФ.

Генеральным планом предложены территории для развития логистических центров вблизи посёлка Кострово для грузоперевозок железнодорожным и автомобильным транспортом.

Территории для строительства таких предприятий предложены у автомагистрали Калининград – Балтийск, вблизи территорий логистических центров, а также на участках автомагистралей 2-ой технической категории на выходах из г. Калининграда за проектным третьим обходом г. Калининграда, на территории производственной зоны в юго-восточной части территории Переславского сельского поселения.

#### **4.1.9. Охрана объектов культурного наследия**

Территории объектов культурного значения не изменялись. По сведениям земельного кадастра согласованные и утверждённые границы территорий объектов культурного наследия в границах муниципального образования отсутствуют. Для определения границ территорий существующих ОКН требуется подготовка проектов зон охраны ОКН.

Территория Зеленоградского района насыщена объектами исторического наследия.

Часть территории Зеленоградского района – территория Переславского сельского поселения является частью Самбийского полуострова, на которой интенсивная деятельность человека наблюдалась на протяжении длительного исторического периода, начиная с эпохи камня. На землях поселения осталось большое количество следов этой деятельности.

На территории МО "Переславское сельское поселение" выявлены и поставлены на государственный учёт и государственную охрану объекты культурного наследия (памятники истории и культуры):

- **федерального значения** (постановление Совета Министров РСФСР от 04.12.1974 г. №624):

1. Братская могила воинов, погибших в годы Великой Отечественной войны 1941 – 1945 г.г. На могиле сооружён мемориальный ансамбль, Калининградская обл. Зеленоградский р-н 19-й км шоссе Калининград – Светлогорск;

2. Мемориальный комплекс сооружений, где в апреле 1945 года находились Военно-политическое управление 3 Белорусского фронта и командный пункт 43 армии", Калининградская обл. Зеленоградский р-н пос. Холмогоровка;

3. Городище второй половины первого тысячелетия н.э., Калининградская обл. Зеленоградский р-н 1,5 км юго-восточнее пос. Кумачёво;

- **регионального значения** (приложение №1 к постановлению Правительства Калининградской области от 24 декабря 2009 г. №799):

4. Кирха, 1390 г., пос. Кумачёво;

5. Руины кирхи, XIII в., пос. Логвино;

- **местного (муниципального) значения** (приложение №2 к постановлению Правительства Калининградской области от 24 декабря 2009 г. №799):

6. "Братская могила советских воинов, погибших в марте 1945 года", 1956 г., пос. Колосовка, территория исправительного учреждения;

7. "Мемориальный комплекс на братской могиле советских воинов, погибших в феврале 1945 года" (арх. Л.И. Лобус, ск. А.Г. Ивашин, М.В. Нечаев, Е.Е. Козлов), 1985 г., пос. Переславское;

- **выявленные объекты** культурного наследия:

8. "Особняк", нач. XX в., пос. Колосовка;

9. "Гидротехнические сооружения питьевого озера", нач. XX в., пос. Колосовка;

- **объекты археологического наследия:**

10. Комплекс памятников: "Дружное, городище", I пол. I тыс. н.э., VI-VII в.в. в 1 км. к юго-западу от пос. Дружное (решение исполнительного комитета Калининградского областного Совета народных депутатов от 16.10.1981 г. №262);

11. "Котельниково, городище", XIII в., в 0,5 км. к юго-западу от пос. Котельниково (постановление Главы администрации Калининградской области от 25.10.1991 г. №17);

12. Комплекс памятников: 1) "Куликово, городище", IX-XIII в.в., в 2-х км. к юго-востоку от пос. Куликово; 2) "Куликово, грунтовый могильник", кон. I тыс. н.э., в 2-х км. к юго-востоку от пос. Куликово; 3) "Кострово, селище", позднеязычное время, в 0,7 км. к юго-востоку от пос. Кострово (решение исполнительного комитета Калининградского областного Совета народных депутатов от 16.10.1981 г. №262);



13. "Логвино, городище-2", I тыс. н.э., XIII в., в 0,5 км. к юго-востоку от пос. Логвино (постановление Главы администрации Калининградской области от 25.10.1991 г. №17);

14. Комплекс памятников: 1) "Логвино I, городище", позднесредневековое время, на северо-западной окраине пос. Логвино; 2) "Логвино II, селище", позднесредневековое время, с напольной стороны "городища Логвино I" (решение исполнительного комитета Калининградского областного Совета народных депутатов от 16.10.1981 г. №262).

