



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КОСТРОМЫ

УПРАВЛЕНИЕ ЭКОНОМИКИ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Об оценке регулирующего воздействия

18.08.2025

№ 14-1722/25

О проекте постановления Администрации города Костромы «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Костромы»

Управление экономики Администрации города Костромы в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов города Костромы, устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами города Костромы обязательные требования для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, обязанности для субъектов инвестиционной деятельности, утвержденным решением Думы города Костромы от 18 декабря 2014 года № 250, рассмотрело проект постановления Администрации города Костромы «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Костромы» (далее – Проект), и сообщает следующее.

Проект разработан Администрацией города Костромы в лице Управления архитектуры и градостроительства Администрации города Костромы (далее – Разработчик).

Принятие Проекта обусловлено необходимостью приведения Правила землепользования и застройки города Костромы в соответствие с действующим законодательством, Генеральным планом города Костромы, а также учета предложений от физических, юридических лиц, органов государственной власти и органов местного самоуправления, одобренных на заседаниях Комиссии по подготовке проекта изменений Правил землепользования и застройки города Костромы, в части:

- уточнения сведений о приаэродромной территории в соответствии с приказом Росавиации от 27.02.2024 № 206-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Кострома (Сокеркино)»;

- отражения сведений об установленных границах объектов культурного наследия и их охранных и защитных зон в соответствии с принятыми нормативными правовыми актами инспекцией по охране объектов культурного наследия Костромской области;

- корректировки территориальных зон в соответствии с границами участков, поставленных на государственный кадастровый учет;

- корректировки следующих территориальных зон на основании предложений физических и юридических лиц:

а) установление многофункциональной общественно-деловой зоны по адресам:

улица Некрасова, ГПК 169 по границам гаражного бокса № 1а; севернее участка на улице Березовая роща, дом 1; улица Костромская, в районе дома 2В (кафе «Заря востока»); улица Профсоюзная, в районе дома 48 (в соответствии с утвержденным ППТ); улица Ново-полянская, ГПК № 25 (по существующим границам); улица Пушкина, дом 43; на земельном участке с кадастровым номером 44:27:030101:342; на территории, расположенной на пересечении улицы Пушкина и проспекта Мира; в отношении земельного участка с кадастровым номером 44:27:040732:225, расположенного в районе поймы реки Черная, ГСК № 193, участок № 12; улица Лесная, дом 10;

б) установление рекреационных зон в отношении следующих территорий: в районе улицы Шарьинской; улица Костромская, в районе домов 1и и 2е; улица Магистральная, в районе домов 25-27, в микрорайоне Паново; проспект Мира, в районе дома 124; вдоль улицы Ю. Смирнова, в районе дома 211; улица Шагова, в районе дома 179; в районе поселка Рыбное; в районе жилой застройки «Малиновка»; в районе улицы Даремской; улица Березовая роща, в районе дома 16; улицы Тополиная и Соловьина; улица Красная байдарка, в районе дома 2; в районе домов 8а - 32 в микрорайоне Черноречье и в районе домов 74-75 по улице Транспортной; в районе домов 4, 12, 14, 16 по проезду Нагорному;

в) установление зоны транспортной инфраструктуры в отношении земельного участка, занятого железной дорогой и предоставленного ФГУП «Северная железная дорога» в районе микрорайона Черноречье; территории гаражных кооперативов № 228, № 250, № 222, расположенных по адресу: город Кострома, проезд Рябиновый, в районе дома 3; территории ГПК № 141, в районе дома 132а по проспекту Мира;

г) установление производственной зоны в районе поселка Гари и гаражного кооператива 99 на улице Гидростроительной; улица Галичская, дом 140б и улица Галичская, дом 140; в районе дома 2 по улице Центральной в поселке Фанерник; на земельном участке с кадастровым номером 44:27:090508:56, расположенном по адресу: улица Московская, дом 86а, и земельном участке, находящемся южнее от земельного участка с кадастровым номером 44:27:090508:13, расположенном по адресу: город Кострома, улица Московская, дом 90;

д) установление зоны сельскохозяйственных угодий на территориях северо-восточнее поселка Волжский, в том числе с учетом фактического вида разрешенного использования земельных участков «Для сельскохозяйственного производства» и «Ведение фермерского хозяйства»;

