

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением
Правительства области
от 18.10.2021 № 1175
(приложение 1)

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
муниципального образования Городищенское
Нюксенского муниципального района
Вологодской области**

Порядок применения правил землепользования и застройки
и внесения в них изменений

СОДЕРЖАНИЕ

Раздел 1. Общие положения.....	3
Глава 1. Введение.....	3
Глава 2. Открытость и доступность информации о правилах землепользования и застройки.....	4
Глава 3. Состав Правил	4
Раздел 2. Положения о регулировании градостроительного зонирования	6
Глава 4. Полномочия органов исполнительной государственной власти области	6
Глава 5. Полномочия органов местного самоуправления.....	6
Раздел 3. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....	7
Глава 6. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	7
Глава 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	7
Глава 8. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	8
Глава 9. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	9
Раздел 4. Положения о подготовке документации по планировке территорий.....	10
Глава 10. Подготовка документации по планировке территории	10
Раздел 5. Положения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	11
Глава 11. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки.....	11
Раздел 6. Положения о внесении изменений в правила	12
землепользования и застройки	12
Глава 12. Внесение изменений в Правила	12
Раздел 7. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки	12
Глава 13. Иные вопросы землепользования и застройки.....	12
Глава 14. Ответственность за нарушение Правил	13

Раздел 1. Общие положения

Глава 1. Введение

1.1. Правила землепользования и застройки муниципального образования Городищенское Нюксенского муниципального района Вологодской области (далее соответственно – правила землепользования и застройки, Правила, муниципальное образование) являются документом градостроительного зонирования, которым устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в данный документ изменений.

1.2. Правила разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований области, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований области;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.3. Правила разработаны на основании приказа Комитета градостроительства и архитектуры области от 3 июня 2019 года № 98, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 131-ФЗ), законами области от 1 мая 2006 года № 1446-ОЗ «О регулировании градостроительной деятельности на территории Вологодской области», от 15 декабря 2017 года № 4259-ОЗ «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципальных образований области и органами государственной власти области», приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», постановлением Правительства области от 1 октября 2018 года № 856 «Об утверждении планов-графиков подготовки генеральных планов муниципальных образований области и правил землепользования и застройки поселений области», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Вологодской области и муниципальными правовыми актами муниципального образования.

1.4. Правила разработаны в соответствии с генеральным планом муниципального образования Городищенское Нюксенского муниципального района, утвержденным решением Совета муниципального образования

Городищенское от 27 февраля 2014 года № 5, и с учетом сведений из Единого государственного реестра недвижимости, приведенных в Приложении.

1.5. Правила подлежат применению на территории населенных пунктов село Городишна и деревня Матвеевская, входящих в состав муниципального образования Городищенское Нюксенского муниципального района в границах, установленных законом области от 6 декабря 2004 года № 1120-ОЗ «Об установлении границ Нюксенского муниципального района, границах и статусе муниципальных образований, входящих в его состав», постановлением Правительства Вологодской области от 1 марта 2010 года № 178 «Об утверждении Реестра административно-территориальных единиц Вологодской области».

Глава 2. Открытость и доступность информации о правилах землепользования и застройки

2.1. Настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов Вологодской области, и размещаются в федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

2.2. Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Глава 3. Состав Правил

3.1. Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок применения и внесения изменений в настоящие Правила;
- 2) карты градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

3.2. К настоящим Правилам прилагаются сведения о границах территориальных зон (приложение к картам градостроительного зонирования) в виде электронного документа, подготовленного по форме, утвержденной приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23 ноября 2018 года № 650 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, и о признании утратившими силу приказов Министерства экономического развития Российской Федерации от 23 марта 2016 года № 163 и от 4 мая 2018 года № 236», подлежащие передаче в орган регистрации прав.

3.3. На картах градостроительного зонирования устанавливаются границы

зон и территорий в соответствии со статьями 34 и 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.4. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.5. В целях соблюдения требований части 5 статьи 30 и частей 8-10 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации границы зон с особыми условиями использования территорий согласно сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), зоны, у которых приняты решения об их установлении, однако сведения о такой зоне отсутствуют в ЕГРН (часть 8 статьи 26 Федерального закон от 3 августа 2018 года № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»), зоны которые возникают в силу федерального закона (водоохранные (рыбоохранные) зоны, прибрежные защитные полосы, защитные зоны объектов культурного наследия) (часть 1 статьи 106 Земельного кодекса Российской Федерации), границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального и регионального значения (часть 5 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации) отображаются на отдельных картах, являющихся приложением к настоящим Правилам в следующем составе:

карта градостроительных ограничений муниципального образования Городищенское Нюксенского муниципального района применительно к населенному пункту с. Городищна;

карта градостроительных ограничений муниципального образования Городищенское Нюксенского муниципального района применительно к населенному пункту д. Матвеевская.

Указанные карты градостроительных ограничений, а также перечень зон с особыми условиями использования территории и ограничений в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории предусмотрены в Приложении к градостроительным регламентам.

Карты градостроительных ограничений также размещаются в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП) на сайте <https://fgistp.economy.gov.ru> в личном кабинете муниципального образования.

3.6. Органом ответственным за размещение карт градостроительных ограничений в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (далее – ФГИС ТП) является Комитет градостроительства и архитектуры области. Размещение карт градостроительных ограничений в ФГИС ТП осуществляется одновременно с размещением в указанной системе настоящих Правил.

