

Пояснительная записка к проекту решения Думы «О внесении изменений в Генеральный план города Костромы»

1) Сведения о проблеме, на решение которой направлено предлагаемое правовое регулирование.

Принятие проекта решения Думы «О внесении изменений в Генеральный план города Костромы» обусловлена необходимостью приведения Генерального плана города Костромы в соответствие с действующим законодательством, 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 сведения по объектам, расположенным на водной поверхности реки Волга и реки Кострома в соответствии с актуальными договорами водопользования и решениями на строительство на водной поверхности, выданными Отделом водных ресурсов по Костромской области;

- 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)»;

- уточнения объектов местного значения в области развития культуры, спорта и иных объектов социального назначения с дополнением следующих объектов: волейбольный центр по улице Бульварной, 6, детский морской центр в районе Чернигинской набережной, бассейн на улице Индустриальной, 17; дворец спорта на проспекте Мира, напротив д. 159 (парка Берендеевка); детские сады в районе улиц Самоковская и Стопани, в районе ул. Юбилейная., 35, 37 детские сады и школы на территории, ограниченной ул. Новоселов, ул. Окружной, ул. Димитрова, Кинешемским шоссе и на территории в районе Кинешемского шоссе, 88; объекты дополнительного образования на земельном участке по ул. Островского, 59а и по ул. Березовая роща, 16

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

- корректировки тестовой части Генплана путем приведения его в соответствие с местным, региональным и федеральным законодательством, в части уточнения объектов местного, регионального и федерального значения, их характеристик и сроков реализации мероприятий по таким объектам, а также уточнение технико — экономических показателей Генерального плана с учетом изменения функциональных зон;

- дополнения текстовой части информацией о случаях внесения изменений в Генеральный план города Костромы с установлением жилых зон на территориях, площадь которых более 1 га и принадлежащих физическим или юридическим лицам только в рамках заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков;

- дополнения текстовой части материалов по обоснованию Генерального плана сведениями об инженерной защите территории в границах зон затопления, подтопления и перечнем участков водной поверхности, в отношении которых оформлены договоры водопользования и (или) получены решения о строительстве

на водной поверхности Горьковского водохранилища в пределах города Костромы, приведенный в таблицах 2.3.2.4 и 2.3.2.5, который является исчерпывающим; откорректирован перечень озелененных территорий в Таблице 2.5.3.1 с учетом предложенных границ зон рекреационного назначения;

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

- изменения функциональных зон:

- установления многофункциональной общественно-деловой зоны по следующим адресам:

- ул. Некрасова, ГПК 169 по границам гаражного бокса № 1а; севернее участка по ул. Березовая роща, 1 (примерная площадь 2,3 га); по ул. Костромской, в районе д. 2В (кафе Заря востока);- ул. Профсоюзная, в районе д. 48 (в соответствии с утвержденным ППТ); ул. Ново-полянская, ГПК № 25 (по существующим границам); ул. Пушкина, 43; на земельном участке с кадастровым номером 44:27:030101:342; на территории, расположенной на пересечении улицы Пушкина и проспекта Мира; земельный участок с кадастровым номером 44:27:040732:225, расположенного в районе поймы реки Черная, ГСК № 193, участок № 12; по улице Лесной, 10

- установления рекреационных зон в отношении следующих территорий:

- в районе ул. Шарьинской; по ул Костромской, в районе домов 1и и 2е ; по ул Магистральной, в районе д. 25-27, в микрорайоне Паново; на просп. Мира, в районе д. 124; вдоль ул. Ю. Смирнова, в районе д. 211; на ул. Шагова, в районе д. 179; в районе поселка Рыбное; в районе жилой застройки «Малиновка»; в районе ул. Даремской; по ул. Березовая роща, в районе д.16, по улицам Тополиной и Соловьиной; по улице Красная байдарка, в районе дома 2; в районе микрорайон Черноречье, 8а - 32 и в районе ул. Транспортной, 74-75; по пр. Нагорному, в районе домов 4, 12, 14, 16;

- установления 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, по проспекту Мира, в районе дома 132а

- установления производственной зоны в районе поселка Гари и гаражного кооператива 99 по улице Гидростроительной; по ул. Галичской, 140б и по ул. Галичской, 140; в районе д. 2 по ул. Центральной в пос. Фанерник; на земельном участке с кадастровым номером 44:27:090508:56, расположенном по улице Московская, 8ба и земельном участке, находящимся южнее от земельного участка с кадастровым номером 44:27:090508:13, расположенном по адресу: город Кострома, улица Московская, д. 90

- установления 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»;

- установления зоны жилой застройки:

