Утвержден   
постановлением главного управления архитектуры и градостроительства

Рязанской области

от 06 апреля 2022 г. № 168-п

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

муниципального образования – Ухоловское городское поселение Ухоловского муниципального района Рязанской области

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

## 1. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, городского округа, их основные характеристики, их местоположение.

## 1.1. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения, их основные характеристики.

Формирование перечня объектов капитального строительства местного значения городского поселения производилось с учетом:

- действующих целевых областных и районных программ, а также программ муниципального образования – Ухоловское городское поселение;

- предложений Схемы территориального планирования Рязанской области, утвержденной постановлением Правительства Рязанской области от 28.10.2009   
№ 301;

- предложений Схемы территориального планирования Ухоловского муниципального района, утвержденной решением Ухоловской районной Думы Рязанской области от 29.06.2012 № 34;

- письма от администрации Ухоловского муниципального района Рязанской области от 10.12.2019 № 3137, содержащего информацию о планируемом строительстве объектов капитального строительства на территории Ухоловского городского поселения;

- письма от администрации Ухоловского муниципального района Рязанской области от 03.02.2021 № 320, содержащего информацию о планируемом строительстве объектов капитального строительства на территории Ухоловского муниципального района.

| № п/п | Наименование | Функциональная зона по генеральному плану муниципального образования |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Объекты образования и науки | |
|  | Строительство детского сада на 120 мест в р.п. Ухолово | Зона специализированной общественной застройки |
| 2 | Объекты физической культуры и массового спорта | |
|  | Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса открытого типа (ФОКОТ) в р.п. Ухолово (стадион Заречный на ул. Заречная);  Реконструкция спортивного комплекса | Зона озелененных территорий общего пользования  Зона специализированной общественной застройки |
| 3 | Объекты здравоохранения | |
|  | Строительство фельдшерско-акушерского пункта в с. Погореловка, ул. Левобережная, вблизи д. 9;  Строительство фельдшерско-акушерского пункта в р.п. Ухолово, ул. Совхозная | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) |
| 4 | Объекты дорожного хозяйства | |
|  | Строительство автомобильного моста через р. Бабка р.п. Ухолово (ул. Набережная, ул. Заречная);  Строительство автомобильного моста через р. Бабка с. Погореловка | Зона транспортной инфраструктуры |
| 5 | Объекты жилищно-коммунального хозяйства | |
|  | Строительство гидросооружения на р. Аксень, р.п. Ухолово | Зона озелененных территорий общего пользования |
| 6 | Объекты сельскохозяйственного назначения | |
|  | Строительство тепличного комплекса | Производственная зона сельскохозяйственных предприятий |

Сведения о размещении планируемых и реконструируемых объектов местного значения городского поселения отображены на карте «Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения».

## 1.2. Характеристики зон с особыми условиями использования территорий, установление которых требуется в связи с размещением объектов местного значения.

В соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, к зонам с особыми условиями использования территорий относятся: охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого   
и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В связи с планируемым размещением на территории Ухоловского городского поселения объекта сельскохозяйственного производства (тепличный комплекс), а также гидротехнического сооружения, необходимо учитывать следующие основные охранные и защитные (специальные) зоны, которые устанавливают ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, в соответствии с законодательством Российской Федерации:

| Вид зон | Нормативно-правовое основание установления зоны |
| --- | --- |
| Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов I-V классов вредности | Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» |
| Зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения | СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» |

## 2. Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.

Согласно пункту 5 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, функциональные зоны – это зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение. Утверждение в документах территориального планирования границ функциональных зон не влечет за собой изменение правового режима земель, находящихся в границах указанных зон. При установлении территориальных зон учтены положения Градостроительного, Земельного, Лесного и Водного кодексов Российской Федерации, требования специальных нормативов и правил, касающиеся зон с нормируемым режимом градостроительной деятельности.

