

Міністерство освіти і науки України
Львівський національний університет ветеринарної медицини та біотехнологій
імені С. З. Гжицького
Факультет землевпорядкування та інфраструктурного розвитку
Кафедра земельного кадастру

Кваліфікаційна (дипломна) робота
освітнього ступеня «Магістр»
на тему: **«УПРАВЛІННЯ РОЗВИТКОМ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ
ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД ТА ЇХ ОЦІНКА НА ПРИКЛАДІ с. РУДКА
ШЕПТИЦЬКОГО РАЙОНУ ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ»**

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Виконав: студент групи ЗВ-6

Костик А. А.

Науковий керівник: д.е.н., професор

Ковалишин О. Ф.

Рецензент

УДК 332.334.2:711.3(477.83)

Управління розвитком землекористувань територіальних громад та їх оцінка на прикладі с. Рудка Шептицького району Львівської області. Костик А. А. Кваліфікаційна робота. Кафедра земельного кадастру. Львів, Львівський національний університет ветеринарної медицини та біотехнологій імені С. З. Гжицького, 2025 р.

64 с. текстової частини, 10 таблиць, 6 рисунків, 24 джерела бібліографічного списку.

У дипломній роботі розкрито теоретико-методологічні та практичні аспекти управління землекористуванням у межах територіальних громад. Визначено сутність, принципи та функції управління земельними ресурсами, а також охарактеризовано систему інструментів управління розвитком землекористування на місцевому рівні. Досліджено проблемні аспекти реалізації земельної політики у територіальних громадах в умовах децентралізації. Розглянуто роль оцінки земель у системі управління, методiku її проведення, а також здійснено аналіз нормативної грошової оцінки земель у селі Рудка Шептицького району Львівської області. Виконано просторове планування та оцінку землекористування території. Проведено аналіз умов розроблення детального плану території, оцінено існуючу ситуацію та сформульовано основні засади подальшого планування і забудови. Розглянуто систему моніторингу за станом землекористування та результати його оцінки. Проаналізовано ефективність управління землекористуванням у межах досліджуваної громади, а також окреслено роль стратегічної екологічної оцінки як інструменту удосконалення процесу прийняття управлінських рішень.

Ключові слова: земельні ресурси, управління землекористуванням, територіальна громада, оцінка земель, просторове планування, моніторинг, стратегічна екологічна оцінка.

ЗМІСТ

ВСТУП	6
1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ У ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД	8
1.1. Теоретичні засади управління земельними ресурсами	8
1.2. Система інструментів управління розвитком землекористування в територіальних громадах	10
1.3. Проблемні аспекти управління земельними ресурсами в територіальних громадах	13
2. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД	16
2.1. Оцінка в системі управління землекористуванням	16
2.2. Методика оцінки земель	19
2.3. Нормативна грошова оцінки земель в с. Рудка Шептицького району Львівської області	21
3. ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ ТА ОЦІНКА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ В С. РУДКА ШЕПТИЦЬКОГО РАЙОНУ ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ	25
3.1. Умови розроблення детального плану території	25
3.2. Оцінка наявної ситуації при внесенні змін до детального плану території	28
3.3. Основні засади планування та забудови	34
4. МОНІТОРИНГ ЗА СТАНОМ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТА РЕЗУЛЬТАТ ЙОГО ОЦІНКИ	43
4.1. Дослідження управління землекористуванням у с. Рудка Шептицького району Львівської області	43
4.2. Стратегічна екологічна оцінка, як механізм оцінки рЗемлекористування	45
4.3. Оцінка запропонованих рішень	47
5. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА	55
ВИСНОВКИ	60
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	62

ВСТУП

У контексті завершення земельної реформи та децентралізації в територіальних громадах, управління землекористуваннями перетворилося з технічного завдання на важливий чинник місцевого економічного зростання. Особливої ваги набуває потреба в узгодженні містобудівних та економічних інтересів, що яскраво проілюстровано на прикладі с. Рудка Шептицького району Львівської області.

Проблема полягає у необхідності поєднання затверджених економічних показників з наявними фізичними та планувальними обмеженнями, зокрема тими, що розглядаються при оновленні детального плану території. Використані при цьому матеріали слугують основою для планування.

У кваліфікаційній роботі увагу зосереджено на критичному аналізі того, як фінансові показники та існуючі обмеження впливають на потенціал розвитку певної території, а також обґрунтуванні потреби у корекції детального плану території. Справне управління розвитком землекористувань вимагає аналізу цієї взаємодії, що і визначає актуальність цього дослідження.

Об'єктом вивчення є процес управління розвитком землекористувань, зокрема механізм внесення змін до детального плану території, що реалізується органами місцевого самоврядування.

Предметом є сукупність організаційно-правових, фінансових та містобудівних взаємовідносин, що виникають у процесі формування, оцінки, планування та внесення змін до детального плану території на території с. Рудка Шептицького району Львівської області.

Заданням є розробка науково обґрунтованих порад та пропозицій щодо удосконалення системи управління розвитком землекористувань та підтвердження рішень для внесення змін до детального плану території на основі аналізу затвердженої нормативної грошової оцінки та планувальних обмежень на прикладі с. Рудка.

Для досягнення цього потрібно виконати такі завдання, як:

1. проаналізувати нормативно-правове підґрунтя та сучасну динаміку управління земельними ресурсами, зокрема порядок внесення правок до містобудівної документації;
2. дослідити фактичний стан землекористувань с. Рудка, визначити наявні планувальні обмеження та функціональне зонування на підставі опорного плану;
3. провести аналіз затвердженої нормативної грошової оцінки земель с. Рудка, оцінити використані коефіцієнти та їхній вплив на економічну доцільність запланованого розвитку території;
4. визначити вплив затверджених коефіцієнтів та планувальних обмежень на фінансову спроможність землекористування та підтвердити потребу у виправленні проектних рішень детального плану території;
5. сформулювати рекомендації щодо поліпшення управління землями в с. Рудка з метою забезпечення його сталого соціально-економічного зростання та ефективного використання оновленої містобудівної документації.

У ході роботи було застосовано комплекс загальнонаукових та фахових методів:

- діалектичний метод та системний підхід для дослідження управління землекористуванням та процедури внесення змін до детального плану території, як складної системи;
- картографічний та графічний метод для відображення та аналізу ситуаційної схеми та опорного плану при внесенні змін до детального плану території с. Рудка, а також ідентифікації меж економіко-планувальних зон, розташування земель особистого селянського господарства, виявлення планувальних обмежень, що є вирішальним при внесенні змін до детального плану території;
- метод статистичного аналізу для обробки та розрахунку показників нормативної грошової оцінки (базової вартості, зональних та локальних коефіцієнтів) та оцінки впливу цих показників на фінансову

спроможність проектних рішень.

1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ У ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

1.1. Теоретичні засади управління земельними ресурсами

Створення системи управління земельними ресурсами на місцевому рівні є однією з головних умов гарантування зростання та фінансової незалежності територіальних об'єднань в Україні. Теоретичне осмислення цього процесу вимагає, передусім, розгляду ключових питань внаслідок реалізації реформи децентралізації.

У наукових дослідженнях земельні ресурси розглядають, як основний засіб виробництва, особливо у аграрній сфері та як складне природно-суспільне середовище. Друге поняття охоплює не лише ґрунтовий покрив, але й простір, рельєф, надра, води, рослинність, окреслюючи земельні ресурси, як предмет господарювання, розселення та вирішальний чинник екологічних умов існування. Сучасні наукові публікації, аналізуючи ресурси у аспекті менеджменту громад, додатково наголошують на їхній економічній складовій, як об'єктів, що мають грошову вартість та здатні приносити прибуток у вигляді земельної ренти. У свою чергу, землекористування постає водночас і як практична сфера господарювання, і як об'єкт упорядкування земельних відносин з боку як влади так і громади [22].

Трансформація підходів до управління землекористуванням була розпочата процесами децентралізації, що знайшли своє логічне завершення у прийнятті Закону України № 1423-IX. Цей нормативно-правовий акт засвідчив завершення земельної децентралізації, передавши органам місцевого самоврядування повноваження з розпорядження землями державної власності, розташованими за межами населених пунктів. Відбувся автоматичний перехід земельних ділянок до комунальної власності за адміністративно-

територіальним принципом, що усунуло подвійність у розпорядженні землями як в межах так і за межами населених пунктів.

Окрім цього, територіальні громади отримали ширші повноваження, які охоплюють:

- затвердження документації із землепорядкування;
- зміну цільового призначення приватних земельних ділянок;
- здійснення державного нагляду за використанням і збереженням земель за умови прийняття рішень відповідною місцевою радою.

Ці зміни спричинили перехід від адміністрування до менеджменту. Так, до реформи централізований орган Держгеокадастру виконував переважно функції адміністрування – пасивного дотримання процедури відведення та обліку ділянок, без безпосередньої відповідальності за кінцевий соціально-економічний наслідок для території.

З передачею повноважень і ресурсів громадам змінилася сама мета керування. Для органів місцевого самоврядування земля є не просто об'єктом обліку, а головним активом для розвитку, забезпечення фінансової самостійності через податки та плату за оренду, а також реалізації стратегічних потреб. Це унеможлиблює перехід до парадигми активного менеджменту – цілеспрямованої діяльності з використанням інструментів планування та оцінки для досягнення соціально-економічної ефективності [7].

У цьому контексті трансформується роль землепорядного механізму. Традиційно він розглядався, як інструмент захисту наявного земельного устрою та регулювання земельних відносин. Сучасне тлумачення визначає землепорядний механізм, як сукупність засобів з інвентаризації, планування, встановлення меж, прийняття проєктних рішень, спрямованих на збільшення ефективності використання та охорони земель. Він стає практичним знаряддям реалізації менеджменту та просторової реалізації стратегії розвитку територіальної громади.

1.2. Система інструментів управління розвитком землекористування в територіальних громадах

Дієвий менеджмент управління землями в територіальних громадах базується на системі взаємо пов'язаних засобів, що охоплюють рівні від стратегічного бачення до конкретних рішень. Ця система включає стратегічне, просторове та інформаційне підґрунтя.

Комплексне планування виступає інструментом найвищого рівня. Комплексний план розвитку громади окреслює довготривале бачення, амбітні, але реальні цілі, та плани заходів (проекти) для їхнього досягнення. На відміну від планування вже досягнутого, це є плануванням майбутнього, що спирається на аналіз початкових умов, враховуючи стан економіки та інфраструктури, SWOT-аналіз та визначення пріоритетів. Критично важливим є законодавча вимога щодо узгодження програм соціально-економічного розвитку з містобудівною документацією відповідного рівня. Таким чином, комплексний план формує соціально-економічне завдання для інструментів просторового планування та визначає що і для чого громада збирається розбудовувати.

Просторове планування є механізмом, що визначає де і як буде реалізовано стратегічне бачення. Для цього в українському законодавстві було вирішено проблемні питання, що співіснували між містобудівною документацією та регулювалися Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» [18] та землевпорядною документацією згідно Земельного кодексу [4].