е) установление зоны жилой застройки по адресам: в районе поселка Новый рядом с садоводческими товариществами; на территории, ограниченной улицей Магистральной, планируемой магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения - улицы Радиозаводской, улицы Южной, границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:080522:1 по адресу: улица Магистральная, дом 40; на территории, ограниченной улицами Южной, Радиозаводской, Александра Зиновьева, проездом Южным; на территории деревни Сокеркино; на земельных участках с кадастровыми номерами 44:27:070402:240 и 44:27:070402:241; на территории на улице Профсоюзной (земельные участки с кадастровыми номерами 44:27:070701:13, 44:27:070701:14); на территории в микрорайоне Новый город, земельный участок с кадастровым номером 44:27:080303:1008; на трех территориях, ограниченной улицами Центральной, Окружной, Новоселов, Дружбы, ограниченной улицей Новоселов и проездом Новоселов, ограниченной улицами Новоселов, Окружной и проездом Новоселов, ул. Малышковской, в районе д. 55;

ж) откорректированы границы жилой зоны на участке по адресу: переулок Островной, дом 1б и в районе хутора Чернигино; улица Самоковская, дом 6; улица Катущечная, дом 126 и улица Маяковского, дом 106/14;

з) корректировка функциональной зоны садоводческих или огороднических

товариществ по границе земельных участков СНТ «Русь»;

и) увеличение зоны специализированной общественной застройки по адресу: Кинешемское шоссе, дом 86 и по адресу: улица Индустриальной, дом 17;

- приведения границ следующих территориальных зон в соответствии с действующим законодательством в части принадлежности земельных участков к одной территориальной зоне:

а) зоны малоэтажной застройки до 2-х этажей ИП-2 по границам земельных участков с кадастровыми номерами 44:27:040207:438 и 44:27:040207:204, расположенными по ул. Симановского, 32 и 34 соответственно, а также земельного участка с кадастровым номером 44:27:040212:770 по пер. Тесному, 12, по ул. Депутатской, 40, по ул. Нижняя Дебря, 60, ул. Комсомольской, 12, по ул. Козуева, 127, по ул. Шагова, 75, по улице Мясницкая, 19а;

б) зоны, на которую действие градостроительных регламентов, не распространяется, в отношении образуемых земельных участков под многоквартирными домами по ул. Лесной, 5 и по ул. Советской, 51а;

в) зоны общественных объектов ИП-11 по ул. Лесной, 10 с учетом фактического использования и сформированных границ участка и дополнительных участков в соответствии принятым постановлением Администрации города Костромы от 31.03.2025 № 306;

г) зоны современной малоэтажной застройки до 3-х этажей ИП-3, путем включения в эту зону земель государственная собственность, на которые не разграничена, между земельными участками, расположенными по адресу: Костромская область, город Кострома, улица Борьбы, в районе домов № 39 и 41;

д) зоны малоэтажной застройки до 2-х этажей ИП-2 по пр. Нагорному, в районе домов 4, 12, 14, 16 с учетом фактического использования.

- актуализации зон с особыми условиями на основании сведений, поступивших из Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Костромской области и сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости;

- уточнения понятийного аппарата: «место допустимого размещения зданий, строений, сооружений», «минимальные отступы от границ земельных участков», «предельная высота объекта капитального строительства», «максимальный процент застройки»;

- уточнения в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Костромы расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов;

- изменения вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- уточнения параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в градостроительных регламентах для зон жилой застройки (Ж-1 — Ж-4, Ж-6) в связи с исключением из предельного количества этажей — мансард;

- дополнения текстовой части градостроительных регламентов для зон градостроительного преобразования информацией о возможности получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка под существующими объектами капитального строительства, в отношении которых в ЕГРН имеются сведения о зарегистрированных правах;

- уточнение градостроительных регламентов в соответствии с предложениями физических и юридических лиц, одобренных на заседаниях Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Костромы;

а) дополнение основных видов разрешенного использования для зоны режимных объектов ограниченного доступа видом «Обеспечение деятельности по исполнению наказаний»;

б) дополнение промышленной и коммунально-складской зоны размещения объектов II, III класса опасности П-2 условно разрешенным видом «Общественное управление»;

в) дополнение зоны градостроительных преобразований в зону малоэтажной, индивидуальной жилой застройки ГП-1 (подзоны ГП-1.1) видом «гостиничное обслуживание»;

г) уточнение формулировки предельной высоты зданий в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами от 5 до 8 этажей включая мансардный) Ж-3, изложив ее в следующей редакции «предельная высота зданий до конька кровли или парапета»;