Функциональное зонирование территории муниципального образования является одним из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности. Функциональное зонирование необходимо для определения условий использования территории, обязательных для всех участников градостроительной деятельности, в части функциональной принадлежности, плотности и характера застройки, ландшафтной организации территории.

Границы и описание функциональных зон с указанием планируемых для размещения в них объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения отображены на карте «Карта функциональных зон».

## 2.1. Перечень функциональных зон.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами предназначена для развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий зон комфортного жилья, включающих застройку преимущественно отдельно стоящими жилыми домами, усадебного (коттеджного) типа, малой этажности   
(до 3 этажей) с приусадебными земельными участками из расчета проживания   
в каждом доме одной семьи, а также объекты сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий, и создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Зона застройки малоэтажными жилыми домами предназначена для развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий зон комфортного жилья, включающих застройку преимущественно малоэтажными многоквартирными жилыми домами, а также объектами сферы социального   
и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий, и создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Многофункциональная общественно-деловая зона предназначена для размещения муниципальных учреждений, комплексных многофункциональных зон общественно-деловой и коммерческой сферы, необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Зона специализированной общественной застройки предназначена для создания условий функционирования существующих, реконструируемых и создания новых дошкольных, школьных, специализированных общеобразовательных учреждений среднего и высшего профессионального образования, лечебно-профилактических учреждений, спортивных и спортивно-зрелищных сооружений, объектов культового назначения.

Производственная зона предназначена для размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, для которых необходима организация санитарно-защитной зоны.

Коммунально-складская зона предназначена для размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства.

Зона инженерной инфраструктуры выделена для обеспечения правовых условий использования участков инженерных сооружений (источники водоснабжения, очистные сооружения, электростанции, иные сооружения). Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных с эксплуатацией инженерных, технических сооружений.

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

Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан предназначена для ведения садоводства и удовлетворения потребности населения в выращивании овощей, фруктов.

Зона сельскохозяйственного использования предназначена для обеспечения условий ведения крестьянско-фермерских хозяйств, а также для выращивания, производства и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Производственная зона сельскохозяйственных предприятий предназначена для размещения животноводческих, птицеводческих и звероводческих предприятий, предприятий по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции, ремонту, техническому обслуживанию и хранению сельскохозяйственных машин и автомобилей, по изготовлению строительных конструкций, изделий и деталей из местных материалов, машиноиспытательных станций, ветеринарных учреждений, теплиц и парников, промысловых цехов, материальных складов, транспортных, энергетических и других объектов, связанных с проектируемыми предприятиями, а также коммуникаций, обеспечивающих внутренние и внешние связи объектов производственной зоны.

Зона озелененных территорий общего пользования включает в себя участки, предназначенные для озеленения полос отвода автомобильных дорог, улично-дорожной сети, инженерной сети, объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства (при условии соответствия требованиям законодательства   
о безопасности движения), установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов указанных объектов, объектов благоустройства, в том числе для размещения парков, скверов, бульваров, газонов в границах таких территорий, иных зеленых насаждений.

Зона отдыха выделена для обеспечения правовых условий использования и обустройства земельных участков, на которых расположены объекты сферы отдыха, туризма, спорта, охоты, рыбалки и иной деятельности, а также в целях организации отдыха и досуга населения.

Зона лесов определяется в целях дифференциации режима использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов, расположенных в лесопарковых зонах, а также для сохранения мест обитания фауны и восстановления нарушенных природных ландшафтов.

Зона кладбищ предназначена для захоронения, на которой размещаются здания и сооружения для проведения скорбных и траурных обрядов, культовые здания и сооружения.

Зона складирования и захоронения отходов выделена для размещения полигонов твердых бытовых отходов и отходов производственной деятельности.