Ключовим інструментом, що інтегрує ці дві сфери, став комплексний план просторового розвитку території територіальної громади. Теоретична і практична унікальність комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади полягає в тому, що він є одночасно і містобудівною документацією на місцевому рівні, і документацією із землеустрою. Науковий аналіз законодавчих змін, зокрема, підкреслює важливість того, що дає

громадам можливість формувати єдину документацію з просторового планування, визначаючи функціональне призначення ділянок, як у межах, так і поза межами населених пунктів [6].

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади розробляється на усю територію громади включно із землями поза межами населених пунктів, що покликаний забезпечити збалансований сталий розвиток. Він визначає:

- планувальну організацію та функціональне призначення території;
- засади формування інфраструктури, інженерного забезпечення, цивільного захисту, охорони земель та створення екомережі;
- поетапність освоєння території.

Для розробки комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади використовуються вихідні дані з Державного земельного кадастру, реєстрів нерухомого майна, дані про обмеження у використанні земель, об'єкти лісового, водного фонду, природно-заповідного фонду та екомережі. Важливою вимогою є обов'язковість проведення стратегічної екологічної оцінки та експертизи містобудівної документації.

Якщо комплексний план просторового розвитку території територіальної громади є інтегруючим документом, то план зонування території є деталізуючим та регуляторним засобом. Зонінг розробляється, як складова частина комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, або генерального плану населеного пункту. Його головна роль – це визначення умов та обмежень використання території у межах чітко окреслених функціональних зон. План зонування встановлює:

- дозволені та допустимі види використання територій;
- вимоги до забудови (поверховість, щільність);
- режими ландшафтної організації.

Метою зонування є створення сприятливих умов для життєдіяльності, захист від надзвичайних ситуацій, запобігання надмірній концентрації населення та об'єктів, а також охорона культурної та природної спадщини.

Інформаційне та кадрове забезпечення є критичною передумовою для функціонування описаних засобів. Ефективне управління вимагає створення спеціалізованих інформаційних центрів на базі застосування геоінформаційних систем, що здійснюють збір та узагальнення інформації від різних відомств, включаючи земельні комітети, відділення архітектури чи БТІ. Впровадження геоінформаційних систем є одним з ключових інструментів підвищення ефективності управління земельними ресурсами [2].

Водночас, на практиці саме у цій сфері спостерігаються найбільші виклики через низький рівень цифровізації земельних процесів та недостатню компетентність місцевих фахівців у питаннях землекористування.

У табл. 1.1 систематизовано та порівняно ключові інструменти планування у системі управління територіальними громадами.

Таблиця 1.1.

Порівняльна характеристика інструментів стратегічного та просторового планування в територіальних громадах

Критерій	Стратегічний план розвитку	Комплексний план просторового розвитку	План зонування
Суть	документ довгострокового соціально-економічного бачення	інтегрована містобудівна та землепорядна документація	інструмент регулювання та деталізації забудови
Основна мета	визначення соціально-економічних цілей та пріоритетів	визначення планувальної організації та функціонального призначення всієї території	встановлення умов, обмежень та режимів забудови в межах конкретних зон
Об'єкт	громада, як соціально-економічна система	вся територія громади, включаючи землі за межами населених пунктів	Територія населеного пункту, як складова комплексного плану, генплану, або окремі частини території

Законодавча база	Закон «Про місцеве самоврядування в Україні»	Закон «Про регулювання містобудівної діяльності», Земельний кодекс	Закон «Про регулювання містобудівної діяльності»
Зв'язок	встановлює цілі для комплексного плану, щоб узгоджуватись з програмами розвитку	просторово реалізує цілі стратегії та включає в себе зонінг	деталізує комплексний план, генплан на рівні конкретних земельних ділянок

1.3. Проблемні аспекти управління земельними ресурсами в територіальних громадах

Попри теоретичну послідовність, практичне втілення у сучасних умовах управління земельними ресурсами в територіальних громадах передбачає низку теоретичних розбіжностей, що спричиняють вагомі виклики для ефективного використання земельних ресурсів.

Реформа децентралізації надала громадам небачені повноваження. Проте, у більшості територіальних громад бракує вправних місцевих фахівців із питань землеустрою, геоінформаційних систем та просторового планування. Це поєднується з не сформованими чи не дієвими механізмами ухвалення рішень щодо земельних питань [6].

Сучасні засоби планування на основі реалізації комплексного плану розвитку територій громади чи зонування, а також керування за допомогою ГІС потребують точних, нових та цифрових відомостей. На практиці досі триває відсутність повного обліку земельних ресурсів, наявність застарілих чи відсутніх головних планів та загалом низький ступінь оцифрування земельних процесів. Наукові огляди поточної ситуації підтверджують, що ці труднощі залишаються нагальними через відсутність повного обліку, застарілі генплани та слабку цифровізацію, що залишається сталими викликами для чималої кількості громад.

Існує глибинний розлад між недовготривалою та довготривалою потребою в плануванні використання земель. Керівництво в територіальних громадах часто знаходиться під тиском потреби швидкого поповнення кошторису, що підштовхує до рішень, спрямованих на найбільше надходження від земельних виплат нормативної грошової оцінки. Це може напругу суперечити довготерміновим цілям сталого розвитку, які потребують збереження цінних ділянок та перепон, обґрунтованих еколого-економічною оцінкою.

Сучасні труднощі, посилені наслідками війни, вимагають швидких рішень задля відбудови та розвитку. Водночас, законодавчі механізми підготовки та затвердження документації із просторового планування у формі комплексного плану розвитку територій, стратегічної екологічної оцінки та експертизи є складними, витратними та тривалими. Це формує потребу в перегляді підходів та реформи у системі просторового планування [21].

Теоретичні основи управління розвитком землекористування в Україні зазнали значних змін. Відбувся зміна від централізованого державного управління, сфокусованого на процедурах, до децентралізованого менеджменту, орієнтованого на результат з сталого розвитку та фінансової самодостатності громад.

Головними теоретичними основами нової системи управління в територіальних громадах є:

- нові й розширені права, які зібрали в руках органів місцевого самоврядування важелі розпорядження, планування та контролю;
- впровадження інструментів об'єднаного просторового планування через створення комплексного плану просторового розвитку та плану територій, які мають подолати минулий поділ між будівельною та землевпорядною сферами;
- багатовекторність поняття оцінки, що охоплює не лише фіскальну та ринкову, але й стратегічну та суспільну складові.

Поєднання цих підходів дає змогу сформувати об'єднану модель управління. Проте, найважливішим теоретичним та практичним завданням є не відсутність засобів, а наявність розбіжностей між наданими правами та реальною спроможністю на місцях, потребою у сучасному плануванні та відсутністю достовірних цифрових відомостей, а також між короткочасними фінансовими інтересами та довготривалими цілями сталого розвитку [20].

Теоретичні аспекти повноважень, засобів та методів дають змогу обґрунтувати управління землекористуванням в територіальних громадах через залучення громадськості, яка розробляє та ухвалює комплексний план розвитку, що закріплює довготермінові суспільно-економічні цілі. Далі повинна здійснюватися облік земельних ресурсів та їх всебічна оцінка на засадах ГІС, в тому числі нормативної грошової оцінки задля фіскального наповнення та аналіз суспільних показників.

На основі цього створюють комплексний план розвитку території громади. Цей документ просторово узгоджує економічні прагнення з природничими обмеженнями та суспільними потребами, обов'язково проходячи процедуру стратегічної екологічної оцінки. Він затверджуються, як інструмент деталізації. Далі на базі цієї документації органи місцевого самоврядування ухвалюють рішення щодо надання в оренду, продажу на торгах, видачу дозволів на зведення, зміну цільового призначення. Також громада реалізує державний нагляд за дотриманням умов землекористування. Одночасно відбувається стеження за фіскальними надходженнями та суспільними показниками.

2. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

2.1. Оцінка в системі управління землекористуванням

Оцінка землекористування є невід'ємною та критично важливою функцією управління в територіальних громадах. У сучасній науковій літературі вона виконує подвійну роль. З одного боку, слугує знаряддям попереднього аналізу для ухвалення обґрунтованих управлінських та планувальних рішень, а з іншого виступає важелем подальшого моніторингу для визначення дієвості впровадженої стратегії.

Управління земельними ресурсами в працях А. М. Третяка та О. С. Дороша відображає, що оцінка є одним із ключових складників у моделюванні всієї системи управління. В умовах фінансової децентралізації та одночасних викликів, пов'язаних із воєнним станом, головним завданням громад є найбільш продуктивне використання наявних ресурсів. У цьому контексті оцінка перестає бути суто технічною процедурою і стає основою стратегічного менеджменту, спрямованого на зріст фінансової незалежності та максимізацію потенціалу території [22].

Науковий підхід потребує бачити оцінку не, як окремий процес, а як сукупність, що складається щонайменше з трьох взаємо доповнюючих складових, зокрема грошової (фіскальної та ринкової), еколого-економічної (стратегічної) та соціальної оцінки.

Грошова оцінка є найбільш формалізованим видом оцінки, що має на меті визначення ціни земельних ділянок у грошовому еквіваленті. Вона є базовою основою для формування дохідної частини місцевих бюджетів. Законодавство та наукова практика чітко поділяють грошову оцінку на два види залежно від мети та порядку її виконання, а саме на нормативну та експертну [17].

Теоретично, нормативна грошова оцінка є економічною категорією, що визначається, як капіталізований рентний дохід від земельної ділянки, розрахований за встановленими та затвердженими нормативами й критеріями.

Призначення нормативної грошової оцінки є суто фіскальним та регуляторним. Її результати слугують засадою для:

- визначення розміру земельного податку;
- розрахунку плати за оренду земельних ділянок державної та комунальної власності;
- визначення розміру державного мита при успадкуванні, даруванні чи міні земельних ділянок;
- розрахунку збитків сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва [4].

Таким чином, нормативна грошова оцінка є головним засобом забезпечення фінансової незалежності громади, безпосередньо впливаючи на обсяг надходжень до місцевого бюджету від земельних відрахувань.

На відміну від нормативної, експертна грошова оцінка визначає реальну, найчастіше ринкову ціну земельної ділянки та пов'язаних із нею прав. Вона виконується сертифікованими оцінювачами на підставі аналізу ринкових даних, із застосуванням специфічних підходів та методів.

Мета експертної оцінки є ринковою. Вона є обов'язковою у випадках:

- відчуження (продажу), або застави земельних ділянок, які знаходяться у комунальній чи державній власності;
- визначення вартості внеску ділянки до статутного капіталу підприємства;
- відображення вартості активів у бухгалтерському обліку.

Для територіальної громади експертна оцінка є засобом для ухвалення рішень щодо дієвого розпорядження комунальним майном, зокрема при продажу ділянок на торгах.

Еколого-економічна оцінка представляє собою інший методологічний підхід. Її завдання – це не лише визначити фіскальну чи ринкову вартість, а

відобразити екологічну та соціально-економічну цінність ґрунту, як багатогранного природного ресурсу. Еколого-економічна оцінка є основою для інституційного забезпечення раціонального використання та збереження земельних ресурсів [3].

