Утверждены

постановлением главного управления архитектуры и градостроительства

Рязанской области

от 13 апреля 2022 г. № 183-п

Правила землепользования и застройки

муниципального образования – Овчинниковское сельское поселение Касимовского муниципального района Рязанской области

Оглавление

[Раздел 1. Порядок применения и внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования — Овчинниковское сельское поселение Касимовского муниципального района Рязанской области. 4](#_Toc100152669)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки. 4](#_Toc100152670)

[Статья 2. Положение о регулировании землепользования и застройки. 4](#_Toc100152671)

[Статья 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. 5](#_Toc100152672)

[Статья 4. Положение о подготовке документации по планировке территории. 6](#_Toc100152673)

[Статья 5. Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки. 7](#_Toc100152674)

[Статья 6. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки. 7](#_Toc100152675)

[Статья 7. Градостроительные планы земельных участков. 8](#_Toc100152676)

[Статья 8. Разрешение на строительство, реконструкцию и ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию. 9](#_Toc100152677)

[Раздел 2. Градостроительные регламенты. 10](#_Toc100152678)

[Статья 9. Градостроительные регламенты. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства. 10](#_Toc100152679)

[Статья 10. Сводный перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования муниципального образования – Овчинниковское сельское поселение Касимовского муниципального района Рязанской области. 10](#_Toc100152680)

[Статья 11. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами. 12](#_Toc100152681)

[1. Жилые зоны – 1. 12](#_Toc100152682)

[2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны. 15](#_Toc100152683)

[2.1. Зона специализированной общественной застройки — 2.2. 15](#_Toc100152684)

[3. Градостроительные регламенты. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур. 16](#_Toc100152685)

[3.1. Производственная зона — 3.1. 16](#_Toc100152686)

[3.2. Зона инженерной инфраструктуры — 3. 3. 17](#_Toc100152687)

[3.3. Зона транспортной инфраструктуры — 3.4. 18](#_Toc100152688)

[4. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования. 20](#_Toc100152690)

[4.1. Зона сельскохозяйственного использования — 4.2. 20](#_Toc100152691)

[4.2. Производственная зона сельскохозяйственных предприятий — 4.4. 21](#_Toc100152692)

[5. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения. 22](#_Toc100152693)

[5.1. Зона кладбищ — 6.1. 22](#_Toc100152694)

[6. Земли, на которые градостроительные регламенты не распространяются. 24](#_Toc100152695)

[7. Расчетные показатели минимально и максимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами инфраструктур. 24](#_Toc100152696)

[8. Зоны с особыми условиями использования территорий. 24](#_Toc100152697)

[9. Санитарно-защитные зоны предприятий и объектов. 25](#_Toc100152698)

[10. Водоохранная зона и прибрежная защитная полоса водных объектов. 25](#_Toc100152699)

[11. Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения. 26](#_Toc100152700)

[12. Охранная зона инженерных сетей и сооружений. 26](#_Toc100152701)

[13. Охрана объектов культурного наследия. 27](#_Toc100152702)

# **Раздел 1. Порядок применения и внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования — Овчинниковское сельское поселение Касимовского муниципального района Рязанской области.**

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

В настоящих правилах землепользования и застройки муниципального образования — Овчинниковское сельское поселение Касимовского муниципального района Рязанской области 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» 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 «Об утверждении Положения о главном управлении архитектуры и градостроительства Рязанской области» 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 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 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 данного кодекса.

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, содержащихся 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 разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства в настоящих правилах может быть следующих видов:

- основные виды разрешённого использования;

- вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных, по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования, и осуществляемые совместно с ними;

- условно разрешённые виды использования.

# **Статья 10. Сводный перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования муниципального образования – Овчинниковское сельское поселение Касимовского муниципального района Рязанской области.**

1. Территориальные зоны установлены с учетом:

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

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, схемой территориального планирования муниципального района;

3) определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

2. Границы территориальных зон установлены по:

1) границам населенных пунктов в пределах муниципального образования;

2) границам земельных участков;

3) естественным границам природных объектов;

4) иным границам.

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, закрытых водоемов);

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

Перечень территориальных зон.

