

Утверждены
постановлением главного управления
архитектуры и градостроительства
Рязанской области
от 22 октября 2021 г. № 476-п

Правила землепользования и застройки
муниципального образования - Дегтянское сельское поселение
Ряжского муниципального района Рязанской области

Оглавление

Раздел 1. Порядок применения и внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования - Дегтянское сельское поселение Ряжского района Рязанской области.....	4
Статья 1. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки.	4
Статья 2. Положение о регулировании землепользования и застройки.	4
Статья 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.	5
Статья 4. Положение о подготовке документации по планировке территории.	6
Статья 5. Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.	6
Статья 6. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.	7
Статья 7. Градостроительные планы земельных участков.	8
Статья 8. Разрешение на строительство, реконструкцию и ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию.	9
Раздел 2. Градостроительные регламенты.	10
Статья 9. Градостроительные регламенты. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.	10
Статья 10. Сводный перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования муниципального образования - Дегтянское сельское поселение.	11
Статья 11. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами.	12
1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.	12
1.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами (1.1).	13
2. Градостроительные регламенты. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур.	15
2.1 Зона транспортной инфраструктуры (3.4).	15
3. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.	16
3.1 Зоны сельскохозяйственного использования (4.2).	16
3.2. Производственная зона сельскохозяйственных предприятий (4.4).	17
4. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.	19
4.1 Зона кладбищ (6.1).	19
5. Расчетные показатели минимально и максимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами инфраструктуры.	20

6. Земли, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются.....	20
6.1 Земли лесного фонда.....	20
Статья 12. Зоны с особыми условиями использования территории.	20
1. Санитарно-защитные зоны предприятий и объектов.....	21
2. Водоохранные зоны водных объектов.....	23
Статья 13. Ограничения использования территорий в границах зон охраны объектов культурного наследия.	24

Раздел 1. Порядок применения и внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования - Дегтянское сельское поселение Ряжского района Рязанской области.

Статья 1. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки.

В настоящих правилах землепользования и застройки муниципального образования - Дегтянское сельское поселение Ряжского муниципального района Рязанской области (далее - правила землепользования и застройки) используются понятия и определения, содержащиеся в статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 2. Положение о регулировании землепользования и застройки.

В соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления.

В соответствии с Законом Рязанской области от 28.12.2018 № 106-ОЗ «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципальных образований Рязанской области и органами государственной власти Рязанской области» полномочия органов местного самоуправления по принятию решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки, утверждению состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки, принятию решения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний, принятию решения об утверждении правил землепользования и застройки или о необходимости их доработки, внесению изменений в правила землепользования и застройки осуществляет центральный исполнительный орган государственной власти Рязанской области, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности.

В соответствии с постановлением Правительства Рязанской области от 06.08.2008 № 153 «Об утверждении Положения о главном управлении архитектуры и градостроительства Рязанской области» (далее - Постановление Правительства Рязанской области от 06.08.2008 № 153) центральным исполнительным органом государственной власти Рязанской области, уполномоченным в сфере градостроительной деятельности, является главное управление архитектуры и градостроительства Рязанской области.

Статья 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

В соответствии со статьей 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

В соответствии с Законом Рязанской области от 28.12.2018 № 106-ОЗ «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципальных образований Рязанской области и органами государственной власти Рязанской области» полномочия органов местного самоуправления по принятию решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки, утверждению состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки, принятию решения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний, принятию решения об утверждении правил землепользования и застройки или о необходимости их доработки, внесению изменений в правила землепользования и застройки осуществляет

центральный исполнительный орган государственной власти Рязанской области, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности.

В соответствии с Постановлением Правительства Рязанской области от 06.08.2008 № 153 центральным исполнительным органом государственной власти Рязанской области, уполномоченным в сфере градостроительной деятельности, является главное управление архитектуры и градостроительства Рязанской области.

Статья 4. Положение о подготовке документации по планировке территории.