О. Бриндзя доводить слушність проведення еколого-економічної оцінки на ландшафтній основі, що дає змогу повноцінно врахувати властивості та особливості сільськогосподарських угідь і природних систем [1].

Методологія еколого-економічної оцінки є багато складовою в декілька етапів, включаючи оцінку:

1. природних властивостей та соціально-економічних ознак земель;
2. землі як виробничого інструменту та просторової основи;
3. вартості землі, як природно-матеріального надбання на протигагу ринковій ціні;
4. середовище утворюючих, захисних та рекреаційних функцій, наприклад, потенціал до самовідновлення ґрунтів, або збереження біорізноманіття.

Для здійснення такої оцінки застосовуються показники, що виходять за рамки простої прибутковості, що включають такі властивості, як:

- фізико-природні – розташування, механічний склад та агрохімічні характеристики ґрунтів;
- виробничі – функціональне призначення, рівень родючості, стан інфраструктури;
- економічні – ціна;
- екологічні – рівень погіршення, ступінь забруднення;
- правові – встановлений юридичний статус та порядок використання.

Наслідки еколого-економічної оцінки є надзвичайно важливою інформаційною базою для стратегічного та просторового планування, зокрема, для розробки комплексних планів та планів Зонування, оскільки вони дозволяють науково обґрунтувати встановлення обмежень та режимів господарювання на цінних з екологічної точки зору земельних ділянках [9].

Найвищим рівнем оцінки є соціальна оцінка, яка відповідає на головне питання чи призводить обрана стратегія управління землекористуванням до дійсного покращення якості життя та добробуту мешканців громади? Дієвість комплексного плану розвитку громади вимірюється не лише фінансовими надходженнями, але й досягненням цілей сталого розвитку.

Для такої оцінки у міжнародній практиці використовуються комплексні індекси, що дозволяють виміряти соціальний складник, включаючи:

- Human Development Index – це комбінований показник, що характеризує досягнення за трьома ключовими вимірами:

1. стан здоров'я (очікувана тривалість життя);
2. рівень освіченості (середня та очікувана тривалість навчання);
3. рівень життя (валовий національний дохід на душу населення).

- Social Progress Index – оцінює наскільки суспільство задовольняє базові потреби людини (харчування, вода, безпека), забезпечує основи добробуту через доступ до знань, здоров'я, якості середовища та створює можливості для розвитку через особисті права, свободу та толерантність.

- Gross National Happiness – вимірює якість життя через баланс матеріального та духовного, включаючи критерії економічного, екологічного, фізичного, психічного, соціального та політичного добробуту [23].

Для керівництва громади ці індикатори слугують показниками успішності та є основою для корегування довгострокового комплексного плану розвитку громади.

2.2. Методика оцінки земель

Дієве управління землекористуванням потребує синтезу всіх трьох рівнів оцінки. Грошова оцінка забезпечує поточну фінансову сталість. Еколого-економічна оцінка гарантує довготривалу екологічну стійкість та обґрунтовує стратегічні планувальні рішення. Соціальна оцінка вимірює кінцеву мету будь-якого управління через сталий розвиток [1].

У таблиці 2.1 подано методику оцінки та їхню роль в управлінні землекористуванням в територіальних громадах.

Таблиця 2.1

Методика оцінки в системі управління землекористуванням в територіальних громадах

Оцінка	Об'єкт оцінки	Мета
Нормативна грошова оцінка	земельна ділянка за нормативами	фіскальна для розрахунку податку, орендної плати
Експертна грошова оцінка	земельна ділянка в умовах ринку	встановлення ціни продажу/застави
Еколого-економічна оцінка	землекористування, ландшафт	відображення екологічної та соціальної цінності
Соціальна оцінка	добробут населення	оцінка впливу управління на якість життя

Головним теоретичним і практичним викликом для впровадження цієї моделі оцінювання є розрив, що пов'язаний з якістю та наявністю вихідних даних. Адже, ефективне оцінювання не можливе за умов:

- браку повної інвентаризації земельних ресурсів;
- наявності застарілих чи відсутніх генеральних планів та іншої просторової документації;
- загального низького рівня цифровізації земельних процесів;
- нестачі інформації про земельні ресурси для складання стратегічних планів [9].

Таким чином, першочерговим завданням для громад стає подолання цього через проведення комплексної інвентаризації та створення геоінформаційних систем на місцевому рівні.

Оцінка землекористування є багатовимірною функцією управління, що виходить за межі суто фіскальних чи ринкових розрахунків. Вона є ключовим

інструментом для прийняття рішень на всіх етапах від стратегічного планування до моніторингу ефективності використання земель.

Методологічно доцільно виділяти три рівні оцінки, серед яких виділяють грошову (нормативну та експертну), що забезпечує фіскальні та ринкові операції, еколого-економічну, що на ландшафтній основі визначає стратегічну цінність ресурсів для раціонального землекористування та охорони, а також соціальну, що через індикатори сталого розвитку вимірює кінцевий вплив управління на добробут населення.

Практична реалізація комплексної оцінки в територіальних громадах України стикається з проблемою відсутності повної інвентаризації земель, застарілої картографічної основи та низького рівня цифровізації, що унеможливорює отримання якісних даних та є необхідною передумовою для будь-якого виду оцінки та ефективного менеджменту в цілому.

2.3. Нормативна грошова оцінки земель в с. Рудка Шептицького району Львівської області

Затвердження та параметри нормативної грошової оцінки земель в с. Рудка Шептицького району Львівської області базується на рішенні Шептицької міської громади, яким ухвалено технічну документацію з нормативної грошової оцінки земель.

Базові показники нормативної грошової оцінки земель в с. Рудка Шептицького району Львівської області на основі затвердженої технічної документації передбачають такі ключові параметри:

- норматив витрат на освоєння та облаштування території с. Рудка (на 1 м²) – 32,9 грн./м²;
- середня (базова) вартість 1 м² земель с. Рудка (з урахуванням регіональних факторів) – 65,8 грн./м².

Базова вартість 65,8 грн./м² диференціюється залежно від економіко-планувальної зони, шляхом застосування зонального коефіцієнта K_{m2} (табл. 2.2).

Таблиця 2.2

Грошова оцінка у залежності від економіко-планувальної зони в с. Рудка
Шептицького району Львівської області

Економіко-планувальна зона	Зональний коефіцієнт К _{м2}	Грошова оцінка 1 м ² земель Цнз
1	1,07	70,41 грн./м ²
2	0,97	63,83 грн./м ²

Для фінального розрахунку вартості конкретної земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони застосовують локальні коефіцієнти, які враховують інженерно-інфраструктурні та санітарно-гігієнічні фактори (табл. 2.3).

Таблиця 2.3

Локальні коефіцієнти при розрахунку нормативної грошової оцінки в с. Рудка
Шептицького району Львівської області

Код	Назва фактору	Значення коефіцієнта
2.1	Земельна ділянка, що примикає до вулиці без твердого покриття	0,95
2.2	Земельна ділянка, що примикає до вулиці із твердим покриттям	1,00
2.9	Не забезпечена централізованим газопостачанням	0,95
2.10	Забезпечена централізованим газопостачанням	1,00
6.2	Місце знаходження земельної ділянки у водоохоронній зоні	1,05

Для земель, що використовують, як сільськогосподарські угіддя, затверджена окрема вартість за 1 гектар відповідно до природно-сільськогосподарських районів та типу угідь (табл. 2.4).

Таблиця 2.4

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь в с. Рудка
Шептицького району Львівської області

Шифр ПСР	Рілля, перелоги, грн./га)	Багаторічні насадження, грн./га	Сіножаті, грн./га	Пасовища, грн./га)	Несільськогосподарські угіддя, грн./га
53г	45 619,58	54 182,42	14 494,07	11 685,56	17 196,7725
55г	34 975,01	59 885,83	11 112,12	8 958,93	-
181г	15 966,85	54 182,42	6 280,76	4 868,98	-

Нормативна грошова оцінка використовується для розрахунку орендної плати за землю (орендарям доручено внести зміни до договорів), подання податкових декларацій із плати за землю (земельний податок та орендна плата) платниками (крім фізичних осіб).

Видача витягів з технічної документації покладається на міськрайонне управління Держгеокадастру, яке має враховувати індексацію нормативної грошової оцінки та коефіцієнти функціонального використання.

Оновлена нормативна грошова оцінка для земель села Рудка набула чинності з 1 січня 2023 року. Це означає, що усі фінансові обрахунки, стосовно землі (податки, орендна плати), мають базуватися на цих актуалізованих даних, беручи до уваги річну індексацію.

Середня (базова) вартість 1 м² земель у с. Рудка складає 65,8 грн./м². Вартість землі у межах населеного пункту не є однаковою. Вона розділена на дві економічно-планувальні зони. Ділянки в першій економіко-планувальній зоні є дорожчими, ніж в другій, що демонструє відмінність у містобудівній значущості території [24].

На остаточну вартість ділянки вагомо впливає її інженерна забезпеченість:

- відсутність твердого покриття чи газопостачання, що зменшує вартість ділянки за допомогою коефіцієнта 0,95;

- обмеження (знаходження у прибережній захисній смузі) навпаки, збільшують нормативну грошову оцінку ділянки за допомогою коефіцієнта 1,05, що впливає на цільове використання та обтяження. Це підтверджує наявність прибережних смуг, які були позначені на опорному плані;

Якщо земельна ділянка, вказана на опорному плані, потрапляє у зону дії санітарно-захисної зони та у прибережну смугу (коефіцієнт 1,05), то її остаточна нормативна оцінка буде розрахована із застосуванням відповідних коефіцієнтів, що лімітують чи обтяжують користування.

Зміни у нормативній оцінці наклали зобов'язання на усіх платників (крім фізичних осіб) отримати свіжі витяги з неї та подати фінансові звіти, що акцентує на потребі узгодження фінансової документації з новими стандартами. Сільськогосподарські підприємства мали обов'язково оглянути та змінити умови договорів про оренду землі, адже орендна плата безпосередньо залежить від нової нормативної оцінки, що гарантує ретельну та законодавчо обґрунтовану основу для оподаткування та розрахунку платежів за користування землями у с. Рудка, враховуючи як загальноекономічні, так і місцеві інженерні та природні аспекти.

3. ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ ТА ОЦІНКА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ В С. РУДКА ШЕПТИЦЬКОГО РАЙОНУ ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

3.1. Умови розроблення детального плану території

Проект детального планування території створено на основі таких документів та вхідних даних, як:

- рішення Червоноградської міської ради «Про виготовлення детального планування території садибної забудови у південній частині села Рудка Шептицької територіальної громади Шептицького району Львівської області» [24];
- завдання на розроблення детального планування території;
- топографічного знімання земельної ділянки масштабу 1:500.

Проектна документація виконана відповідно до чинних законодавчих і нормативних документів, в тому числі:

- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [18];
- Земельного кодексу України [4];
- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального планування території»;
- ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»;
- ДБН В.2.3-5-2001 «Споруди транспорту. Вулиці та дороги населених пунктів»;
- ДСП № 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».