3.7. Уточнение указанных в пункте 3.5 границ, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, осуществляется Комитетом градостроительства и архитектуры области в соответствии с частями 8-10 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации без утверждения изменений в настоящие Правила.

3.8. На территории муниципального образования могут быть установлены и действовать ограничения, вступившие в силу с момента их установления уполномоченным органом либо в силу федерального закона, которые отсутствуют на карте градостроительных ограничений.

Раздел 2. Положения о регулировании градостроительного зонирования

Глава 4. Полномочия органов исполнительной государственной власти области

4.1. К полномочиям Комитета градостроительства и архитектуры области (далее – Комитет) относятся:

- 1) принятие приказа по подготовке проекта правил землепользования и застройки и по внесению изменений в данный документ;
- 2) утверждение состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки;
- 3) организация работы по подготовке проекта правил землепользования и застройки и по внесению изменений в данный документ в соответствии с Порядком подготовки и утверждения документов градостроительного зонирования муниципальных образований области органами исполнительной государственной власти области, утвержденным постановлением Правительства области от 16 июля 2018 года № 645;
- 4) обеспечение согласования проекта правил землепользования и застройки.

4.2. Утверждение правил землепользования и застройки муниципальных образований области осуществляется Правительством области.

Глава 5. Полномочия органов местного самоуправления

5.1. К полномочиям органа местного самоуправления муниципального образования или муниципального района относятся полномочия в области градостроительной деятельности, не указанные в главе 4, в том числе по организации и проведению общественных обсуждений, публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки, организации деятельности комиссии по вопросам, предусмотренным статьями 39 и 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Комиссия), а также иные полномочия, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и уставом муниципального образования или муниципального района, а также нормативными правовыми актами представительного органа.

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

Глава 6. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

6.1. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

6.2. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

6.3. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования объектов недвижимости;
- 2) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;
- 3) условно разрешенные виды использования-виды разрешенного использования, для установления которых необходимо проведение общественных обсуждений или публичных слушаний.

Глава 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

7.1. 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.

7.2. 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 согласований.

7.3. 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.

7.4. Органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской

Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в случае принятия ими решений (актов) об установлении или изменении разрешенного использования земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ).

Глава 8. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

8.1. Лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

8.2. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8.3. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет главе муниципального образования.

8.4. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

8.5. На основании вышеуказанных рекомендаций глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет».

8.6. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

8.7. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

8.8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Глава 9. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

9.1. Лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

9.2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

9.3. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

9.4. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подготавливается в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявления о предоставлении такого разрешения и подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением случая, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

9.5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на

отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия в течение пятнадцати рабочих дней со дня окончания таких обсуждений или слушаний осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет муниципального образования.

9.6. Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

9.7. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

9.8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Раздел 4. Положения о подготовке документации по планировке территорий

Глава 10. Подготовка документации по планировке территории

10.1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с главой 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10.2. Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

10.3. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется в соответствии с системой координат используемой для ведения единого государственного реестра недвижимости, с использованием цифровой топографической основы, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

10.4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий требуется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

10.5. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.6. Согласно части 5 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации применительно к территории, в границах которой не предусматривается

осуществление комплексного развития территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10.7. До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений в случае, если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые утверждаются главой органа местного самоуправления муниципального образования или муниципального района в соответствии с полномочиями с соблюдением процедуры общественных обсуждений или публичных слушаний в соответствии со статьями 5¹ и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Не допускается требовать в указанном случае предоставление других документов для утверждения проектов планировки территорий, проектов межевания территорий.

10.8. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет»¹.

10.9. Органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в случае принятия ими решений (актов) об утверждении проекта межевания территории в порядке, установленном Федеральным законом № 218-ФЗ.

Раздел 5. Положения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Глава 11. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

11.1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам правил землепользования и застройки, предусматривающим внесение изменений в указанные документы, 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 в соответствии с уставом

¹ часть 14 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

муниципального образования Городищенское или Нюксенского муниципального района в соответствии с полномочиями и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами.

11.2. Порядок проведения процедуры общественных обсуждений или публичных слушаний установлен статьями 5¹, 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом № 131-ФЗ и уставом муниципального образования Городищенское или Нюксенского муниципального района в соответствии с полномочиями.

Раздел 6. Положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки

Глава 12. Внесение изменений в Правила

12.1. Подготовка предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки осуществляется на основании приказа Комитета.

12.2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются случаи, предусмотренные статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

12.3. 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 Градостроительного кодекса Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов исполнительной государственной власти области в соответствии с Порядком подготовки и утверждения документов градостроительного зонирования муниципальных образований области органами исполнительной государственной власти области, утвержденным постановлением Правительства области от 16 июля 2018 года № 645.

Раздел 7. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Глава 13. Иные вопросы землепользования и застройки

13.1. Иные вопросы землепользования и застройки на территории муниципального образования регулируются законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов исполнительной государственной власти области, муниципальными правовыми актами.

13.2. В случае отмены либо внесения изменений в нормативные правовые акты Российской Федерации, Вологодской области, настоящие Правила применяются в части, не противоречащей федеральному законодательству и нормативным правовым актам Вологодской области.

Глава 14. Ответственность за нарушение Правил

14.1. Лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.