д) изменены предельные параметры для вида разрешенного использования «Хранение автотранспорта» во всех территориальных зонах;

е) дополнены основные виды разрешенного использования в зоне сельскохозяйственного использования СХ-1 видом «Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур»;

ж) перенесены в основные виды разрешенного использования территориальной зоны - зоны транспортной инфраструктуры Т виды разрешенного использования «Хранение автотранспорта» код 2.7.1, «Размещение гаражей для собственных нужд» код 2.7.2 и исключения данных видов разрешенного использования из условно разрешенных видов использования;

з) в зоне Ж-6 добавлен вид "Служебные гаражи";

и) изменена этажность для вида разрешенного использования «Деловое управление» на соответствующую виду разрешенного использования «Общественное управление» в градостроительных регламентах территориальных зон, предусматривающих оба вида разрешенного использования;

- исправления технических ошибок.

Как указывает Разработчик, целями принятия Проекта постановления Администрации города Костромы является необходимость совершенствования градостроительного освоения на территории городского округа и оптимизация развития территории города Костромы путем возможности:

- использования территории в соответствие с устанавливаемым территориальным зонированием с учетом ограничений, отражаемых в Правилах землепользования и застройки на основании сведений, представленных уполномоченными органами;

- сохранения объектов культурного наследия в связи с уточнением границ и охранных зон объектов культурного наследия;

- освоения дополнительных незастроенных территорий, включенных в границы городского округа город Кострома в целях развития производственного потенциала.

Основной группой субъектов инвестиционной, предпринимательской, иной экономической деятельности, чьи интересы будут затронуты предполагаемым проектом, являются застройщики, правообладатели земельных участков, государственные органы и органы местного самоуправления.

Субъекты инвестиционной, предпринимательской и иной экономической деятельности обязаны осваивать территории в соответствие с измененным функциональным зонированием с учетом соблюдения ограничений использования земельных участков, в случае их расположения в границах зон с такими ограничениями, в том числе в отношении приаэродромных территорий, зон затопления и подтопления, лесопаркового зеленого пояса, лесного фонда, границ объектов культурного наследия, санитарно-защитных зон предприятий.

Собственники земельных участков, расположенных в границах присоединяемых территорий, перед освоением этих участков будут обязаны внести изменения в сведения ЕГРН в отношении категории земель с установлением «земли населенных пунктов».

Принятие настоящего Проекта не повлечет дополнительных расходов из бюджета города Костромы.

В связи с тем, что на основании пункта 2 части 5 статьи 42 Устава муниципального образования городского округа город Кострома Костромской области, принятого решением Думы города Костромы от 26 мая 2005 года № 41, разработка и утверждение проекта Правил землепользования и застройки города Костромы и изменений в них отнесены к полномочиям Администрации города Костромы в области архитектуры, градостроительной и инвестиционной деятельности, иного варианта решения проблемы, кроме как разработка Проекта Администрацией города Костромы в лице Управления архитектуры и градостроительства и последующее его утверждение Администрацией города Костромы, не имеется.

Ожидаемым результатом выбранного варианта правового регулирования является принятие постановления Администрации города Костромы «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Костромы» в предлагаемой редакции.

В связи с тем, что Проект содержит положения, устанавливающие новые обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, степень регулирующего воздействия положений, содержащихся в Проекте, можно определить как высокую.

В рамках проведения оценки регулирующего воздействия в период с 29 июля по 11 августа 2025 года Проект был размещен на сайте Администрации города Костромы в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» для проведения публичных консультаций. Мнения, замечания и предложения по Проекту в период проведения публичных консультаций не поступали.

Порядок проведения процедур оценки регулирующего воздействия Проекта соблюден, сделанные Разработчиком выводы обоснованы.

Разработчиком правильно определен порядок проведения оценки регулирующего воздействия Проекта.

На основании проведенной оценки регулирующего воздействия Проекта с учетом информации, представленной Разработчиком в пояснительной записке и сводном отчете к Проекту, можно сделать вывод об отсутствии в Проекте положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также об отсутствии положений, способствующих их введению, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, бюджета города Костромы.

По результатам оценки регулирующего воздействия Проекта факторов, препятствующих осуществлению предпринимательской и инвестиционной деятельности, не выявлено. Предлагаемое Разработчиком правовое регулирование считаем достаточно обоснованным.

Воздействие положений Проекта на потенциальных адресатов можно определить как незначительное.

Начальник Управления

И. Ю. Проскурина