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

В соответствии с Законом Рязанской области от 28.12.2018 № 106-ОЗ «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципальных образований Рязанской области и органами государственной власти Рязанской области» полномочия органов местного самоуправления по принятию решения о подготовке документации по планировке территории, обеспечению ее подготовки, утверждению документации по планировке территории или принятию решения об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку, внесению изменений в документацию по планировке территории осуществляют центральный исполнительный орган государственной власти Рязанской области, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности.

В соответствии с Постановлением Правительства Рязанской области от 06.08.2008 № 153 центральным исполнительным органом государственной власти Рязанской области, уполномоченным в сфере градостроительной деятельности, является главное управление архитектуры и градостроительства Рязанской области.

Статья 5. Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Общественные обсуждения и публичные слушания по проектам генеральных планов и правил землепользования и застройки поселений и городских округов, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, а также выявления и учета мнения населения при осуществлении градостроительной деятельности в поселениях и городских округах Рязанской области.

Результаты общественных обсуждений и публичных слушаний носят рекомендательный характер.

Документами общественных обсуждений или публичных слушаний являются протокол общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

Участники общественных обсуждений или публичных слушаний вправе представлять свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов, для включения в протокол общественных обсуждений или протокол публичных слушаний.

Статья 6. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 33.

Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

2) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения, городского округа, межселенной территории;

3) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

4) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

5) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

6) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения.

Статья 7. Градостроительные планы земельных участков.

В соответствии со статьей 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

В соответствии с Законом Рязанской области от 28.12.2018 № 106-ОЗ «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципальных образований Рязанской области и органами государственной власти Рязанской области» полномочия органов местного самоуправления по подготовке,

регистрации и выдаче градостроительных планов земельных участков осуществляет центральный исполнительный орган государственной власти Рязанской области, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности.

В соответствии с Постановлением Правительства Рязанской области от 06.08.2008 № 153 центральным исполнительным органом государственной власти Рязанской области, уполномоченным в сфере градостроительной деятельности, является главное управление архитектуры и градостроительства Рязанской области.

В соответствии с распоряжением Правительства Рязанской области от 07.02.2019 № 62-р «О создании государственного казенного учреждения Рязанской области «Центр градостроительного развития Рязанской области» путем учреждения» обеспечение реализации отдельных полномочий в области градостроительной деятельности главного управления архитектуры и градостроительства Рязанской области, перераспределенных между органами местного самоуправления муниципальных образований Рязанской области и органами государственной власти Рязанской области, в части подготовки, регистрации и выдачи градостроительных планов земельных участков относится к полномочиям государственного казенного учреждения Рязанской области «Центр градостроительного развития Рязанской области».

Статья 8. Разрешение на строительство, реконструкцию и ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию.

Разрешение на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства выдается в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с Законом Рязанской области от 28.12.2018 № 106-ОЗ «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципальных образований Рязанской области и органами государственной власти Рязанской области» полномочия органов местного самоуправления по выдаче разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отказу в выдаче таких разрешений, за исключением полномочий, предусмотренных статьей 51.1, частями 17, 19 и 21 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации осуществляет центральный исполнительный орган государственной власти Рязанской области, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности.

В соответствии с Постановлением Правительства Рязанской области от 06.08.2008 № 153 центральным исполнительным органом государственной

власти Рязанской области, уполномоченным в сфере градостроительной деятельности, является главное управление архитектуры и градостроительства Рязанской области.

Раздел 2. Градостроительные регламенты.

Статья 9. Градостроительные регламенты. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Территориальные зоны определены с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом муниципального образования - Дегтянское сельское поселение (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 Градостроительного кодекса), схемой территориального планирования Ряжского муниципального района;

- определенных Градостроительным кодексом РФ видов территориальных зон;

- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

- планируемых изменений границ земель различных категорий;

- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Границы территориальных зон установлены по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам населенных пунктов в пределах сельского поселения;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

Градостроительные регламенты установлены настоящими правилами применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в границах, отображенных на карте градостроительного зонирования, территориальных зон.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий вновь выявленных объектов культурного наследия (памятников истории и культуры);
- в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, закрытых водоемов);
- занятые линейными объектами.

В границах территориальных зон для которых в соответствии с федеральным законодательством градостроительные регламенты не установлены, решения об использовании земельных участков принимают органы местного самоуправления в соответствии с федеральным законодательством.

