



**МИНИСТЕРСТВО
АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

П Р И К А З

22.04.2026

№ 45-01-04/187

г. Воронеж

**О внесении изменений в правила землепользования и застройки
Острянского сельского поселения Нижнедевицкого муниципального
района Воронежской области**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 04.08.2023 № 438-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», законами Воронежской области от 07.07.2006 № 61-ОЗ «О регулировании градостроительной деятельности в Воронежской области», от 20.12.2018 № 173-ОЗ «О перераспределении полномочий по утверждению правил землепользования и застройки между органами местного самоуправления поселений Воронежской области, городского округа город Нововоронеж, Борисоглебского городского округа и исполнительными органами государственной власти Воронежской области», постановлениями Правительства Воронежской области от 31.12.2014 № 1240 «Об утверждении Положения о министерстве архитектуры и градостроительства Воронежской области», от 19.10.2022 № 753 «Об определении случаев принятия решений по вопросам градостроительной деятельности без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний», на основании приказа департамента

архитектуры и градостроительства Воронежской области от 25.09.2023 № 45-01-04/947 «О подготовке проектов о внесении изменений в правила землепользования и застройки поселений Бутурлиновского, Верхнемамонского, Калачеевского, Ольховатского, Панинского, Петропавловского, Подгоренского, Рамонского, Россошанского, Семилукского муниципальных районов Воронежской области», приказов министерства архитектуры и градостроительства Воронежской области от 19.11.2025 № 45-01-04/553 «О подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки Острянского сельского поселения Нижнедевицкого муниципального района Воронежской области», от 29.01.2026 № 45-01-04/28 «О подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки Аннинского, Бобровского, Богучарского, Верхемамонского, Верхнехавского, Воробьёвского, Грибановского, Калачеевского, Каменского, Кантемировского, Каширского, Лискинского, Нижнедевицкого, Новоусманского, Новохопёрского, Острогожского, Павловского, Панинского, Поворинского, Подгоренского, Рамонского, Репьёвского, Россошанского, Семилукского, Таловского, Терновского, Хохольского муниципальных районов и Борисоглебского городского округа Воронежской области», с учетом заключений о результатах публичных слушаний от 09.11.2023, от 17.12.2025

п р и к а з ы в а ю:

1. Внести в приказ департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области от 27.09.2021 № 45-01-04/1084 «Об утверждении правил землепользования и застройки Острянского сельского поселения Нижнедевицкого муниципального района Воронежской области» (в редакции приказа департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области от 16.01.2023 № 45-01-04/14) следующие изменения:

1.1. В преамбуле приказа:

1.1.1. Слово «правительства» заменить словом «Правительства».

1.1.2. Слова «Положения о департаменте» заменить словами «Положения о министерстве».

1.2. Пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3. Контроль исполнения настоящего приказа возложить на заместителя министра архитектуры и градостроительства Воронежской области – начальника отдела территориального планирования министерства архитектуры и градостроительства Воронежской области Беляеву С.М.».

1.3. В правилах землепользования и застройки Острянского сельского поселения Нижнедевицкого муниципального района Воронежской области (далее – Правила):

1.3.1. В части I Правил:

1.3.1.1. В пункте 1 раздела 1 и далее по тексту слово «департамент» в соответствующем падеже заменить словом «министерство» в соответствующем падеже.

1.3.1.2. Абзац третий подпункта 2 пункта 4 раздела 1 исключить.

1.3.1.3. В подпункте 1 пункта 7 раздела 2 слова «пунктом 6.1 статьи 26.3 Федерального закона от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» заменить словами «частью 3 статьи 6 Федерального закона от 21.12.2021 № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации».

1.3.1.4. Пункт 8 раздела 2 изложить в следующей редакции:

«8. Полномочия Уполномоченного органа по вопросам землепользования и застройки»

Полномочия Уполномоченного органа по вопросам землепользования и застройки включают:

1) принятие решения о подготовке проекта Правил, принятие решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила и подготовка таких документов;

- 2) утверждение Правил, утверждение изменений в Правила;
- 3) утверждение состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки по вопросам, указанным в статьях 31, 33 ГрК РФ.».

1.3.1.5. В подпункте 1 пункта 9 раздела 2 слова «указанных в пункте 8» заменить словами «указанных в подпунктах 1-2 пункта 8».

1.3.1.6. Раздел 3 признать утратившим силу.

1.3.2. В пункте 17 части II Правил:

1.3.2.1. В подпункте 1 карту градостроительного зонирования территории Острянского сельского поселения Нижнедевицкого муниципального района Воронежской области изложить в редакции согласно приложению № 1 к настоящему приказу.

1.3.2.2. В подпункте 2 карту градостроительного зонирования с отображением зон с особыми условиями использования территории Острянского сельского поселения Нижнедевицкого муниципального района Воронежской области изложить в редакции согласно приложению № 2 к настоящему приказу.