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 муниципального образования – Овчинниковское сельское поселение Касимовского муниципального района Рязанской области установлены следующие виды территориальных зон:

| Значение | Условные обозначения |
| --- | --- |
| Территориальные зоны | |
| Жилые зоны | 1 |
| Зона специализированной общественной застройки | 2.2 |
| Производственная зона | 3.1 |
| Зона инженерной инфраструктуры | 3.3 |
| Зона транспортной инфраструктуры | 3.4 |
| Зоны сельскохозяйственного использования | 4.2 |
| Производственная зона сельскохозяйственных предприятий | 4.4 |
| Зона кладбищ | 6.1 |

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

# **1. Жилые зоны - 1.**

Жилые зоны образованы в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. Объекты и виды деятельности, не предусмотренные требованиями настоящей статьи, не допускается размещать в жилых зонах.

Зона предназначена для развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий зон комфортного жилья, включающих:

- застройку отдельно стоящими жилыми домами, не предназначенными для раздела на квартиры, усадебного (коттеджного) типа, малой этажности с приусадебными земельными участками из расчета проживания в каждом доме одной семьи;

- малоэтажную многоквартирную жилую застройку;

- объекты сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий;

- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

| Вид разрешенного использования | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код по классификатору |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования зоны | для индивидуального жилищного строительства;  малоэтажная многоквартирная жилая застройка;  для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок);  блокированная жилая застройка;  хранение автотранспорта;  земельные участки (территории) общего пользования;  ведение огородничества;  амбулаторно-поликлиническое обслуживание;  дошкольное, начальное и среднее общее образование;  магазины;  общественное питание;  гостиничное обслуживание;  санаторная деятельность;  площадки для занятий спортом;  коммунальное обслуживание;  обеспечение внутреннего правопорядка. | 2.1  2.1.1  2.2  2.3  2.7.1  12.0 (12.0.1-12.0.2)  13.1  3.4.1  3.5.1  4.4  4.6  4.7  9.2.1  5.1.3  3.1  8.3 |
| Условно разрешенные виды разрешенного использования | оказание услуг связи;  оказание социальной помощи населению;  общежития;  бытовое обслуживание;  объекты культурно-досуговой деятельности;  осуществление религиозных обрядов;  обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;  амбулаторное ветеринарное обслуживание;  обеспечение занятий спортом в помещениях. | 3.2.3  3.2.2  3.2.4  3.3  3.6.1  3.7.1  3.9.1  3.10.1  5.1.2 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | хранение автотранспорта. | 2.7.1 |

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

| Показатель | Предельные параметры | Примечания |
| --- | --- | --- |
| Предельный минимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельный максимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельная минимальная площадь земельного участка | Для ведения личного подсобного хозяйства — 300 кв.м.  Для индивидуального жилищного строительства — 300 кв.м.  Для хранение автотранспорта - 24.0 кв. м.  Для иных видов разрешенного использования не подлежит установлению. |  |
| Предельная максимальная площадь земельного участка | Для ведения личного подсобного хозяйства — 5000 кв.м.  Для индивидуального жилищного строительства — 5000 кв.м.  Для хранение автотранспорта - 42.0 кв. м.  Для иных видов разрешенного использования не подлежит установлению. |  |
| Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | От границы участка вдоль фронта улицы – в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки — не менее 5 м.  от магистральных улиц — не менее  5 м.  от прочих улиц и проездов — не менее 3 м.  В случае строительства блокированного жилого дома отступ от границ земельных участков между блок секциями — 0 м.  От границ земельного участка:  -до жилого дома (основного строения) не менее — 3м.  -до хозяйственных и прочих строений (гаражи, бани, сараи и др.) – 1м.  -до построек для содержания скота и птицы — не менее 4 м.  Для иных видов разрешенного использования:  Не подлежит установлению. |  |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | 3 этажа. | для объектов вспомогательного использования не более- 2 этажей, но не выше основного строения. |

# **2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.**

# **2.1. Зона специализированной общественной застройки — 2.2.**

Зона специализированной общественной застройки предназначена для создания условий для функционирования существующих, реконструируемых и создания новых объектов социального обеспечения, а также культового назначения видов конфессий, распространенных на территории Российской Федерации.

| Вид разрешенного использования | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код по классификатору |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования зоны | дошкольное, начальное и среднее общее образование;  здравоохранение;  земельные участки (территории) общего пользования;  коммунальное обслуживание  площадки для занятий спортом;  религиозное использование;  объекты культурно - досуговой деятельности;  государственное управление;  гостиничное обслуживание;  санаторная деятельность;  туристическое обслуживание. | 3.5.1  3.4 (3.4.1-3.4.2)  12.0 (12.0.1-12.0.2)  3.1 (3.1.1-3.1.2)  5.1.3  3.7 (3.7.1-3.7.2)  3.6.1  3.8.1  4.7  9.2.1  5.2.1 |
| Условно разрешенные виды разрешенного использования | социальное обслуживание;  обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;  проведение научных исследований;  обеспечение занятий спортом в помещениях;  магазины;  обеспечение внутреннего правопорядка. | 3.2 (3.2.1-3.2.4)  3.9.1  3.9.2  5.1.2  4.4  8.3 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | служебные гаражи. | 4.9 |