## 2.1. Перечень функциональных зон.

| Функциональные зоны | | |
| --- | --- | --- |
| Код объекта | Значение | Условные обозначения |
| 701010101 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | 1.1 |
| 701010102 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) | 1.2 |
| 701010301 | Многофункциональная  общественно-деловая зона | 2.1 |
| 701010302 | Зона специализированной общественной застройки | 2.2 |
| 701010401 | Производственная зона | 3.1 |
| 701010402 | Коммунально-складская зона  3.2 |  |
| 701010404 | Зона инженерной инфраструктуры | 3.3 |
| 701010405 | Зона транспортной инфраструктуры | 3.4 |
| 701010502 | Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан | 4.1 |
| 701010500 | Зона сельскохозяйственного  использования | 4.2 |
| 701010503 | Производственная зона  сельскохозяйственных предприятий | 4.4 |
| 701010601 | Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) | 5.1 |
| 701010602 | Зона отдыха | 5.2 |
| 701010605 | Зона лесов | 5.3 |
| 701010701 | Зона кладбищ | 6.1 |
| 701010702 | Зона складирования и захоронения отходов | 6.3 |

## 2.2. Параметры функциональных зон.

Основными параметрами функциональных зон, на территории муниципального образования, приняты показатели, с учетом, установленных   
в пункте 9.8 Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов, утвержденных приказом Минрегиона РФ от 26.05.2011 № 244.

Границы, характеристики и параметры функциональных зон подлежат учету при:

1) определении градостроительных регламентов, подготавливаемых как предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки, целесообразность которых следует из генерального плана;

2) подготовке местных нормативов градостроительного проектирования на основании и с учетом расчетных показателей генерального плана;

3) подготовке Муниципальных программ социально-экономического развития, в том числе в отношении развития муниципальной инфраструктуры, подготовке иных актов и документов, регулирующих развитие муниципального образования;

4) подготовке документации по планировке территории.

В генеральном плане муниципального образования – Ухоловское городское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области выделены следующие функциональные зоны, для которых определены границы и площади соответствующего функционального назначения:

| № п/п | Наименование зоны | Площадь, га |
| --- | --- | --- |
| 1. | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | 291,75 |
| 2. | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) | 317,99 |
| 3. | Многофункциональная общественно-деловая зона | 9,54 |
| 4. | Зона специализированной общественной застройки | 13,13 |
| 5. | Производственная зона | 43,36 |
| 6. | Коммунально-складская зона | 2,87 |
| 7. | Зона инженерной инфраструктуры | 17,64 |
| 8. | Зона транспортной инфраструктуры | 162,86 |
| 9. | Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан | 37,40 |
| 10. | Зона сельскохозяйственного использования | 8354,75 |
| 11. | Производственная зона сельскохозяйственных предприятий | 135,37 |
| 12. | Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) | 138,28 |
| 13. | Зона отдыха | 2,65 |
| 14. | Зона лесов | 169,33 |
| 15. | Зона кладбищ | 8,40 |
| 16. | Зона складирования и захоронения отходов | 1,24 |

## 2.3. Сведения о планируемых для размещения в зонах объектах федерального и регионального значения, объектах местного значения.

Согласно письма от администрации Ухоловского муниципального района от 10.12.2019 № 3137 на территории муниципального образования – Ухоловское городское поселение Ухоловского муниципального района Рязанской области планируется строительство следующих объектов капитального строительства регионального значения:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование  объекта | Местоположение | Значение | Статус  объекта | Зона  с особыми условиями использования  территории | Вид функциональ-ной зоны |
| Строительство пожарного депо | р.п. Ухолово,  ул. Революции | региональное | Планируемый | Не требуется | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) |

Установление зон с особыми условиями использования территорий в связи с размещением объекта регионального значения не требуется.

Сведения о размещении планируемого объекта регионального значения отображены на карте «Карта функциональных зон поселения».

Строительство объектов федерального значения на территории Ухоловского городского поселения не планируется.

Перечень объектов местного значения, планируемых для размещения приведен в пункте 1 настоящего положения.