1.3.2.3. После подпункта 2.1 дополнить подпунктами следующего содержания:

«2.2. На территории Острянского сельского поселения Нижнедевицкого муниципального района Воронежской области располагаются следующие объекты археологического наследия:

№ п/п	Наименование объекта культурного наследия	Сведения о границах территории объекта культурного наследия
1	2	3
1	Одиночный курган 1 у с. Острянка Нижнедевицкого района	Установлена приказом управления по охране объектов культурного наследия Воронежской области от 22.02.2024 № 71-01-07/93 «Об утверждении границ территорий выявленных объектов археологического наследия, расположенных на территории Воронежской области»

2.3. Нижнедевицкий муниципальный район Воронежской области, согласно постановлению Правительства Воронежской области от 07.09.2022 № 606 «Об утверждении Перечня муниципальных образований Воронежской области, на территориях которых проходили боевые действия в период Великой Отечественной войны 1941 - 1945 годов и могут находиться непогребенные останки погибших при защите Отечества в период Великой Отечественной войны 1941 - 1945 годов», является территорией, на которой проходили боевые действия в период Великой Отечественной войны 1941 - 1945 годов и могут находиться непогребенные останки погибших при защите Отечества в период Великой Отечественной войны 1941 - 1945 годов.

В связи с этим, на территории Острянского сельского поселения Нижнедевицкого муниципального района Воронежской области необходимо обеспечивать соблюдение требований Закона Российской Федерации от 14.01.1993 № 4292-1 «Об увековечении памяти погибших при защите Отечества» и Закона Воронежской области от 29.04.2016 № 45-ОЗ «Об отдельных мерах по поддержке проведения поисковой работы на территории Воронежской области».

1.3.3. В пункте 18 части II Правил:

1.3.3.1. Таблицу подпункта 1 после строки двенадцатой дополнить строкой следующего содержания:

«

Зона животноводства	СХЗ
---------------------	-----

».

1.3.3.2. В таблице подпункта 2:

1.3.3.2.1. После строки десятой дополнить строкой следующего содержания:

«

Производственная зона за границами населенных пунктов	П1
---	----

».

1.3.3.2.2. После строки девятнадцатой дополнить строками следующего содержания:

«

Зона сельскохозяйственного производства за границами населенных пунктов	CX2
Зона животноводства села Острянка	CX3/1
Зона животноводства хутора Дмитриевский	CX3/2

».

1.3.3.2.3. Строку двадцатую исключить.

1.3.4. В части III Правил:

1.3.4.1. В подпункте 2 пункта 19 после слов «обозначенной на карте градостроительного зонирования» дополнить словами «, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами».

1.3.4.2. В пункте 21:

1.3.4.2.1. В наименовании подпункта 1 и далее по тексту слова **«Градостроительные регламенты»** заменить словами **«Градостроительный регламент»**.

1.3.4.2.2. В подпунктах 1-2 после первого абзаца дополнить абзацем следующего содержания:

«Совместно с основным видом разрешенного использования земельных участков могут быть дополнительно использованы один или несколько вспомогательных видов разрешенного использования в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленного классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»».

1.3.4.2.2. В подпункте 3:

1.3.4.2.2.1. В наименовании подпункта после слов **«П1/1»** дополнить словами **«, П1»**.

1.3.4.2.2.2. После таблицы дополнить абзацем следующего содержания:

«Совместно с основным видом разрешенного использования земельных участков могут быть дополнительно использованы один или несколько

вспомогательных видов разрешенного использования в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленного классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»».

1.3.4.2.3. В подпунктах 4-5 после таблицы дополнить абзацем следующего содержания:

«Совместно с основным видом разрешенного использования земельных участков могут быть дополнительно использованы один или несколько вспомогательных видов разрешенного использования в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленного классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»».

1.3.4.2.4. В подпункте 6:

1.3.4.2.4.1. В наименовании подпункта слова «СХ2/2» заменить словами «СХ2».

1.3.4.2.4.2. После таблицы дополнить абзацем следующего содержания:

«Совместно с основным видом разрешенного использования земельных участков могут быть дополнительно использованы один или несколько вспомогательных видов разрешенного использования в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленного классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»».

1.3.4.2.5. После подпункта 6 дополнить подпунктом 6¹ следующего содержания:

«6¹. Градостроительный регламент территориальных зон СХЗ/1, СХЗ/2

№ п/п	Код ВРИ	Наименование ВРИ	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, м²		Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Предельн ое количес тво этажей или предельн ая высота зданий, строений, сооружен ий	Минимальны е отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений
			min	max			
1	2	3	4	5	6	7	8
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА							
1	1.7	Животноводство	не подлежат установлению				
2	1.8	Скотоводство	не подлежат установлению				3 метра
3	1.9	Звероводство	не подлежат установлению				3 метра
4	1.10	Птицеводство	не подлежат установлению				3 метра
5	1.11	Свиноводство	не подлежат установлению				3 метра
6	1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	не подлежат установлению				3 метра
7	1.18	Обеспечение сельскохозяйственног о производства	не подлежат установлению				3 метра
8	1.19	Сенокосение	не подлежат установлению				
9	1.20	Выпас сельскохозяйственных животных	не подлежат установлению				
10	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	не подлежат установлению				
11	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежат установлению				
12	12.0. 1	Улично-дорожная сеть	не подлежат установлению				
13	12.0. 2	Благоустройство территории	не подлежат установлению				
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА							
14	4.9.1.1	Заправка транспортных средств	не подлежат установлению			1 этаж	3 метра
15	6.9	Склад	не подлежат		60%	не	3 метра