Для выявленных и поставленных на государственный учёт и государственную охрану объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) местного (муниципального) значения рекомендуем разработать проекты зон охраны, режимы использования земель на территориях, сопряжённых с объектами культурного наследия, и градостроительных регламентов на эти территории. До разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия предполагается сохранение и охрана объектов культурного наследия на территории муниципального образования в соответствии с Законодательством Российской Федерации.

Территории - места концентрации объектов культурного наследия, такие как территории селища и городищ у посёлка Логвино, территории курганов и городищ у посёлка Котельниково и озера Школьное, решениями генерального плана не предполагаются к активному освоению.

Кроме этого, в рамках различных программ предусмотрено:

- развитие музейного комплекса "Мемориальный комплекс сооружений, где в апреле 1945 года находились вспомогательный пункт управления (ВПУ) 3-го Белорусского фронта и командный пункт (КП) 43-й армии", 1970 г., в посёлке Холмогоровка с установлением границ зон охраны объекта культурного наследия;

- работы по восстановлению здания кирхи, 1390 г. ("Куменен"), посёлок Кумачёво, с закреплением как имущественной составляющей памятника территории старого приходского кладбища.

Строительство в районах нахождения старых немецких кладбищ возможно лишь после их соответствующего изучения, эксгумации и рекультивации.

Хозяйственное освоение земельных участков, расположенных в районах нахождения объектов археологического наследия, следует проводить по результатам историко-культурной экспертизы, в остальных районах – после обязательного предварительного археологического обследования специалистами-археологами, с предоставлением заключения (акта) о наличии либо отсутствии культурного слоя.

#### ***4.1.10. Охрана водных объектов***

Охрана водных объектов, находящихся на территории Муниципального образования "Переславское сельское поселение" решениями генерального плана поселения предусматривается:

- для поверхностных источников водоснабжения - в соответствии с требованиями Санитарных правил и норм (СанПиН) 2.1.4.1110-02;
- для прочих источников водоснабжения - в соответствии с 74-ФЗ Водным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с требованиями Законодательства Российской Федерации и нормативной документации, для водных объектов устанавливаются ограничения по использованию территорий в зоне санитарной охраны, водоохранной и берегозащитной зонах.

Кроме этого, в целях сохранения режима и состояния реки Нельма 2-й рыбохозяйственной категории, участки пойменной территории реки Нельма решением генерального плана предлагается перевести из категории "земли сельскохозяйственного использования" в категорию "особо охраняемые территории".

#### ***4.1.11. Оценка воздействия на окружающую среду. Охрана окружающей среды***

Источниками вредного воздействия на окружающую среду на территории МО "Переславское сельское поселение" являются: производственные предприятия, полигоны ТБО, кладбища и скотомогильники.

Для производственных предприятий, действующих на территории сельского поселения (перечень и виды деятельности действующих предприятий по состоянию на 01.01.2008 г. приведены в разделе 5 "Комплексная оценка и основные проблемы территории", подраздел "Производственные предприятия"), приняты санитарно-

защитные зоны в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и исходными данными.

Территории планируемого и перспективного размещения объектов производства должны быть зонированы с учётом размеров санитарно-защитных зон от будущих производств таким образом, чтобы санитарно-защитные зоны этих производств не выходили за границы, определённые как границы территории перспективного размещения объектов промышленного назначения и за границы Переславского сельского поселения на территории смежных муниципальных образований.

Создание иных *объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду на территории Калининградской области* (в том числе – смежных муниципальных образований) генеральным планом не предусматривается.

*Мусороудаление* предполагается организовать в соответствии с предложениями проекта Схемы территориального планирования Калининградской области (ООО "Институт "Ленгипрогор"). В перспективе, в соответствии с предложениями Схемы территориального планирования Калининградской области предполагается ликвидация существующих полигонов ТБО и рекультивация их территорий полигона с дальнейшим вывозом бытовых отходов на станцию перегрузки и прессования отходов (предположительно – в районе пос. Приморска) и организацию переработки отходов на специализированном заводе (комплексе).