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

| Показатель | Предельные параметры | Примечания |
| --- | --- | --- |
| Предельный минимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельный максимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельная минимальная площадь земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельная максимальная площадь земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Не подлежит установлению. |  |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Не подлежит установлению. |  |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Не подлежит установлению. |  |

# **3. Градостроительные регламенты. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур.**

# **3.1. Производственная зона — 3.1.**

Производственная зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства предприятий, деятельность которых связана с шумом, загрязнениями, для которых необходима организация санитарно-защитной зоны.

| Вид разрешенного использования | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код по классификатору |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования зоны | производственная деятельность;  недропользование;  тяжелая промышленность;  автомобилестроительная промышленность;  легкая промышленность;  пищевая промышленность;  строительная промышленность;  научно-производственная деятельность;  коммунальное обслуживание;  хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;  служебные гаражи  склады;  складские площадки;  энергетика. | 6.0  6.1  6.2  6.2.1  6.3  6.4  6.6  6.12  3.1 (3.1.1-3.1.2)  1.15    4.9  6.9  6.9.1  6.7 |
| Условно разрешенные виды разрешенного использования | обеспечение научной деятельности;  гидротехнические сооружения. | 3.9  11.3 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | служебные гаражи. | 4.9 |

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

| Показатель | Предельные параметры |  |
| --- | --- | --- |
| Предельный минимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельный максимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельная минимальная площадь земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельная максимальная площадь земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Не подлежит установлению. |  |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Не подлежит установлению. |  |

# **3.2. Зона инженерной инфраструктуры — 3. 3.**

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.

| Вид разрешенного использования | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код разрешенного использования земельного участка |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования зоны | коммунальное обслуживание;  связь;  склад;  складские площадки;  гидротехнические сооружения;  энергетика. | 3.1 (3.1.1-3.1.2)  6.8  6.9  6.9.1  11.3  6.7 |
| Условно разрешенные виды разрешенного использования | Не подлежит установлению. |  |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | Не подлежит установлению. |  |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатель | Предельные параметры | Примечания |
| Предельный минимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельный максимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельная минимальная площадь земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельная максимальная площадь земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Не подлежит установлению. |  |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Не подлежит установлению. |  |

# **3.3. Зона транспортной инфраструктуры — 3.4.**

# Зона транспортной инфраструктуры выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, размещения объектов транспортной инфраструктуры.

| Вид разрешенного использования | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код по классификатору |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования зоны | автомобильный транспорт;  трубопроводный транспорт;  улично - дорожная сеть;  коммунальное обслуживание;  объекты дорожного сервиса. | 7.2 (7.2.1-7.2.3)  7.5  12.0.1  3.1 (3.1.1-3.1.2)  4.9.1 (4.9.1.1-4.9.1.4) |
| Условно разрешенные виды разрешенного использования | благоустройство территории. | 12.0.2 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | хранение автотранспорта. | 2.7.1 |

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

| Показатель | Предельные параметры | Примечания |
| --- | --- | --- |
| Предельный минимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельный максимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельная минимальная площадь земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельная максимальная площадь земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Не подлежит установлению. |  |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | 3 этажа. |  |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 60 %. |  |

# 

# **4. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.**

# **4.1. Зона сельскохозяйственного использования — 4.2.**

Зона предназначена для осуществления хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием продукции сельскохозяйственного производства.

| Вид разрешенного использования | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код по классификатору |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования зоны | растениеводство;  выращивание зерновых и сельскохозяйственных культур;  овощеводство;  выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур;  садоводство;  выращивание льна и конопли;  пчеловодство;  научное обеспечение сельского хозяйства;  ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках;  питомники;  сенокошение;  выпас сельскохозяйственных животных. | 1.1  1.2  1.3  1.4  1.5  1.6  1.12  1.14  1.16  1.17  1.19  1.20 |
| Условно разрешенные виды разрешенного использования | скотоводство;  звероводство;  птицеводство;  свиноводство;  рыбоводство;  хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;  обеспечение сельскохозяйственного производства. | 1.8  1.9  1.10  1.11  1.13  1.15  1.18 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | не предусмотрены. |  |