№ п/п	Код ВРИ	Наименование ВРИ	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, м ²		Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Предельн ое количес тво этажей или предельн ая высота зданий, строений, сооружен ий	Минимальны е отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений
			min	max			
			установлению			подлежит установле нию	
16	6.9.1	Складские площадки	не подлежат установлению				

Совместно с основным видом разрешенного использования земельных участков могут быть дополнительно использованы один или несколько вспомогательных видов разрешенного использования в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленного классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации. Перечень зон с особыми условиями использования территории и основания установления ограничений приведены в пункте 22 настоящих Правил.».

1.3.4.2.6. В подпунктах 7-8 после таблицы дополнить абзацем следующего содержания:

«Совместно с основным видом разрешенного использования земельных участков могут быть дополнительно использованы один или несколько вспомогательных видов разрешенного использования в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленного классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»».

1.3.4.3 В таблице пункта 22 графу 2 строки 2 изложить в следующей редакции:

«Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, трубопроводов для продуктов переработки нефти и газа, аммиакопроводов)».

1.3.5. В приложении № 1 к Правилам:

1.3.5.1. Описание местоположения границ зоны застройки индивидуальными жилыми домами села Острянка - Ж1/1 изложить в редакции согласно приложению № 3 к настоящему приказу.

1.3.5.2. Описание местоположения границ общественно-деловой зоны села Острянка - ОД/1 изложить в редакции согласно приложению № 4 к настоящему приказу.

1.3.5.3. Описание местоположения границ производственной зоны села Острянка - П1/1 изложить в редакции согласно приложению № 5 к настоящему приказу.

1.3.5.4. Описание местоположения границ зоны улиц, дорог, инженерной и транспортной инфраструктуры села Острянка - ИТ1/1 изложить в редакции согласно приложению № 6 к настоящему приказу.

1.3.5.5. Описание местоположения границ зоны сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта села Острянка - СХ1/1 изложить в редакции согласно приложению № 7 к настоящему приказу.

1.3.5.6. Описание местоположения границ зоны сельскохозяйственного производства села Острянка - СХ2/1 изложить в редакции согласно приложению № 8 к настоящему приказу.

1.3.5.7. После описания местоположения границ зоны сельскохозяйственного производства села Острянка - СХ2/1 дополнить графическим описанием местоположения границ зоны животноводства села Острянка - СХ3/1 согласно приложению № 9 к настоящему приказу.

1.3.6. В приложении № 2 к Правилам:

1.3.6.1. Описание местоположения границ зоны застройки индивидуальными жилыми домами хутора Дмитриевский - Ж1/2 изложить в редакции согласно приложению № 10 к настоящему приказу.

1.3.6.2. Описание местоположения границ зоны сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта хутора Дмитриевский - СХ1/2 изложить в редакции согласно приложению № 11 к настоящему приказу.

1.3.6.3. После описания местоположения границ зоны сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта хутора Дмитриевский - СХ1/2 дополнить графическим описанием местоположения границ зоны животноводства хутора Дмитриевский - СХ3/2 согласно приложению № 12 к настоящему приказу.

1.3.6.4. Описание местоположения границ зоны сельскохозяйственного производства хутора Дмитриевский - СХ2/2 признать утратившим силу.

1.3.7. Приложение № 4 к Правилам дополнить:

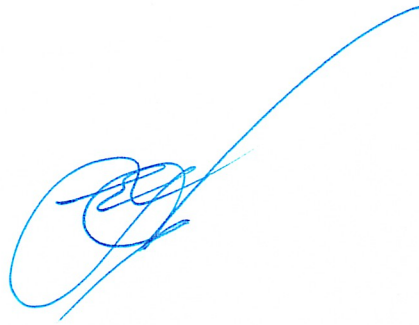
1.3.7.1. Графическим описанием местоположения границ производственной зоны за границами населенных пунктов - П1 согласно приложению № 13 к настоящему приказу.

1.3.7.2. Графическим описанием местоположения границ зоны сельскохозяйственного производства за границами населенных пунктов - СХ2 согласно приложению № 14 к настоящему приказу.

2. Настоящий приказ вступает в силу по истечении 10 дней со дня его официального опубликования.

3. Контроль исполнения настоящего приказа возложить на заместителя министра архитектуры и градостроительства Воронежской области – начальника отдела территориального планирования министерства архитектуры и градостроительства Воронежской области Беляеву С.М.

Министр архитектуры
и градостроительства
Воронежской области

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'Е' followed by a long, sweeping horizontal stroke that curves upwards at the end.

А.А. Еренков