В составе территориальных зон могут выделяться земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, скверами, бульварами, водоемами и другими объектами, предназначенными для удовлетворения общественных интересов населения.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, земель особо охраняемых территорий.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Статья 10. Сводный перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования муниципального образования – Дегтянское сельское поселение.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 на карте градостроительного зонирования в границах населенного пункта Дегтянского сельского поселения установлены следующие виды территориальных зон по функциональному назначению:

Кодовое обозначение	Наименование зоны
Жилые зоны	
1.1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур	
3.4	Зона транспортной инфраструктуры
Зоны сельскохозяйственного использования	
4.4	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
4.2	Зоны сельскохозяйственного использования
Зоны специального назначения	
6.1	Зона кладбищ
Зоны с особыми условиями использования территорий	
-	Санитарно-защитные зоны предприятий и объектов
-	Водоохранные зоны
-	Охранные зоны инженерных коммуникаций

Статья 11. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами.

1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.

Жилые зоны образованы в целях создания для населения удобной, здоровой

и безопасной среды проживания. Объекты и виды деятельности, непредусмотренные требованиями настоящей статьи, не допускается размещать в жилых зонах.

Жилые зоны расположены в следующих населенных пунктах Дегтянского сельского поселения: село Дегтяное, с. Новое Еголдаево, с. Василевка, д. Старое Еголдаево, пос. ст. Еголдаево.

1.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами (1.1).

Зона застройки индивидуальными жилыми домами выделяется на основе существующих и вновь осваиваемых территорий индивидуальной жилой застройки, с целью повышения уровня комфортности проживания, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности жителей, создания условий для размещения необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

Обозначение зоны (код)	1.1
Виды разрешенного использования земельного участка	Описание видов разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства - 2.1; для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - 2.2; ведение садоводства - 13.2; здравоохранение - 3.4 (3.4.1-3.4.2); дошкольное, начальное и среднее общее образование - 3.5.1; площадки для занятий спортом - 5.1.3; хранение автотранспорта - 2.7.1; коммунальное обслуживание - 3.1 (3.1.1-3.1.2); связь - 3.2 (3.2.1-3.2.4); общежития - 3.2.4; бытовое обслуживание - 3.3; объекты культурно - досуговой деятельности - 3.6.1; общественное управление - 3.8 (3.8.1-3.8.2); магазины - 4.4; общественное питание - 4.6; гостиничное обслуживание - 4.7; земельные участки (территории) общего пользование - 12.0 (12.0.1-12.0.2); обеспечение внутреннего правопорядка - 8.3; блокированная жилая застройка - 2.3.

Обозначение зоны (код)	1.1
Вспомогательные виды разрешенного использования	служебные гаражи - 4.9; ведение огородничества - 13.1.
Условно разрешенные виды использования	малоэтажная многоквартирная жилая застройка - 2.1.1; обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях - 3.9.1; амбулаторное ветеринарное обслуживание - 3.10.1; обеспечение занятий спортом в помещениях - 5.1.2; осуществление религиозных обрядов - 3.7.1.

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

Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
Предельный минимальный размер земельного участка	20 м - минимальная ширина вдоль фронта улицы.
Предельная минимальная площадь земельного участка	300 кв.м. - для индивидуального жилищного строительства; 400 кв.м. - для ведения садоводства; 600 кв.м. - для ведения личного подсобного хозяйства; 24 кв.м. - для хранения автотранспорта; для иных видов разрешенного использования - не подлежит установлению.
Предельная максимальная площадь земельного участка	2000 кв.м. - для индивидуального жилищного строительства; 60 кв.м. - для хранения автотранспорта; 1500 кв.м. - для ведения садоводства; 5000 кв.м. - для ведения личного подсобного хозяйства; для иных видов разрешенного использования - не подлежит установлению.

Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений	3 м - для индивидуального жилищного строительства, для ведения садоводства, для личного подсобного хозяйства; для остальных видов разрешенного использования - не подлежит установлению.
Максимальное количество этажей	3 этажа
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	40% - для индивидуального жилищного строительства, для ведения садоводства, для ведения личного подсобного хозяйства; 60% - для иных объектов.