Завданням розроблення детального планування території є визначення характеристик земельних ділянок для обслуговування житлових будинків і споруд; встановлення містобудівних умов та обмежень для забудови земельних ділянок.

Проектні рішення детального плану території розроблено на основі

рішення та пропозиції генерального плану села Рудка, затвердженого у 2016 році.

Земля, призначена для індивідуального житлового будівництва, розміщена у південно-західному боці села Рудка. Планом детального проектування території охоплено площу приблизно 45 га, яка окреслена:

з півдня, сходу та заходу – адміністративною межею села;

з півночі – кварталами наявної садибної забудови.

Відстань від центральної ділянки села від перехрестя автошляхів до запроєктованої території становить близько 1,4 км. Територія є потенційно цікавою для розташування житлового мікрорайону. Згідно з генеральним планом села, ця ділянка визначена для індивідуального житлового будівництва.

Основною метою детального плану є деталізація планувальної структури та видів забудови відповідно до ухвал генерального плану.

Місцевість має загальний нахил у південному напрямку. Перепад позначок складає приблизно 15 м на рівні 207-192 м.

Клімат помірно континентальний, вологий. Найхолодніший місяць – січень за середньомісячної температури -4°C та абсолютного мінімуму -34°C . Найтепліший місяць липень (середньомісячна температура $+18^{\circ}\text{C}$, абсолютний максимум $+36^{\circ}\text{C}$). Середня температура опалювального періоду $0,2^{\circ}\text{C}$, тривалість становить близько 191 доби. Глибина промерзання ґрунту 80-108 см. Середня річна кількість опадів близько 610 мм, з яких 75 % випадає на теплий період року. Переважні вітри взимку західні та південно-західні, влітку західні та північно-західні.

У межах села розвинені водоносні шари у відкладах різних геологічних епох. Четвертинний водоносний шар залягає на глибині 3-5 м і більше.

Територія знаходиться у межах Волино-Подільської плити Східноєвропейської платформи. Геологічні породи представлені відкладами кам'яновугільного, юрського, крейдяного, третинного та четвертинного віку. Поверхневі шари складені четвертинними породами, пісками, супісками, суглинками. Будівельна категорія ґрунтів – II. Водоносний шар залягає на

глибині 80-100 м [24].

На рис. 3.1 подано ситуаційну схему, що є частиною детального планування території. Схема демонструє географічне положення та адміністративно-територіальний поділ району навколо міста Шептицьк у Львівській області, що межує з такими територіальними громадами, як Белзька територіальна громада (ліворуч) та Радехівська територіальна громада (праворуч). Унизу розташована Великомоствівська територіальна громада.

Територія поділена на старостинські округи, позначені різними кольоровими контурами, а саме Острівський старостинський округ (на північ від Шептицька), Подільський старостинський округ (на схід від Шептицька), Волсвинський старостинський округ (на південний схід Шептицька), Межирічанський старостинський округ (на південь, із осередком у селі Межиріччя), Реклинецький старостинський округ (на південний захід), Соснівський старостинський округ (на півдні, із центром у селищі Соснівка) [24].

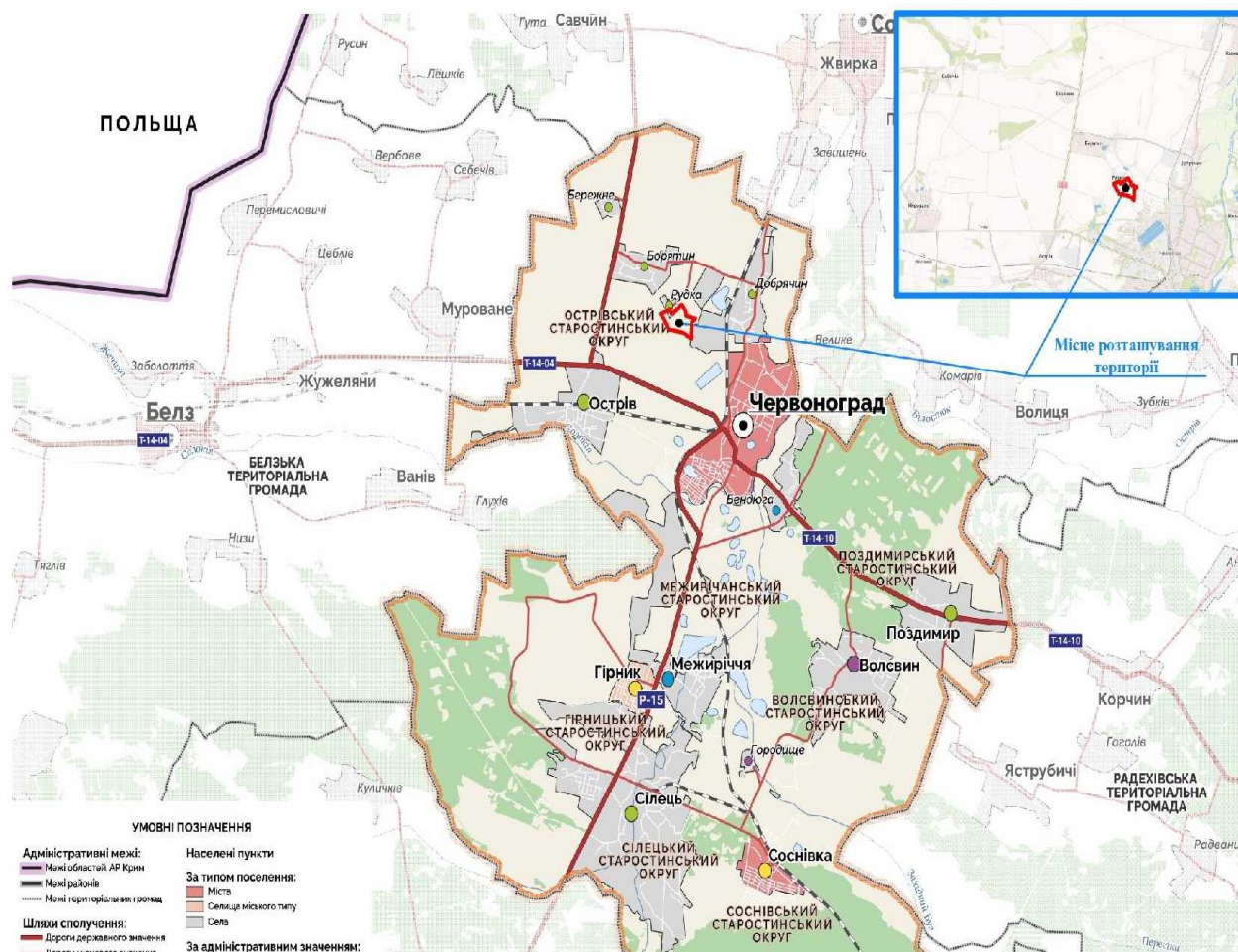


Рис. 3.1. Географічне розташування та адміністративно-територіальний устрій району навколо міста Шептицьк (Червоноград).

На рис. 3.1 зазначено місце розташування території об'єкта дослідження, що знаходиться на північний схід від центру міста Шептицьк, поблизу сіл Острів та Буди. Відповідна схема є містобудівним документом, що надає деталізацію поточного адміністративного устрою Шептицької територіальної громади та її оточення, а також вказує точне місцезположення земельної ділянки, для якої розроблявся детальний план.

3.2. Оцінка наявної ситуації при внесенні змін до детального плану території

Ділянка має сприятливі природні та санітарно-гігієнічні умови та не належить до зони техногенної небезпеки. На момент розроблення проєкту територія використовується, як городи місцевих жителів. Будови та споруди у межах проєктної території відсутні. Об'єктів культурної спадщини не виявлено.

На рис. 3.2 відображено план наявної ситуації (опорний план) та схему планувальних обмежень в М 1:2000 для об'єкта дослідження, що демонструє поточний стан певної ділянки місцевості. На плані зображено ділянку, окреслену червоно-пунктирною лінією. Помітні горизонталі, які свідчать про виразно горбистий рельєф ділянки, особливо у правій частині.

У лівій частині згідно з умовними позначеннями розташовані земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства. У правій частині знаходяться землі, не зайняті будівлями. У верхній частині плану видно окремі будівлі та вже наявну забудову.

Особливо важливим елементом є санітарно-захисна зона, що охоплює значну частину території, особливо правої і нижньої частин, де розташовані земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства. Межа водоохоронної зони пролягає вздовж нижньої та правої меж плану.

Крізь ліву частину плану, через ділянки особистого селянського

господарства, проходить існуюча дорога. Існуючий план відображає наявне використання земель для ведення особистого селянського господарства та забудови, а також вказує на важливі планувальні обмеження, такі як санітарно-захисна зона та водоохоронна зона. Наявність санітарно-захисних зон на ділянках особистого селянського господарства є вагомим чинником для подальшого проектування землекористування [24].