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

| Показатель | Предельные параметры | Примечания |
| --- | --- | --- |
| Предельный минимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельный максимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельная минимальная площадь земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельная максимальная площадь земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Не подлежит установлению. |  |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Не подлежит установлению. |  |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Не подлежит установлению. |  |

# **4.2. Производственная зона сельскохозяйственных предприятий — 4.4.**

Зона сельскохозяйственных предприятий за границами населенного пункта выделена 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 за границами населенного пункта.

| Вид разрешенного использования | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код по классификатору |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования зоны | животноводство;  скотоводство;  звероводство;  птицеводство;  свиноводство;  рыбоводство;  хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;  обеспечение сельскохозяйственного производства. | 1.7  1.8  1.9  1.10  1.11  1.13  1.15  1.18 |
| Условно разрешенные виды разрешенного использования | растениеводство;  выращивание зерновых и сельскохозяйственных культур;  овощеводство;  выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур;  садоводство;  пчеловодство;  сенокошение;  выпас сельскохозяйственных животных;  научное обеспечение сельского хозяйства;  ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках;  питомники. | 1.1  1.2  1.3  1.4  1.5  1.12  1.19  1.20  1.14  1.16  1.17 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | не предусмотрены. |  |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатель | Предельные параметры | Примечания |
| Предельный минимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельный максимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельная минимальная площадь земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельная максимальная площадь земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Не подлежит установлению. |  |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Не подлежит установлению. |  |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Не подлежит установлению. |  |

# **5. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.**

# **5.1. Зона кладбищ — 6.1.**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид разрешенного использования | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код по классификатору |
| Основные виды разрешенного использования зоны | ритуальная деятельность. | 12.1 |
| Условно разрешенные виды разрешенного использования | не предусмотрены. |  |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | не предусмотрены. |  |

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

| Показатель | Предельные параметры | Примечания |
| --- | --- | --- |
| Предельный минимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельный максимальный размер земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельная минимальная площадь земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Предельная максимальная площадь земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | Не подлежит установлению. |  |
| Максимальное количество наземных этажей или максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка | Не подлежит установлению. |  |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Не подлежит установлению. |  |

# **6. Земли, на которые градостроительные регламенты не распространяются.**

**Земли лесного фонда.**

В соответствии с ч. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда. Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется федеральными и региональными органами исполнительной власти или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Границы земель лесного фонда и границы земель иных категорий, на которых располагаются леса, определяются в соответствии с земельным законодательством, лесным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности.

Особенности использования, охраны, защиты, воспроизводства защитных лесов, эксплуатационных лесов устанавливаются в соответствии с Лесным кодексом.

# 7. Расчетные показатели минимально и максимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами инфраструктур.

На территории Овчинниковского сельского поселения Касимовского муниципального района Рязанской области 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.

# **8. Зоны с особыми условиями использования территорий.**

В соответствии со ст. 105 ЗК РФ установлены в числе прочих следующие виды охранных зон: охранная зона объектов систем газоснабжения, охранная зона электрических сетей (ЛЭП), охранная зона железных дорог, охранная зона систем теплоснабжения, охранная зона инженерных сетей (коммуникаций), охранная зона водопровода, охранная зона кабельных линий и охранная зона трубопроводов.

# **9. Санитарно-защитные зоны предприятий и объектов.**

Санитарно-защитные зоны производственных и других объектов, выполняющие защитные функции, включаются в состав тех территориальных зон, в которых размещаются эти объекты.

Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» устанавливают гигиенические требования к размеру санитарно-защитных зон в зависимости от санитарной классификации предприятий, сооружений и иных объектов, требования к их организации и благоустройству, основания к пересмотру этих размеров.

Для объектов, не включенных в санитарную классификацию, а также с новыми, недостаточно изученными технологиями, не имеющим аналогов в стране и за рубежом, ширина санитарно-защитной зоны устанавливается в каждом конкретном случае решением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации или его заместителя.

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».

# **10. Водоохранная зона и прибрежная защитная полоса водных объектов.**

Ширина водоохраной зоны рек или ручьев устанавливается ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации граница прибрежной защитной полосы 20 м (в зависимости от уклона берега), граница прибрежной защитной полосы ручья совпадает с водоохранной зоной и составляет 200, 100 и 50 м.