2. Градостроительные регламенты. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур.

2.1 Зона транспортной инфраструктуры (3.4).

Зона транспортной инфраструктуры выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, размещения объектов транспортной инфраструктуры (линейные объекты с обслуживающей инфраструктурой).

Обозначение зоны (код)	3.4
Виды разрешенного использования земельного участка	Описание видов разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	железнодорожный транспорт - 7.1 (7.1.1-7.1.2); автомобильный транспорт - 7.2 (7.2.1-7.2.3); водный транспорт - 7.3; воздушный транспорт - 7.4; улично - дорожная сеть - 12.0.1; коммунальное обслуживание - 3.1 (3.1.1-3.1.2).
Вспомогательные виды разрешенного использования	служебные гаражи - 4.9; хранение автотранспорта - 2.7.1.
Условно разрешенные виды использования	магазины - 4.4; общественное питание - 4.6; склады - 6.9; благоустройство территории - 12.0.2.

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

Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Предельная минимальная площадь земельного участка	
Предельный максимальный размер земельного участка	
Предельная максимальная площадь земельного участка	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений	не подлежит установлению
Максимальное количество этажей	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению

3. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.

3.1 Зоны сельскохозяйственного использования (4.2).

Зоны сельскохозяйственного использования выделены для обеспечения правовых условий использования земельных участков, занятых объектами сельскохозяйственного назначения: зданиями, строениями, сооружениями, либо комплексами, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Обозначение зоны (код)	4.2
Виды разрешенного использования земельного участка	Описание видов разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	растениеводство - 1.1 (1.2-1.6); скотоводство - 1.8; звероводство - 1.9; птицеводство - 1.10; свиноводство - 1.11; пчеловодство - 1.12;

Обозначение зоны (код)	4.2
	рыбоводство - 1.13; научное обеспечение сельского хозяйства - 1.14; ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках - 1.16; питомники - 1.17; сенокошение - 1.19; выпас сельскохозяйственных животных - 1.20.

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

Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Предельная минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Предельная максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений	не подлежит установлению
Максимальное количество этажей	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению

3.2 Производственная зона сельскохозяйственных предприятий (4.4).

Зона сельскохозяйственного назначения включает территории, расположенные за границами населенных пунктов и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Обозначение зоны (код)	4.4
Виды разрешенного использования земельного участка	Описание видов разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	растениеводство - 1.1 (1.2-1.6); скотоводство - 1.8; звероводство - 1.9; птицеводство - 1.10; свиноводство - 1.11; пчеловодство - 1.12; рыбоводство - 1.13; научное обеспечение сельского хозяйства - 1.14; хранение и переработка сельскохозяйственной продукции - 1.15; ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках - 1.16; питомники - 1.17; обеспечение сельскохозяйственного производства - 1.18.

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

Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Предельная минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Предельная максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений	не подлежит установлению
Максимальное количество этажей	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению

4. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.

4.1 Зона кладищ (6.1).

Зона кладищ предназначена для обеспечения правовых условий использования территорий, занятых кладищами. В указанной зоне разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с организацией и эксплуатацией кладищ.

Обозначение зоны (код)	
Виды разрешенного использования земельного участка	Описание видов разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования.	ритуальная деятельность - 12.1; религиозное использование - 3.7 (3.7.1-3.7.2).

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

Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Предельная минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению
Предельный максимальный размер земельного участка	100 000 кв.м.
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений	не подлежит установлению
Максимальное количество этажей	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению

5. Расчетные показатели минимально и максимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами инфраструктуры.

На территории Дегтянского сельского поселения Ряжского муниципального района не планируется осуществление деятельности по комплексному развитию территории. В связи с этим расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в соответствии с пунктом 4 части 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации не устанавливаются.

6. Земли, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются.

6.1 Земли лесного фонда.

Земли лесного фонда выделены для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

В соответствии с ч. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты для земель лесного фонда не устанавливаются.

Статья 12. Зоны с особыми условиями использования территории.