*Утилизация отходов агропромышленного комплекса.* В перспективе предполагается закрытие скотомогильников и утилизация биологических отходов на одном из двух планируемых ветутильзаводов с возможными местами размещения в Краснознаменском и Гвардейском районах.

*Места погребения.* Предлагается дальнейшее использование для погребений существующих поселковых кладбищ населённых пунктов Переславского сельского поселения.

*Земли особо охраняемых природных территорий регионального значения* на территории МО "Переславское сельское поселение" отсутствуют.

#### ***4.1.12. Предупреждение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера***

Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера разработаны и указаны в составе материалов "Паспорта безопасности территории МО "Переславское сельское поселение".

В целях предупреждения чрезвычайных ситуаций необходимо проводить проверки складов ГСМ и взрывоопасных веществ на предмет выполнения мероприятий по обеспечению противопожарной безопасности.

Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций в муниципальном образовании должны осуществляться в соответствии с Федеральными законами 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера", 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и "Методическими рекомендациями органам местного самоуправления по реализации федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах".

#### ***4.1.13. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности***

В пос. Переславское имеется пожарное депо на 2 автомашины на территории воинской части. В соответствии с Федеральным законом № 123-ФЗ от 22 июля 2008 г. время прибытия первого подразделения пожарной охраны к месту вызова в сельских поселениях не должно превышать 20 минут. На территории Переславского сельского поселения поселок Кострово – самый удаленный по расстоянию от пожарного депо – 24 км. При скорости пожарной автомашины 65 – 70 км/час время доступности соответствует норме – 20 мин.

На последующих стадиях проектирования должна быть разработана система пожаротушения на местах с использованием пожарного водоснабжения, открытых и закрытых пожарных водоемов с обеспечением подъезда пожарных машин к последним. Кроме того, во всех зданиях массового скопления людей (объекты обслуживания, производственные помещения) необходима установка автоматической пожарной сигнализации.

Для обеспечения пожарной безопасности на территории МО "Переславское сельское поселение":

- в соответствии с Методическими рекомендациями органам местного самоуправления по реализации федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций,

обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах": органы местного самоуправления, в части организации обеспечения первичных мер пожарной безопасности, должны осуществлять контроль: за градостроительной деятельностью, соблюдением требований пожарной безопасности при планировке и застройке территорий.

- в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации от 22 июля 2008 г. N123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", при градостроительной деятельности: проектировщик на последующих стадиях проектирования, при подготовке документации по планировке территории должен учитывать требования ст. ст 65-77 указанного закона к размещению объектов капитального строительства на территориях поселений и городских округов с соблюдением противопожарных расстояний и обеспечением проходов (проездов); с обеспечением противопожарного водоснабжения.

#### **4.2. Комплекс мероприятий по реализации территориального планирования МО "Переславское сельское поселение"**

*Задачами в рамках осуществления одной из стратегических целей социально-экономического развития поселения – развития и совершенствования местного самоуправления являются, в том числе:*

- совершенствование законодательной базы для взаимодействия решения вопросов поселения с федеральными, региональными, районными структурами;
- оперативное решение вопросов развития поселения;
- более чёткое разграничение полномочий органов государственной власти и местного самоуправления, формирование механизма достижения равенства расходных обязательств и доходных источников;
- урегулирование межбюджетных отношений для финансового обеспечения полномочий органов местного самоуправления.

##### ***4.2.1. Последовательность выполнения мероприятий по территориальному планированию. Приоритетные задачи первого этапа***

МО "Переславское сельское поселение" нуждается в подготовке документов, которые станут основой правовой базы муниципального образования в градостроительном аспекте.

Первым шагом в этом направлении станет утверждение генерального плана МО "Переславское сельское поселение";

После подготовки, согласования и утверждения генерального плана, на первом этапе, необходимы:

1. Подготовка генеральных планов населённых пунктов, входящих в состав МО *(в полном составе, с инженерными коммуникациями)*.

2. Подготовка и утверждение плана реализации генерального плана МО "Переславское сельское поселение".

3. Подготовка правил землепользования и застройки МО "Переславское сельское поселение".