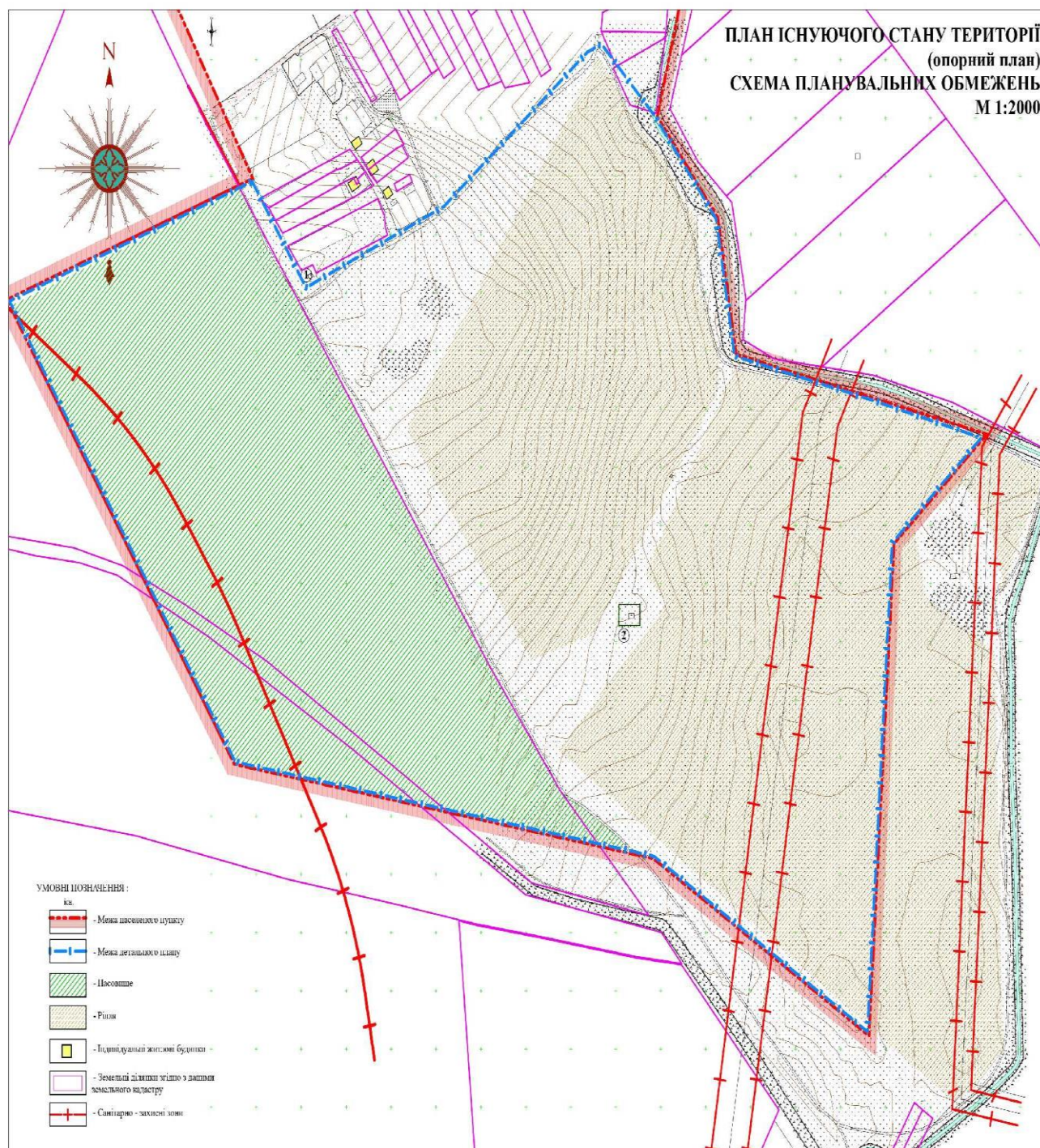


Рис. 3.2. План існуючого стану території (опорний план) та схема планувальних

обмежень в с. Рудка Шептицького району Львівської області, М 1:2000.

Існуюча забудова забезпечена водо-, газо- та електропостачанням. Центральне водовідведення відсутнє. Крізь територію пролягає повітряна лінія електропередач напругою 0,4 кВ. Під'їзд відбувається з двох вулиць.

Схема інженерної підготовки та вертикального планування території с. Рудка Шептицького району Львівської області (рис. 3.3) відображає територію, котра, призначена для котеджного масиву чи індивідуального житлового будівництва.

Територія поділена на значну кількість земельних ділянок, розташованих упорядкованими кварталами з виразною вуличною мережею, забезпечуючи проїзди між кварталами. Жовтий колір вказує на земельні ділянки уже виділені, або призначені до забудови. Зелений колір у двох великих ділянках, одна з яких – східна частина, а інша – частина на південному сході відображає зони відпочинку, зелені насадження чи ділянки з іншим функціональним призначенням.

На схемі нанесено горизонталі – лінії, що з'єднують точки з однаковою абсолютною висотою, що відображають наявний, або проєктний рельєф. Це головний елемент для вертикального планування, потрібний для обрахунку обсягів робіт із землею, улаштування поверхневого стоку та забезпечення інженерного захисту. Також можна помітити позначки висот, як абсолютні відмітки у різних місцях [24].

Відповідна схема є ключовим кресленням для організації забудови на цій ділянці, адже вона визначає розміщення земельних ділянок, конфігурацію вуличної мережі, рішення стосовно інженерного захисту та підготовки території для відведення дощових вод, уникнення затоплення, роботи із землею для вирівнювання рельєфу чи формування ухилів.

На південному заході та заході у нижній лівій частині с. Рудка Шептицького району Львівської області висоти демонструють тенденцію до підвищення. На східній та південно-східній частині у правій нижній частині с. Рудка місцевість має суттєвий нахил. Про це свідчить значна кількість горизонталей, розташованих близько одна до одної, а також наявність довгих криволінійних блакитних ліній, які можуть вказувати на елементи водовідведення. У центрі та північній частині рельєф виглядає більш рівним, або впорядкованим, оскільки горизонталі розміщені рідше.

У схемах вертикального планування зазвичай наносять червоні позначки, або відмітки, які вказують, якою має стати поверхня землі після всіх ґрунтових робіт. Ці відмітки використовуються для обчислення обсягів земляних робіт, забезпечення належного поздовжнього ухилу вулиць і проїздів для стікання води, організації поверхневого стоку з ділянок та проїздів у бік водоприймальних пристроїв, або лотків. Від позначок висот червоної планувальної поверхні відраховується висота фундаментів і нульового рівня споруд, що гарантує їх захист від затоплення.

На основі аналізу горизонталей на схемі інженерної підготовки та вертикального планування території с. Рудка Шептицького району Львівської області можна з'ясувати загальний напрямок нахилу місцевості. Згідно з теоретичними знаннями з картографії та висотного планування вода стікає перпендикулярно до горизонталей. Напрямок нахилу завжди спрямований від більших відміток висот до менших. Чим тісніше розміщені горизонталі, тим стрімкіший нахил. Враховуючи це можна стверджувати, що загальний ухил території спрямований з північного заходу на південний схід. Це означає, що найвищі точки території знаходяться у північно-західній частині, а найнижчі точки у східній, куди і буде здійснюватися основне відведення поверхневих вод.

Територія зайнята сільськогосподарськими культурами, самі зелені насадження відсутні. Необхідне загальне впорядкування, формування благоустрою, вирівнювання проїзної частини вулиць.

Під час проєктування слід урахувати червоні лінії вулиць і проїздів, нормативні розриви між житловими та нежитловими будівлями, охоронні зони інженерних мереж.

На схемі червоними лініями окреслена уся ділянка, призначена для забудови, а також межі усіх внутрішніх проїздів та шляхів (рис. 3.2). Зовнішні червоні лінії визначають межі проєктування та відокремлюють забудовану територію від суміжних територій, зокрема наявної забудови, природного ландшафту, інженерних мереж. На схемі ці лінії окреслюють загальний контур забудови. Внутрішні червоні лінії визначають ширину проїздів (вулиць) між кварталами [24].

Спорудження капітальних об'єктів категорично заборонено за межами червоних ліній у напрямку проїзної частини. Ці лінії встановлюють так звані будівельні лінії, а також фіксують межі інженерно-транспортних мереж. На рис. 3.4 межі земельних ділянок безпосередньо прилягають до внутрішніх червоних ліній, які утворюють вулично-шляхову мережу.



Рис. 3.4. План червоних ліній в с. Рудка Шептицького району Львівської

області, М 1:2000.

У нижній частині плану надано чотири поперечні профілі типових проїздів у масштабі М 1:200: На цих перерізах докладно зображено ширину проїжджої частини у розмірі 6-7 метрів, а також ширину тротуарів, де можуть розміщуватися інженерні комунікації.

План червоних ліній є важливим документом для юридичного фіксування меж територій загального користування, розроблення інженерних мереж, оскільки більшість комунікацій серед яких водогони, каналізація, газогони, електричні кабелі прокладаються саме в межах червоних ліній, під проїздами, або технічними смугами, а також врегулювання забудови, забезпечуючи потрібну дистанцію будівель від проїжджої частини.

3.3. Основні засади планування та забудови

Проектні рішення базуються на положеннях генерального плану села та спрямовані на створення затишного житлового середовища. Враховано місце розташування території у структурі села, природні умови та планувальні обмеження, наявну інженерно-транспортну інфраструктуру.

Проектом детального плану території в с. Рудка Шептицького району Львівської області передбачено розміщення індивідуальної житлової забудови, облаштування дитячих ігрових та рекреаційних майданчиків, розвиток вулично-дорожньої мережі, створення інженерної інфраструктури, резервування ділянок для розміщення об'єктів обслуговування, формування впорядкування території.

На території с. Рудка Шептицького району Львівської області формуються квартали сільської зони, що включають ділянки житлової забудови, дитячі майданчики, вулиці, проїзди, автостоянки, а також комунально-господарські майданчики.

Також передбачено індивідуальні житлові будинки з присадибними ділянками площею 0,06-0,10 га. При подальшому проектуванні слід

забезпечити нормативну інсоляцію приміщень, отримання протипожежних і побутових розривів, а також організацію зручних під'їздів до кожного будинку.

Передбачається забудова території індивідуальними одноповерховими та двоповерховими житловими будинками на одну сім'ю. У межах проєктної території планується розміщення 335 будинків. Орієнтовна кількість мешканців 335 сімей, що складається з 3 осіб, що становить 1005 мешканців [24].

Для забезпечення потреб населення (приблизно 1005 осіб) необхідно передбачити об'єкти обслуговування відповідно до таблиці 3.1. Поруч із житловими кварталами планується резервування земельних ділянок для розміщення закладів обслуговування.

Таблиця 3.1

Необхідні об'єкти обслуговування для забезпечення потреб населення с. Рудка
Шептицького району Львівської області

№	Найменування об'єктів обслуговування	Нормативна кількість місць на 1000 ос. населення	Необхідно по нормі, місць	Заплановано, місць
1	Школи	110	110	110
2	Дитячі дошкільні заклади	23	23	23
3	Ігрові для дітей дошкільного віку	0,7	704	1200
4	Для відпочинку дорослих	0,2	201	
5	Для занять фізкультурою	2,0	2000	2000
6	Для господарських цілей (збирання побутових відходів)	0,3	301	350

Сховище для населення планується у підвальних та цокольних кімнатах будинків і споруд у межах детального плану території згідно з вимогами ДБН В.1.2-4:2019, ДБН В.2.2-5-97 та Кодексу цивільного захисту України. Захист населення також передбачається у приватних приміщеннях житлових будинків.

Відповідно до ДБН В.2.2-5-97 «Будинки і споруди. Захисні споруди цивільної оборони» внутрішній обсяг кімнати має бути не меншим за $1,5 \text{ м}^3$ на одну особу. Для підвальних приміщень у межах ДПТ площу беруть з розрахунку 1 м^2 на людину. Попередній підрахунок свідчить, що підвальні приміщення запроектованих садибних житлових будинків можуть забезпечити укриття 1 183 осіб. На ділянці ДПТ не обліковано захисних споруд цивільного захисту. На проектний період варто передбачити споруду подвійного призначення з властивостями протирадіаційного сховища з коефіцієнтом захисту $K_z = 200$ та терміном приведення у готовність до 12 годин, у запроектованій будівлі дитячого садочка місткістю 50 осіб.

На наступних етапах проектування, у разі появи підземних переходів, тунелів, підземних складів, автостоянок, паркінгів, гаражів, підвальних та цокольних приміщень громадських об'єктів, а також у не задимлюваних сходових клітках, необхідно передбачити змогу облаштування споруд подвійного призначення.

У запроектованому кварталі планується організація оптимальної вуличної мережі з огляду на існуючі проїзди до наявної забудови та доріг. Використання житлових вулиць та проїздів планується переважно для руху індивідуальних автомобілів та спецтранспорту пожежної охорони, швидкої допомоги, сміттєвозів тощо. Ширина вулиць з двох смуговими проїздами приймається 10-13 м та 15 м у червоних лініях, ширина проїзної частини 5,5-6 м. Ширина проїзної частини одно смугових проїздів складає 3,5 м за умови влаштування місць для роз'їзду завширшки 6 м і завдовжки 15 м на віддалі не більше 75 м. На ділянці кварталу планується облаштування гостьових автостоянок на 25-29 машино місць. Постійне зберігання автомобілів мешканців передбачається на присадибних ділянках. У кварталі планується влаштування пішохідної системи. Вздовж вулиць потрібно облаштовувати тротуари завширшки 1-1,5 м.