- в районе поселка Новый рядом с садоводческими товариществами; на территории, ограниченной улице Магистральной, планируемой магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения - ул. Радиозаводской, ул. Южной, границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:080522:1 по ул. Магистральной, 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 по ул. 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; откорректированы границы жилой зоны на участке по пер. Островной, 1б и в районе хутора Чернигино; ул. Самоковская, 6; по ул. Катущечной, 126 и ул. Маяковского, 106/14

корректировки функциональной зоны садоводческих или огороднических товариществ по границе земельных участков СНТ «Русь»;

увеличения зоны специализированной общественной застройки по Кинешемскому шоссе, 86 и по ул. Индустриальной, 17;

- корректировки границ улично-дорожной сети по ул. Ленина в районе 5-ти лучевой развязки и в районе хутора Чернигино, улицы Льяной, улично-дорожной сети микрорайона Юбилейный, магистральной улицы от улицы Октябрьской до улицы Профсоюзной исключена часть планируемой дороги по 4-му Водяному проезду на участке от ул. Славянской до ул. Боровой и на участке по улице Речной, 30, добавлены дороги по улице Владимирской до Волгореченского шоссе, улице Защитников и улице Войсковой;

- изменения 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 границ озелененных территорий в соответствии с принятыми решениями по рекреационным зонам;

2) Сведения о цели предлагаемого правового регулирования

Целью принятия проекта решения Думы «О внесении изменений в Генеральный план города Костромы» является необходимость совершенствования градостроительного освоения на территории городского округа и оптимизация развития территории города Костромы путем возможности:

- использования территории в соответствии с устанавливаемым функциональным зонированием с учетом ограничений, отражаемых в Генплане на основании сведений, представленных уполномоченными органами;

- сохранения объектов культурного наследия в связи с уточнением границ объектов культурного наследия;

- строительства объектов местного значения на основании запланированных Генпланом мероприятий;

- сохранения зеленых насаждений на территориях лесного фонда, особо охраняемых природных территорий регионального значения и лесопаркового зеленого пояса в соответствии с границами, представленными уполномоченными органами государственной власти;

- освоения дополнительных незастроенных территорий, прилегающих к границам городского округа город Кострома в районе улиц Магистральной и Солоницкой в целях развития производственного и экономического потенциала города.

3) Описание основных групп субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, интересы которых будут затронуты предлагаемым правовым

регулируемым, с указанием обязанностей, запретов, ограничений, которые предполагается возложить на названных субъектов, и (или) описание предполагаемых изменений в содержании существующих обязанностей, запретов, ограничений.

К основным группам субъектов предпринимательской или инвестиционной деятельности, чьи интересы будут затронуты предлагаемым правовым регулированием, относятся застройщики, правообладатели земельных участков, государственные органы и органы местного самоуправления. Количество таких субъектов не определено.

Субъекты предпринимательской (инвестиционной) деятельности обязаны осваивать территории в соответствии с измененным функциональным зонированием с учетом соблюдения ограничений использования участков, в случае расположения его 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».

4) Сравнительный анализ возможных вариантов решения проблемы, обоснование и ожидаемый результат выбранного варианта правового регулирования.

Генплан является основным градостроительным документом, определяющим в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территорий города, зонирование территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию. На основе Генплана осуществляется разработка всей градостроительной документации города, в том числе Правил землепользования и застройки, нормативов градостроительного проектирования, программ комплексного развития систем коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры, рабочих проектов на строительство/реконструкцию объектов капитального строительства и линейных объектов.

Проблема могла быть решена путем разработки нового проекта Генплана, учитывающего установленные границы и предмет охраны исторического поселения федерального значения города Костромы, а также предложения заинтересованных лиц по функциональному зонированию, улично-дорожной сети, объектам местного значения, зонам с особыми условиями использования территорий и зеленым зонам города.

Учитывая изложенное, а также принимая во внимание, что действующий Генплан разработан на срок до 2028 года и является действующим, иных вариантов достижения цели, кроме как внесения в него изменений путем учета поступивших предложений заинтересованных лиц, одобренных уполномоченным органом, а также приведения Генплана в соответствие с действующим законодательством не существует.

В рамках проведения оценки регулирующего воздействия, в период с 7 по 18 июля 2025 года предлагаемый Проект был размещен в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Администрации города Ко-

стромы для проведения публичного обсуждения.

По результатам публичных консультаций в указанный период, мнений, предложений и замечаний в адрес разработчика не поступило.

Предлагаемый к принятию проект решения Думы подлежит оценке регулирующего воздействия. В отношении разработанного проекта установлена высокая степень регулирующего воздействия, поскольку проект муниципального правового акта содержит положения, устанавливающие новые обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Принятие проекта решения Думы «О внесении изменений в Генеральный план города Костромы» негативных эффектов не предусматривает. Иных способов решения проблемы не предусмотрено.

И. о. начальника Управления архитектуры
и градостроительства

Е. С. Янова