В соответствии с положениями части 6 и части 8 статьи 6 Водного кодекса Российской Федерации, запрещено ограничивать доступ к береговой полосе общего пользования, составляющей 20 м., для передвижения и пребывания граждан (без использования механических транспортных средств).

Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Постановление Правительства Российской Федерации от 10.01.2009 № 17 «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов».

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

# **11. Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются для охраны, предотвращения загрязнения и засорения источников питьевого водоснабжения.

Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

# **12. Охранная зона инженерных сетей и сооружений.**

Зона предназначена для сохранения и безопасной эксплуатации существующих и вновь строящихся инженерных сетей и сооружений.

Охранные зоны инженерных сетей и сооружений устанавливаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Постановления правительства Российской Федерации № 878 от 20.11.2000 г. «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей», Постановления правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 г. «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

# **13. Охрана объектов культурного наследия.**

Согласно данным, предоставленным государственной инспекцией по охране объектов культурного наследия Рязанской области, в настоящее время на территории Овчинниковского сельского поселения расположено: 1 объект культурного наследия федерального значения (памятники архитектуры), 1 объект археологического наследия федерального значения, 3 выявленных объектов археологического наследия, перечень которых указан в таблице.

Перечень объектов культурного наследия федерального значения

(памятники архитектуры)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Местонахождение | Вид объекта | Дата признания памятником и наименование документа |
| 1 | Ансамбль Преображенской церкви - 1750 г. | с. Бабино-Булыгино | Ансамбль | Указ Президента РФ от 20.02.95 г. № 176 |

Перечень объектов археологического наследия федерального значения

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Местонахождение | Дата признания памятником и наименование документа |
| 1 | Городище «Поповское» | 0,6 км к юго-востоку от д. Поповка | Постановление главы администрации Рязанской области № 368 от 05.08.1997 г. |
| 2 | Стоянка «Поповская» | напротив северной окраины д. Поповка, правый берег р. Ока | \*-\* |
| 3 | Стоянка «Подборновская» | напротив северной окраины д. Поповка, правый берег р. Ока, между оз. Подборное и оз. Межубры | \*-\* |
| 4 | Стоянка Бабино-Булыгино | с. Бабино-Булыгино | Решение Рязоблисполкома от 12.05.1968 г. № 199 |

Границы территории объекта археологического наследия федерального значения "Стоянка "Поповская" ранний железный век, утверждены приказом государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Рязанской области от 26.04.2021 № 73.

Границы территории объекта археологического наследия федерального значения "Стоянка "Подборновская" эпоха бронзы, утверждены приказом государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Рязанской области от 26.04.2021 № 75.

В соответствии со статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в границах территории объекта культурного наследия запрещается строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Перечень выявленных объектов археологического наследия регионального значения

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Бабино-Булыгино II стоянка | 0,6 км к СЗ от церкви с Бабино-Булыгино на левом берегу р. Ока | Приказ ККТ РО от 14.04.2011 г. № 269 |
| 2 | Бабино-Булыгино I стоянка | в 1 км к СЗ от церкви с. Бабино-Булыгино, на левом берегу р.Ока | \*-\* |
| 3 | Бабино-Булыгино городище | в с. Бабино-Булыгино в 400 м к СЗЗ от церкви | \*-\* |

Границы территорий указанных объектов не утверждены. В соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляются при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия.

В случае расположения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы проводятся при наличии в проектах проведения таких работ разделов об обеспечении сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов получивших положительное заключение государственной экспертизы.

Данные разделы являются документацией по сохранению выявленного объекта культурного наследия и в порядке ст. 45 вышеуказанного Закона подлежат согласованию с органом государственной охраны объектов культурного наследия.

В этой связи, перед началом землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ застройщику (заказчику работ) необходимо:

1. Обеспечить разработку в составе проектной документации на строительство объекта недвижимости разделов по обеспечению сохранности памятника археологии в пределах территории, подлежащей застройке.

2. Получить положительное заключение государственной  
историко-культурной экспертизы проектной документации по разделам, связанным с сохранением объекта археологического наследия, и согласовать данные разделы с органом государственной охраны объектов культурного наследия Рязанской области.

Все мероприятия, связанные с проектированием и сохранением объекта археологического наследия (спасательные археологические полевые работы), проводятся специалистами - археологами, имеющими разрешение (открытый лист) на право проведения работ определенного вида, выдаваемое Министерством культуры Российской Федерации».