Інженерне забезпечення проектування забудови передбачається від наявних інженерних мереж села Рудки відповідно до технічних умов, що

надаються відповідними службами.

Водопостачання проєктується від сільської водопровідної мережі. Зовнішні мережі прокладаються в межах червоних ліній вулиць, проїздів та під'їздів до будинків. У місцях підключення передбачаються водозапірні пристрої. Облік водоспоживання ведеться за внутрішньо будинковими лічильниками. Нормативне водоспоживання становить 201,4 м³/добу. З урахуванням необлікованих витрат до 5 % сумарне водоспоживання становитиме приблизно 202,4 м³/добу. Для поливу зелених насаджень рекомендовано використання індивідуальних колодязів з використанням 40,1 м³/добу.

Зовнішнє пожежогасіння здійснюється від гідрантів сільської кільцевої водопровідної мережі. Витрата води 5 л/с. Господарсько-побутові стоки становлять приблизно 69,3 м³/добу. Пропонується будівництво каналізаційної мережі з відведенням стоків з подальшим перекачуванням у міські мережі. На першу чергу допускається тимчасове використання септиків продуктивністю 0,5-1,0 м³/добу з дотриманням відстані не менше 5 м до житлової забудови. Передбачається відкрита система дощового водовідведення через канали.

Опалення передбачено індивідуальне водяне від автоматичних водонагрівачів, або малогабаритних газових котлів. Також необхідно врахувати можливість застосування альтернативних джерел енергії та тепло ефективних конструкцій.

Газопостачання буде від наявної мережі. Потреба в ньому становить на опалення 757 м³/год, на приготування їжі – 77 м³/год, що разом становить 834 м³/год. Для об'єктів обслуговування це ще 15 м³/год.

Електропостачання від наявної системи. Розрахункова потужність кварталу становить 976 кВт, у т.ч. для садибної забудови 960 кВт, об'єктів обслуговування 10 кВт, зовнішнього освітлення 6 кВт. За потреби можлива установка нового за умови розміщення на комунально-господарському майданчику, або поблизу об'єктів обслуговування.

Для вивезення твердих побутових відходів необхідно облаштувати

господарські майданчики під контейнери. Поблизу місць відпочинку та об'єктів обслуговування встановлюються декоративні урни.

До інженерного облаштування ділянки відносять вертикальне планування та організацію поверхневого водовідведення.

Водовідведення планується відкритою системою через кювети, канави, лотки із спорудженням містків, або труб у місцях перетину з вулицями. Загальна довжина водовідвідних канав становить 2100 погонних метрів.

Усі головні інженерні комунікації пролягають у межах проїздів, тобто у коридорах, окреслених червоними лініями (рис. 3.5). Це звична практика задля гарантування доступу для обслуговування та ремонту, а також для уникнення розміщення комунікацій на приватних ділянках.

Магістральна мережа водогону знаходиться на території дослідження з півночі та розгалужується по основних проїздах для забезпечення всіх кварталів.

Мережа каналізації, зважаючи на загальний нахил місцевості, збирає стічні води по кварталах і виходить у напрямку до очисних споруд у південно-східній частині схеми.

Траса газопроводу також іде вздовж проїздів, забезпечуючи нагоду підключення до кожної ділянки.

Мережа електропостачання, яка розводиться по кварталах, щоб забезпечити електроенергією окремі будинки. На схемі видно приєднання до зовнішньої мережі.

Схема інженерних мереж в с. Рудка Шептицького району Львівської області відображає просторову організацію, вертикальне планування та захист території, а також забезпечення комунікаціями такими, як вода, каналізація, газ, електрика [24].

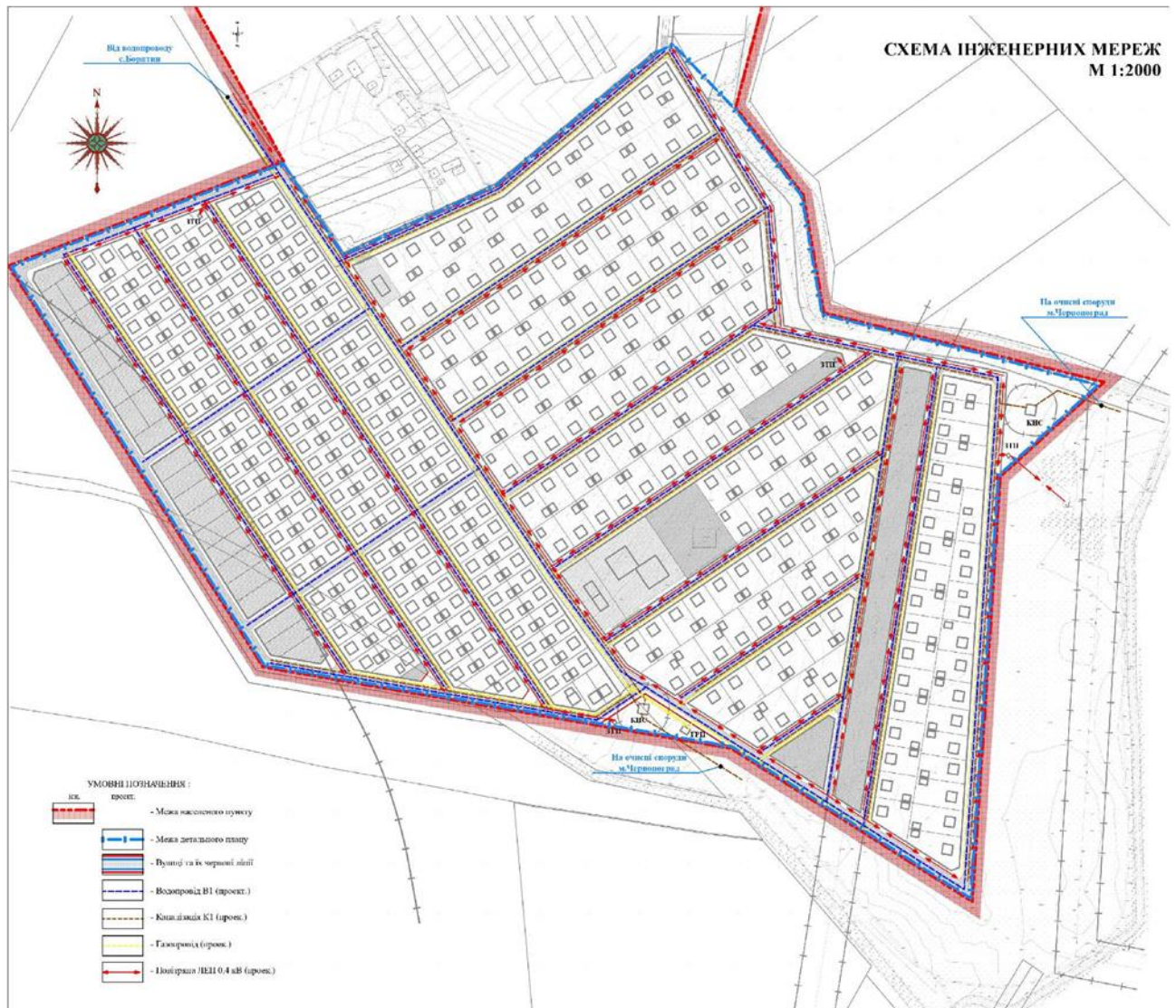


Рис. 3.5. Схема інженерних мереж в с. Рудка Шептицького району Львівської області, М 1:2000.

Облаштування території має проводитися з дотриманням екологічних вимог та принципів комплексного упорядкування. Необхідно передбачити проїзди, тротуари та озеленення. Для архітектурно-просторового оформлення слід передбачити декоративне озеленення, квіткове оздоблення та сучасне енергозберігаюче освітлення. Проїзди й пішохідні доріжки облаштовуються з твердим покриттям. Дощові води мають відводитися та очищуватися від паливно-мастильних речовин.

Комплексна реалізація детального плану території включає інженерне облаштування, облаштування вуличної мережі, благоустрій території,

розміщення забудови.

За кошти власників присадибних ділянок буде вестися будівництво індивідуальних будинків та забезпечення інженерною інфраструктурою своїх об'єктів. За кошти сільської ради с. Рудки передбачено будівництво вулично-дорожньої мережі, облаштування контейнерних майданчиків. За кошти сільської ради та забудовників – облаштування інженерної інфраструктури, благоустрій, дитячі та відпочинкові майданчики, а за кошти інвесторів будівництво об'єктів обслуговування.

Проектний план (головне креслення) території в с. Рудка Шептицького району Львівської області, виконаний у масштабі М 1:1000 (рис. 3.6) є узагальнюючим та відображає остаточне рішення щодо планувальної структури та функціонального зонування території. Він об'єднує дані з попередніх схем, але відображає детальний розподіл земель та їхнє цільове призначення. На ньому показано завершальний поділ усієї території на квартали та окремі земельні ділянки, призначені для індивідуального житлового будівництва.



Рис. 3.6. Проектний план в с. Рудка Шептицького району Львівської області,
М 1:1000.

Проектний план є більш деталізованою та узагальнюючою картою, що слугує фінальним планом забудови і є підставою для подальшого виносу меж ділянок у натуру.

Переважні та супутні види використання території включають:

Ж-1 зону перспективного розміщення садибної житлової забудови з переважними видами використання під 1-3-поверхові одноквартирні будинки з присадибними ділянками, 1-3-поверхові блоковані житлові будинки, алеї, сквери, палісадники, квітники.

Г-1 зон об'єктів обслуговування з переважним видом під тимчасові споруди для підприємницької діяльності, стаціонарні споруди обслуговування, аптеки. Супутні види – парковки, зелені насадження, мафи, громадські туалети, господарські майданчики, мережі інженерної інфраструктури.

ТР зону транспортної інфраструктури.

У таблиці 3.2 наведено вимоги до забудови земельної ділянки для будівельного паспорта.

Таблиця 3.2

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок

1.	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	12 м.
2.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	для індивідуальної садибної забудови – 40 %; для закладів обслуговування, комерції та підприємництва визначається містобудівним розрахунком
3.	Максимально допустима щільність населення в межах земельної ділянки	80 люд/га; для підприємств обслуговування – відповідно до ДБН Б.2.2-12:2018

4.	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, який проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	до червоних ліній: для об'єктів обслуговування – по червоній лінії, від житлової забудови – рекомендується не менше 3 м, до існуючих будинків та споруд у відповідності з побутовими, санітарними, протипожежними вимогами ДБН Б.2.2-12:2018
5.	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)	відсутні
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій; відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	відстані до інженерних комунікацій згідно ДБН Б.2.2-12:2018, дод. И.1.

Містобудівні умови та обмеження відображають типову ситуацію та можуть уточнювати залежно від конкретних умов. Остаточні містобудівні умови та обмеження визначає уповноважений орган містобудування та архітектури.