В составе графических материалов правил землепользования и застройки отображены границы зон с особыми условиями использования территорий. На соответствующей карте указанные зоны отображены в информационных целях на основании сведений, содержащихся в генеральном плане и Едином государственном реестре недвижимости. На территории поселения могут быть установлены и действовать иные зоны с особыми условиями использования территорий, не отображенные на соответствующей карте составе графических материалов правил землепользования и застройки. В границах Дегтянского сельского поселения осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не предусмотрено. В соответствии с этим на карте градостроительного зонирования данные территории не отображены.

Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации,

могут не совпадать с границами территориальных зон. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия.

В целях обеспечения благоприятной среды жизнедеятельности, защиты территории от негативного воздействия природного и техногенного характера, предотвращения загрязнения водных ресурсов устанавливаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- санитарно-защитная зона;
- водоохранная зона;
- охранная зона инженерных коммуникаций.

Регламенты для зон с особыми условиями использования территории установлены в соответствии с действующими регламентами (действующими нормативами).

Дополнительные регламенты для зон с особыми условиями использования территории устанавливаются наряду с основными и являются по отношению к ним приоритетными.

1. Санитарно-защитные зоны предприятий и объектов.

Зоны устанавливаются в целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее - санитарно-защитная зона), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы устанавливаются в соответствии с главой VII и приложениями 1 - 6 к Санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03). Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых санитарными правилами не установлены размеры санитарно-защитной зоны и рекомендуемые разрывы, а также для объектов I - III классов опасности

разрабатывается проект ориентировочного размера санитарно-защитной зоны.

Санитарно-защитные зоны производственных и других объектов, выполняющие средозащитные функции, включаются в состав тех территориальных зон, в которых размещаются эти объекты. Допустимый режим использования и застройки санитарно-защитных зон необходимо принимать в соответствии с действующим законодательством, нормами и правилами содержащиеся в СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», санитарными правилами, приведенными в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, а также по согласованию с местными органами санитарно-эпидемиологического надзора.

В районах, подверженных радиационному загрязнению территорий поселений, при зонировании необходимо учитывать возможность поэтапного изменения режима использования этих территорий после проведения необходимых мероприятий по дезактивации почвы и объектов недвижимости

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм, уменьшения отрицательного влияния на окружающее население.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон определяются Правилами установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон».

Уточнение размеров санитарно-защитных зон производится в соответствии с проектами планировки территории, а также мощности конкретных объектов промышленного и коммунального производства.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха;
- садоводческие товарищества и коттеджную застройку, коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;
- спортивные сооружения, детские площадки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:

- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;
- помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);
- здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения;
- научно-исследовательские лаборатории;
- поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;
- бани, прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели, гостиницы;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- пожарные депо;
- местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения обратного водоснабжения;
- автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

2. Водоохранные зоны водных объектов.

Водоохранные зоны рек включают поймы, надпойменные террасы, бровки и крутые склоны коренных берегов, а также овраги и балки, непосредственно впадающие в речную долину или озерную котловину.

Ширина водоохранной зоны устанавливается в зависимости от протяженности реки. Для рек и ручьев, протяженностью до 10 км водоохранная зона устанавливается в размере 50 м; от 10 до 50 км - в размере 100 м.

Для русловых водохранилищ, расположенных на реке, водоохранная зона устанавливается по ширине реки.

В отдельных, установленных законом случаях, размеры водоохранной зоны могут иметь и иные значения.

В границах водоохранных зон действуют следующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В границах водоохранных зон запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Установление на местности границ водоохранных зон водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон водных объектов определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленными Водным кодексом Российской Федерации.

Водоохранные зоны, выделенные на карте градостроительного зонирования, условны и подлежат установлению в соответствии с действующим законодательством.

Статья 13. Ограничения использования территорий в границах зон охраны объектов культурного наследия.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия.

На территории муниципального образования - Дегтянское сельское поселение расположен объект культурного наследия регионального значения: Усадьба генерала Смельского XIX в. Имеются ограничения, установленные Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в границах которых запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются:

- для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника, для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника;

- для ансамбля, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля, для ансамбля, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 250 метров от внешних границ территории ансамбля.