УДК 349.4:711.14

ОПИСАНИЕ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ ГОРОДЕЦКОЕ ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Чекавинская А.В. студент 2 курса кафедры городского кадастра и геодезии
Научный руководитель – Заварин Д.А., кандидат экономических наук, доцент
ФГБОУ ВО Вологодский государственный университет

Ключевые слова: *правила землепользования и застройки (ПЗЗ), зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ), территориальная зона.*

В данной статье рассматриваются особенности правил землепользования и застройки (ПЗЗ) и зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) – придорожных полос, охранных зон инженерной инфраструктуры, водоохранных зон – и их влияние на эффективность землепользования в границах поселения.

Введение: Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) являются ключевым документом градостроительного зонирования муниципального образования. ПЗЗ устанавливает правовой режим использования земельных участков и объектов капитального строительства, определяют перечень разрешенных видов использования, предельные параметры застройки, а также процедурные механизмы изменения этого режима. Территория сельского поселения Городецкое характеризуется наличием инженерной инфраструктуры (линии электропередачи, линии связи), расположением вблизи водных объектов, что обуславливает установление многочисленных ЗОУИТ, накладывающих существенные ограничения на хозяйственную и градостроительную деятельность.

Целью работы является анализ ПЗЗ сельского поселения Городецкое, выявление особенностей учета ЗОУИТ при градостроительном зонировании.

Результаты исследований: Сельское поселение Городецкое входит в состав Кичменгско-Городецкого муниципального района Вологодской области. Административным центром поселения и всего района является село Кичменгский Городок. В ходе исследования установлено, что ПЗЗ сельского поселения Городецкое разработаны на основе Генерального плана и включают три основных компонента: карту градостроительного зонирования, градостроительные регламенты и положение о регулировании землепользования. На карте градостроительного зонирования отображены границы 21 территориальной зоны. Анализ градостроительных регламентов показал, что для каждой зоны установлены виды разрешенного использования земельных участков, предельные размеры участков и параметры разрешенного строительства. Важной особенностью является наличие карт градостроительных ограничений. Данные карты отражают ЗОУИТ (рисунок 1), в том числе не внесенные в ЕГРН, но существующие в силу федерального закона (водоохранные зоны, защитные зоны объектов культурного наследия).



Рисунок 1. – Карта градостроительных ограничений

ЗОУИТ представляют собой территории, на которых устанавливается специальный правовой режим использования

земельных участков, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления таких зон. Для сельского поселения Городецкое характерны следующие виды ЗОУИТ (таблица 1):

Таблица 1. Виды зон с особыми условиями использования территорий.

Вид зоны	Основание для установления	Основные ограничения
1.Охранная зона объектов электроэнергетики	Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160	Запрещается строительство капитальных зданий и сооружений без согласования, проведение работ, угрожающих безопасной работе электрооборудования
2.Охранная зона линий и сооружений связи.	Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 № 578	Устанавливаются участки земли шириной минимум 2 м вокруг трасс кабелей связи
3.Водоохранная зона.	Водный кодексом РФ	Специальный режим хозяйственной деятельности около водных объектов
4.Прибрежная защитная полоса.	Водный кодексом РФ	Ограничение деятельности в непосредственной близости от берега водоема
5.Зона санитарной охраны источников водоснабжения	Законодательство о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, Водный кодекс РФ	Значительные ограничения на хозяйственную деятельность вблизи мест забора питьевой воды
6.Зоны затопления и подтопления.	Постановлением Правительства РФ от 18.04.2014 № 360	Регулирование территорий, подверженных воздействию паводковых вод

Вывод: На территории поселения установлено 6 видов ЗОУИТ. Каждая из указанных зон имеет определенный правовой режим и накладывает существенные ограничения на хозяйственную и градостроительную деятельность, что требует обязательного учета при подготовке градостроительной документации и принятии решений о предоставлении земельных участков.

Библиографический список:

1. Заварин, Д. А. Геодезическая Основа Территориального Планирования Великого Устюга / Д. А. Заварин, Е. А. Архипова. — Текст: непосредственный // Геодезия, Землеустройство и Кадастры:

Проблемы И Перспективы Развития. — Омск: Омский Государственный Аграрный Университет Им. П.А. Столыпина, 2024. — С. 340-342.

2. Тесаловский, А. А. Определение корректировок цен земельных участков для личного подсобного хозяйства с учётов кадастрового деления и территориального зонирования / А. А. Тесаловский, Д. А. Заварин, Н. В.

Анисимов. — Текст: Непосредственный // Вестник Алтайской Академииэкономики и права. — 2022. — № 6-2. — с. 343-349.

3. Официальный сайт администрации Кичменгско-Городецкого муниципального района [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://kichgorodok.ru/ (дата обращения: 17.02.2026).

DESCRIPTION OF LAND USE AND DEVELOPMENT RULES IN THE GORODETSKOYE RURAL SETTLEMENT OF THE VOLOGDA REGION

Chekavinskaya A.V.
Scientific supervisor – Zavarin D.A.
Vologda State University

Keywords: *land use and development rules, zones with special conditions for the use of territories, territorial zone.*

This article examines the specifics of land use and development rules and zones with special conditions for the use of territories – roadside strips, protective zones of engineering infrastructure, water protection zones – and their impact on the efficiency of land use within the settlement.