4. МОНІТОРИНГ ЗА СТАНОМ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТА РЕЗУЛЬТАТ ЙОГО ОЦІНКИ

4.1. Дослідження управління землекористуванням у с. Рудка Шептицького району Львівської області

Управління територіями після проведення реформи децентралізації передбачає передачу вагомих повноважень, фінансів та відповідальності на рівень місцевих громад, шляхом трансформації повноважень органів місцевого самоврядування з переважно адміністративних одиниць на активних чинників економічного та просторового зростання. У цій новітній інституційній моделі територіальні громади стикаються з головним викликом управління, а саме як узгодити нагальну потребу в економічному піднесенні, залученні капіталу та поліпшенні житлових умов, що часто реалізується через нову забудову з вимогою сталого розвитку та необхідністю дотримання щораз жорсткіших екологічних стандартів [21].

Перед нами було поставлено завдання вивчити практичні методи управління розвитком землекористування та його оцінки на прикладі певного випадку. Предметом дослідження є процес планування становлення території в селі Рудка, що входить до складу Червоноградської (нині Шептицької) територіальної громади Львівської області. Варто зазначити, що адміністративно-територіальне утворення таке, як с. Рудка Червоноградської територіальної громади Червоноградського району мало правильну назву на момент здійснення процедури перейменування відповідного району на Шептицький. У 2024 році, в контексті політики декомунізації, Червоноградський район було перейменовано на Шептицький. Стратегічна екологічна оцінка при внесенні змін до детального плану цього населеного пункту фіксує перехід від задуму планування зростання до оцінювання та аналізу можливих екологічних наслідків цього планування.

Ключовим наслідком реформи децентралізації є надання суб'єктності територіальній громаді в управлінні земельними ресурсами. Орган місцевого самоврядування є відповідальною стороною за зміну характеру використання значної земельної ділянки (орієнтовною площею 40 га) в межах своєї юрисдикції. До 2021 року початку земельної децентралізації подібні проєкти, особливо за межами населених пунктів, здебільшого ініціювалися б районними державними адміністраціями, або вимагали б складних погоджень на обласному рівні. Тепер же громада самостійно вирішує долю своєї території, спрощуючи цей процес на рівні рішення місцевого управління.

Для реалізації цього управління територіальна громада використовує містобудівну документацію, а саме детальний план території садибної забудови. Він не створює нову стратегію, адже цю роль виконує генеральний план населеного пункту, або комплексний план просторового розвитку громади, а деталізує та уточнює її для конкретної ділянки. Саме детальний план території дозволяє юридично коректно змінити функціональне зонування, визначити червоні лінії та лінії регулювання забудови, здійснити розподіл територій та, що найважливіше, встановити містобудівні умови та обмеження. Це є механізмом прямого, а не опосередкованого управління розвитком землекористування.

Мета розробки детального плану території у с. Рудка чітко окреслена та передбачає визначення планувальної організації і функціонального призначення частини території, призначеної для комплексної забудови. Проведений аналіз дозволяє встановити об'єкт – територію орієнтовною площею 40 га, де на даний час знаходяться нежитлова будівля та споруди інженерного забезпечення. Плановане призначення передбачає садибну забудову [24].

Детальний план території є класичним прикладом ревіталізації, або редевелопменту занедбаних чи не оптимально вживаних інфраструктурних об'єктів, що є типовим для багатьох українських сіл, де колишні колгоспні господарські двори перетворилися на занедбані території сільського зразка.

Громада не освоює, а трансформує існуючий, імовірно, виробничо-складський об'єкт, на житлову зону. Це управлінське рішення спрямоване на підвищення капіталізації землі, задоволення потреби в житлі в рамках урбанізації з боку м. Шептицький та залучення нового населення.

Юридичні наслідки затвердження такого детального плану території є визначальними, що окреслитиме функціональне призначення, параметри забудови, потребу в інфраструктурі, включаючи заклади обслуговування, інженерні мережі та благоустрій. Отримавши затверджений детальний план території, Шептицька міська рада набуде повноцінного юридичного права видавати містобудівні умови та обмеження і дозволи на будівництво в межах цих 40 га. Таким чином, управління землекористуванням переходить з пасивної фази реєстрації існуючого стану в активну щодо формування майбутнього використання досліджуваного землекористування.

4.2. Стратегічна екологічна оцінка, як механізм оцінки землекористування

Згідно з сучасним українським законодавством, зокрема, Законом «Про стратегічну екологічну оцінку», детальний план території не може бути реалізований без превентивного контролю та підлягає стратегічній екологічній оцінці.

На відміну від оцінки впливу на довкілля, яка оцінює конкретний об'єкт, наприклад, завод чи дорогу, стратегічна екологічна оцінка оцінює документ державного планування, в тому числі детальний план території, генплан, або стратегію. Мета стратегічної екологічної оцінки – це інтегрувати екологічні міркування у процес планування до того, як будуть ухвалені не зворотні рішення, щоби зробити сам план більш зваженим та екологічно безпечним.

Стратегічна екологічна оцінка має на меті поінформувати громадськість та уповноважені органи про те, що саме і як замовник планує оцінювати, перелічуючи поточні екологічні проблеми, цілі охорони довкілля, перелік

відомостей, які будуть використовуватись, включаючи доповіді про стан довкілля, дані моніторингу, статистику.

Сам факт наявності цього документа та проходження процедури включно з громадським обговоренням у встановлені строки демонструє процесуальну легітимність управлінських дій міської ради. Проте, саме зміст стратегічної екологічної оцінки виявляє фундаментальні конфлікти та потенційні слабкі місця в процесі оцінки.

Дієва стратегічна екологічна оцінка вимагає встановлення обстеження теперішнього стану довкілля та наявних негараздів у регіоні. Цей базис слугуватиме точкою відліку для визначення майбутніх наслідків від впровадження детального плану території (табл. 4.1).

Таблиця 4.1

Екологічні проблеми території в с. Рудка Шептицького району Львівської області

Екологічна сфера	Виявлена проблема
Атмосферне повітря	забруднення атмосферного повітря автотранспортом
Водні ресурси	забруднення місцевих водойм
Здоров'я населення	якість питної води, вплив забрудненого повітря
Поводження з відходами	відсутність роздільного збору твердих побутових відходів
Ґрунти та надра	забруднення ґрунтів

Ця зведена відомість є надзвичайно цінною, оскільки це офіційне визнання міською радою наявних проблем, які тепер не можна ігнорувати. Стратегічна екологічна оцінка передбачає потенційні нові джерела впливу, які виникнуть внаслідок реалізації детального плану території, тобто будівництва 40 га садибної забудови:

- ймовірне зниження якості атмосферного повітря через будівництво та транспорт нових мешканців;

- забруднення навколишнього середовища побутовими відходами (нові домогосподарства генеруватимуть тверді побутові відходи);
- хімічне забруднення;
- фізичний вплив (шум, вібрація);
- соціальний вплив (водопостачання, умови побуту та праці);
- техногенна та антропогенна дія на поверхневі, підземні води та ґрунти.

Наявний план детального планування території, у його теперішньому вигляді, прямо та неминуче загострить усі наявні екологічні труднощі із:

- забруднення атмосфери транспортом. 40 га житлової забудови – це низько концентрований, залежний від автотранспорту устрій, що безперечно підвищить обсяг індивідуального автотранспорту. Результатом стане ускладнення наявної проблеми;

- неспроможність сортування побутових відходів внаслідок додавання сотні нових осель, які вироблятимуть масу побутових відходів. Як результат можливий крах системи поводження з відходами, яка вже погано працює;

- низька якість питної води через забруднення водних об'єктів. Це створює нове суспільне навантаження на водозабезпечення та антропогенний вплив на ґрунтові поверхневі води через нові системи стоків, водовідведення, септики. Результат – збільшення тиску на обмежені та вразливі водні запаси.

Отже, управлінське рішення детального планування досліджуваної території стоїть у прямому протиріччі з екологічними реаліями згідно з даними стратегічної екологічної оцінки, що вимагає віднайти шляхи виходу з цієї ситуації.

4.3. Оцінка запропонованих рішень

У відповідь на виявлені проблеми, пропонуємо низку стратегічних цілей та засобів. Їхній аналіз дозволяє оцінити якість екологічної складової в

управлінському рішенні. Стратегічні цілі є спробою відповісти на ключові проблеми. Проте, їх критичний розгляд виявляє суттєві недоліки (табл. 4.2).

Таблиця 4.2

Проблеми, цілі та потенційні ризики для землекористування в с. Рудка

Шептицького району Львівської області

Проблема	Стратегічна ціль	Аналіз
атмосферне повітря, забруднення автотранспортом	зменшення викидів шкідливих речовин	Ціль прямо суперечить суті проекту, адже садибна забудова стимулює використання авто.
поводження з відходами, ідсутність роздільного збору твердих побутових відходів	організація роздільного збору сміття	детальний план території не може створити систему збору твердих побутових відходів у всій громаді, він може лише передбачити майданчики для контейнерів, що не вирішує системної проблеми
грунти та надра, забруднення ґрунтів відходами	організація раціонального використання земель	необхідна рекультивация та запобігання подальшому забрудненню

Більш конкретною частиною управлінського рішення є заходи задля запобігання, зменшення та пом'якшення негативних наслідків, де має бути здійснено прямий вплив на планування території. Аналіз показує, що відповідні заходи поділяються на дві категорії:

1. декларативні та типові:

- керуватися засадами збереження й розумного використання надр, додержання нормативів навантаження;
- провести інженерне облаштування, вирівнювання площини, упорядкування поверхневого стоку;
- здійснити озеленення та благоустрій, засівання багаторічних трав, висаджування декоративних дерев та кущів;
- запланувати планово-поквартальне санітарне очищення;

2. заходи для землекористування:

- на ділянках, що будуть забудовані, потрібно зняти родючий шар ґрунту з метою застосування його для рекультивації малопродуктивних територій при формуванні газонів та квітників. Це вагомий захід у переліку, що безпосередньо стосується захисту ґрунтів. Він ґрунтується на засадах Земельного кодексу України [4] та Закону "Про охорону земель". Цей захід трансформує будівництво на потенційно родючих ґунтах у актив із зняття шару ґрунту для відновлення інших деградованих ділянок громади. Це взірець дієвого управління, де екологічна вимога врахована у майбутньому.

Запропоновані заходи гарно реагують на локальні наслідки спорудження для стоку води на ділянці та озеленення. Однак, вони абсолютно нехтують відповідями на системні проблеми щодо:

- транспортного навантаження;
- відсутності системи збору твердих побутових відходів окрім санітарної очистки;
- покращення якості питної води окрім загальної фрази про санітарно-захисні ареали.