**5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ  
ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА МО "ПЕРЕСЛАВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ"**

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Современ. состояние 2009 г.	1-я очередь (2016 г.)	Расчетный срок (2030 г.)
1	2	3	4	5	6
<b>I</b>	<b>ТЕРРИТОРИЯ</b>	га	<b>24703,6</b>	<b>24703,6</b>	<b>24703,6</b>
1.1	земли населенных пунктов	га	1146,2	3118,6	3118,6
1.2	земли сельскохозяйственного назначения, всего (в том числе: обрабатываемые сельхозугодья)	га	11894,8	9068,9	9068,9
1.3	земли производственных объектов (в том числе – рекомендуемые к переводу в указанную категорию), спецтерритории	га	3391,0	4122,2	4122,2
1.4	земли инженерной и транспортной инфраструктуры	га	334,5	346,2	346,2
1.5	земли, рекомендуемые к переводу в категорию земель особо охраняемых территорий, в т.ч.:	га	-	1290,4	1290,4
	<i>земли, рекомендуемые к переводу в категорию земель рекреационного назначения, земель социального назначения</i>	га	-	438,4	438,4
	<i>земли, рекомендуемые к переводу в категорию земель природоохранного значения</i>	га	-	852,0	852,0
1.6	земли лесного фонда	га	6180,7	6180,7	6180,7
1.7	земли водного фонда	га	442,1	442,1	442,1
1.8	земли запаса	га	134,5	134,5	134,5
1.9	категория земель не указана	га	901,1	-	-
1.10	нет данных	га	278,7	-	-
<b>II</b>	<b>НАСЕЛЕНИЕ</b>				
2.1	Численность населения, всего	тыс. чел.	6,3	12,0	22,6
2.2	Показатели естественного движения населения:				
	- прирост	чел. % от общей числен.нас	38/0,6	Нет данных	Нет данных
	- убыль	чел. % от общей числен.нас	61/1,0	Нет данных	Нет данных



2.3	Показатели миграции населения:				
	- прирост	чел. % от общей числен.нас еления	184/2,9	Нет данных	Нет данных
	- убыль	чел. % от общей числен.нас	85/1,3	Нет данных	Нет данных
2.4	Возрастная структура населения:				
	- младше трудоспособного возраста	тыс. чел % от общей числен.нас еления	1,1 / 17,5	2,2/18,0	4,2 / 18,5
	- трудоспособного возраста	тыс. чел % от общей числен.нас еления	3,2 / 50,5	6,1/51,0	11,6 / 51,5
	- старше трудоспособного возраста	тыс. чел % от общей числен.нас еления	2,0 / 32,0	3,7/31,0	6,8/ 30,0
2.5	Численность занятого населения, всего в том числе:	тыс. чел	3,4	6,6	12,9
	- в материальной сфере	тыс. чел.	1,3	3,0	7,2
	из них:				
	▪ производство	- // -	0,48	1,8	4,1
	▪ сельское хозяйство	- // -	0,52	1,2	3,2
	- в обслуживании	- // -	0,3	1,2	3,9
	из них: численность персонала объектов рекреации	- // -	-	-	1,1
- лица, выезжающие на работу за пределы границ территории поселения	- // -	1,8	2,4	1,8	
2.6	Число населенных пунктов, всего		33	18	18
<b>III</b>	<b>ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b>				
3.1	Всего	тыс. кв.м. общей площади квартир	108,9	377,4	869,4
3.2	Из общего жилищного фонда:	- // -			
	- в частной собственности	- // -	62,7	373,0	865,0
	- в собственности Министерства Обороны	- // -	4,2	4,2	4,2
	- в федеральной собственности	- // -	0,2	0,2	0,2

	- в муниципальной собственности, собственности с/х предприятий	- // -	41,8	-	-
3.3	Обеспеченность населения общей площадью квартир	кв. м / чел.	17,3	31,5	38,5
3.4	Обеспеченность жилищного фонда				
	водопроводом	%	96,0	100,0	100,0
	канализацией	%	63,0	100,0	100,0
	газопроводом:				
	- емкостным	%	40,0	-	-
	- сетевым	%	7,0	100,0	100,0
	- сжиженным баллонным	%	53,0	-	-
	теплом:				
	- центральным отоплением	%	33,0	100,0	100,0
	- котелковым отоплением	%	59,0	-	-
<b>IV</b>	<b>ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО - БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ</b>				
	<b>Учреждения образования:</b>				
4.1	- средние общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	мест	510/81	1344/112	2531/112
	- детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	135/21,4	600/50	1130/50
	<b>Объекты здравоохранения, социального обеспечения:</b>				
4.2	- амбулатории, ФАПы	объект	7	7	7
	- аптеки	объект	7 – в т. ч. при ФАПах, амбулатории	По заданию на проекты - рование	По заданию на проекты - рование
	- детский приют "Исток"	мест	22	22	22
	<b>Физкультурно - спортивные сооружения:</b>				
4.3	- спортивные залы, всего/на 1000 чел.	кв. м. площади пола	450/71,4	1800/150	3390/150
	- бассейны крытые, всего/на 1000 чел.	кв. м. зеркала воды	-	780/65	1469/65
4.4	<b>Учреждения культуры и искусства</b>				
	- помещения для культурно – массовой работы с населением, всего/на 1000 чел.	кв. м площади пола	-	600/50	1130/50

	- клубы, Дома культуры, всего/на 1000 чел.	место	600/95,2	1680/140	3164/140
4.5	<b>Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания</b>				
	- магазины продовольственных и непродовольственных товаров, всего/на 1000 чел.	кв. м. торговой площади	600/95,2	3600/300	6780/300
	- рыночные комплексы, всего/на 1000 чел.	кв. м. торговой площади	-	288/24	542/24
	- предприятия общественного питания, всего/на 1000 чел.	место	164/26,0	480/40	904/40
	- прачечные, приемные пункты прачечных, всего/на 1000 чел.	кг белья в смену	-	240/20	452/20
	- химчистки, приемные пункты химчистки, всего/на 1000 чел.	кг вещей в смену	-	14,4/1,2	27/1,2
	- бани, всего/на 1000 чел.	место	15/2,4 (не функционирует)	84/7	158/7
4.6	<b>Организации и учреждения управления</b>				
	- отделения связи IV-V категории	объект	4	4	5
	- филиалы сберегательного банка	операцион. место	-	6	11
4.7	<b>Учреждения жилищно – коммунального хозяйства</b>				
	- жилищно – эксплуатационная организация	объект	1	1	1
	- гостиницы, всего/на 1000 чел.	место	-	72/6	136/6
4.8	<b>Учреждения оздоровительные, отдыха и туризма</b>	мест	-	-	2735
V	<b>ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
5.1	Протяженность автомобильных дорог общего пользования, всего	км	77,9	93,5	110,3
5.2	Общая протяженность железных дорог	км	31,6	31,6	41,1
5.3	Трубопроводный транспорт:				
	- протяженность газового трубопровода	км	5,4	27,9	39,1

	- протяженность нефтепродуктопроводов	км	14,2	14,2	14,2
<b>VI</b>	<b>ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
	<b>Электроснабжение</b>				
6.1	Расчетная электрическая нагрузка	МВт	Нет данных	16,0	31,9
	<b>Газоснабжение</b>				
6.2	Суммарное потребление газа в целом по поселению	млн. м <sup>3</sup> /год	Нет данных	16,8	33,6
	<b>Водоснабжение и водоотведение</b>				
6.3	Протяженность водопроводных сетей в населенных пунктах поселения	км	40,0		Нет данных
6.4	Максимальное водопотребление на хозяйственно –бытовые нужды (без пожаротушения)	тыс. м <sup>3</sup> /сут.	Нет данных	6,2	12,4
6.5	Суммарное водоотведение	м <sup>3</sup> /сут.	Нет данных	4,5	9,0
	<b>Теплоснабжение</b>				
<b>VII</b>	<b>РИТУАЛЬНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ НАСЕЛЕНИЯ</b>				
7.1	Кладбища	га	6,6	6,6	7,8

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО "ПЕРЕСЛАВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ"  
ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

© Администрация МО "Переславское сельское поселение"

© ООО "Никор Проект"

Рабочая группа: руководитель проекта О.В. Мезей; главный архитектор проекта П.В. Черненко; главный инженер проекта Б.Д. Новожилов; архитекторы: А.М. Ерёмкин, О.Н. Фильчакова, И.В. Офицеров; инженер-экономист Л.В. Горелова; компьютерная графика: А.Н. Шевень, В.Н. Андреева, И.Н. Лядвик; консультант по разделу 2.1.2 "Природные условия" доцент КГУ им. Канта Н. Н. Лазарева