Ця вибірковість підтверджується при розгляді обґрунтованих альтернатив, яких не планується у зв'язку з неможливістю переміщення цієї діяльності на будь-яку іншу місцевість, що є найбільш хитким та юридично уразливим моментом у всій процедурі оцінювання. Воно показує, що процес стратегічної екологічної оцінки, ймовірно, використовується не для вибору оптимального варіанту розвитку, а для узаконення вже прийнятого рішення. Закон про стратегічну екологічну оцінку вимагає розгляду обґрунтованих альтернатив, включаючи те, що станеться, якщо детальний план території не схвалять. Твердження про неможливість є безпідставним, оскільки альтернативи існують завжди, зокрема інша територія у межах територіальної громади, інший тип забудови, наприклад, блокована, для зменшення площі та заохочення громадського транспорту, підтримання поточного стану, створення паркової зони тощо. Ухилення від їх розгляду вказує на формальний підхід до

оцінки, де керівне рішення з розбудови саме тут і саме такий передусь аналізу [23].

На основі аналізу детального плану території у с. Рудка відстежуємо типову модель керування землекористуванням у сучасних об'єднаних територіальних громадах України, що складається з кількох етапів:

1. ініціативи, коли громада виступає активним суб'єктом управління, прагнучи до економічного та демографічного розвитку через освоєння 40 га землі під житлову забудову;

2. інструментів управління, коли використовується легітимний тактичний засіб розроблення детального плану території;

3. процедури оцінки, коли громада зобов'язана ініціювати процес стратегічної екологічної оцінки, що є механізмом контролю та залучення громадськості;

4. оцінки, коли процес стратегічної екологічної оцінки змушує громаду публічно визнати існуючі екологічні та інфраструктурні негаразди через забруднене повітря, відсутність системи твердих побутових відходів, погану воду;

5. аналізу, якщо планований розвиток гарантовано погіршить ці системні проблеми;

6. управлінського рішення, коли замість відмови від проєкту, що передбачає альтернативу від якої відмовились громада, інтегрування у проєкт детального плану території інших дій;

7. оцінки управління, коли ефективно вирішують локальні будівельні проблеми, наприклад, поводження з родючим ґрунтом, озеленення, але ігнорують, або відкладають вирішення системних інфраструктурних негараздів з транспорту, водопостачання, які були ідентифіковані, як ключові.

Розгляд справи щодо розроблення детального плану території у с. Рудка Шептицького району дозволяє зробити низку висновків стосовно управління землекористуванням у сучасних територіальних громадах України. Управління землекористуванням у територіальних громадах є заплутаним процесом, де

органи місцевого самоврядування, на прикладі Шептицької міської громади, виступають водночас у ролі зацікавленого в освоєнні 40 га, а також гаранта екологічної безпеки, зобов'язаного здійснити стратегічну екологічну оцінку.

Важелі просторового планування та екологічної оцінки є об'єднаними та вимагають дотримання послідовності. Детальний аналіз засвідчує, що стратегічна екологічна оцінка часто виконує допоміжну функцію стосовно вже затвердженого управлінського рішення, а не головну. Це найбільш виразно ілюструє формальна відмова від розгляду дійсних альтернатив проєкту.

Найбільш суттєвим позитивним результатом такої оцінки є не припинення сумнівних проєктів, а зміна планів через включення до них обов'язкових заходів зі згладжування, наприклад, вимога щодо зняття та збереження родючого шару ґрунту. Це є практичним наслідком злиття екологічного законодавства у містобудівну діяльність [24].

Детальний план території в с. Рудка демонструє, що головні виклики сталого розвитку такі, як керування відходами, транспортне навантаження та якість водних ресурсів неможливо вирішити у межах одного детального плану території. Вони вимагають від громади створення відокремлених, ширших стратегій, наприклад, схеми санітарного очищення, стратегії поводження з твердими побутовими відходами, плану сталого міського руху. Проте, процедура стратегічної екологічної оцінки змушує виявити ці негаразди при плануванні кожного нового об'єкта, що у тривалій перспективі може спонукати громаду до залагодження цих системних завдань.

Ефективне управління землекористуванням неможливе на рівні лише місцевого самоврядування. Тому, нагляд за результатами впровадження детального плану території у с. Рудка спирається не лише на місцеві рішення, але й на дійсні обласні стратегії. Сукупність кроків для нагляду та поліпшення стану довкілля є складовою ширших програм, ухвалених на рівні Львівської області, зокрема:

- програма охорони природного середовища на 2021-2025 роки [13];

- програма державного нагляду у сфері охорони атмосферного повітря на 2021-2025 роки для Львівської області;
- обласна програма поводження з небезпечними відходами.

Це означає, що відомості, зібрані в с. Рудка, мають слугувати не лише для потреб громади, але й для досягнення загальних екологічних цілей краю. Підставою ж для самої процедури є Постанова Кабінету Міністрів України, яка затверджує «Порядок здійснення нагляду за наслідками виконання документа державного планування для довкілля». Це надає процесу чіткої юридичної чинності та методологічної бази.

Головне завдання моніторингу – це порівнювати проєкт (те, що заплановано у детальному плані території) з дійсністю (те, що зводиться). Особлива увага приділяється запобіганню інфраструктурному колапсу. Документація вимагає суворого контролю за вчасністю виконання робіт. На практиці це означає, що нагляд має дати відповідь на питання чи завершено будівництво магістральних вулиць та проїздів до введення в експлуатацію житлових будинків, збудовано водопровідні, каналізаційні, газові та теплові мережі до підключення нових користувачів, працюють очисні споруди та дощова каналізація належним чином, перш ніж на них піде повне навантаження?

Цей контроль має на меті уникнути поширеної проблеми, коли житлові квартали здаються в експлуатацію без відповідного інженерного забезпечення, що одразу погіршує зручність проживання та стан довкілля. Також аналізується відповідність фактичної кількості мешканців проєктним показникам, щоб своєчасно коригувати навантаження на соціальну інфраструктуру шкіл, дитсадків та амбулаторій.

Найбільш детальним є блок екологічного нагляду, де прописані конкретні заходи контролю для кожної сфери. Тут моніторинг не обмежується простими замірами. Він включає перевірку виконання планувальних заходів, а саме чи дотримано зонування, чи не виникло нових джерел забруднення там, де їх не мало бути. Для санітарно-захисних зон – чи створені та, що важливо, чи

озеленені санітарно-захисні зони навколо будь-яких прилеглих виробничих об'єктів. Чи проводиться висадка дерев та кущів уздовж нової вуличної мережі, як це передбачено планом. Для діяльності підприємств важливо чи виконують юридичні особи, якщо такі з'являться на території, заходи зі скорочення викидів, прописані у їхніх дозволах. Також повинні проводитися регулярні лабораторні вимірювання параметрів викидів, як від стаціонарних, так і від пересувних джерел [24].

Нагляд у охороні водних ресурсів є вкрай важливим, враховуючи, що забруднення водойм та якість питної води були визначені, як вихідні проблеми. Тут контроль повинен включати очищення стічних вод, нагляд за своєчасним будівництвом та ефективністю роботи локальних очисних споруд, особливо зливової каналізації, перевірку встановлення меж санітарно-захисних зон та суворого дотримання режиму господарської діяльності на цих територіях.

Якість води потребує подвійного контролю через лабораторні дослідження питної води за хімічними та бактеріологічними показниками в пунктах водокористування населення. Нагляд за водними об'єктами (річками, ставками) у місцях, де відбувається скидання очищених стічних вод виконують для контролю ефективності роботи очисних споруд.

Контроль шуму та вібрації передбачає не лише реагувати на скарги, але й діяти на випередження. Спеціалізовані лабораторії санітарно-гігієнічного контролю повинні вести облік, створити мапу найбільш потужних джерел шуму, вібрації та електромагнітних випромінювань на території.

Система моніторингу чітко розмежовує, хто і за що відповідає. Це не лише обов'язок влади, але й бізнесу. Так, Шептицька міська громада несе загальну відповідальність за нагляд виконання детального плану території та, що важливо, за нагляд стану здоров'я населення. Юридичні та фізичні особи, в тому числі забудовники та підприємства мають обов'язок щорічного самоконтролю за власний кошт з контролю якості повітря на межі своєї санітарно-захисної зони, нагляду за якістю використовуваної води та стічних вод, моніторингом за дотриманням рівнів шуму від своєї діяльності.

Акредитовані лабораторії є виконавцями, які на договірних засадах проводять інструментальні виміри та дослідження, визначаючи методики та періодичність проведення аналізів.

Ключовим принципом усього процесу є прозорість. Результати моніторингу мають бути доступними, як для органів влади для ухвалення управлінських рішень, так і для громадськості. Це дозволяє громаді бачити реальний стан реалізації проєкту, розуміти поточні ускладнення та бачити прогностні терміни їх усунення.

4. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

Охорона навколишнього природного середовища, раціональне використання природних ресурсів, забезпечення екологічної безпеки життєдіяльності людини – це невід'ємна умова сталого економічного та соціального розвитку України.

Відносини у галузі охорони навколишнього природного середовища в Україні регулюються законом України "Про охорону навколишнього природного середовища", а також розроблюваними відповідно до нього земельним, водним, лісовим законодавством, законодавством про надра, про охорону атмосферного повітря, про охорону і використання рослинного і тваринного світу та іншим спеціальним законодавством.

Основними принципами охорони навколишнього природного середовища є:

- пріоритетність вимог екологічної безпеки, обов'язковість дотримання екологічних стандартів, нормативів та лімітів використання природних ресурсів при здійсненні господарської, управлінської та іншої діяльності;
- гарантування екологічно безпечного середовища для життя і здоров'я людей;
- запобіжний характер заходів щодо охорони навколишнього природного середовища;
- екологізація матеріального виробництва на основі комплексності рішень у питаннях охорони навколишнього природного середовища, використання та відтворення відновлюваних природних ресурсів, широкого впровадження новітніх технологій;
- обов'язковість екологічної експертизи;
- гласність і демократизм при прийнятті рішень, реалізація яких впливає на стан навколишнього природного середовища, формування у населення екологічного світогляду;

- науково обґрунтоване нормування впливу господарської та іншої діяльності на навколишнє природне середовище;
- компенсація шкоди, заподіяної порушенням законодавства про охорону навколишнього природного середовища;
- встановлення екологічного податку, збору за спеціальне використання води, збору за спеціальне використання лісових ресурсів, плати за користування надрами відповідно до Податкового кодексу України.

Законодавством України встановлюються нормативи використання природних ресурсів та інші екологічні нормативи.

Екологічні нормативи встановлюють гранично допустимі викиди та скиди у навколишнє природне середовище забруднюючих хімічних речовин, рівні допустимого шкідливого впливу на нього фізичних та біологічних факторів.

Нормативи гранично допустимих концентрацій забруднюючих речовин у навколишньому природному середовищі та рівні шкідливих фізичних та біологічних впливів на нього є єдиними для всієї території України.

Підприємства, установи й організації, діяльність яких пов'язана з шкідливим впливом на навколишнє природне середовище, незалежно від часу введення їх у дію повинні бути обладнані спорудами, устаткуванням і пристроями для очищення викидів і скидів або їх знешкодження, зменшення впливу шкідливих факторів, а також приладами контролю за кількістю і складом забруднюючих речовин та за характеристиками шкідливих факторів [8].

Попри війну 86% українців все ж визнають цінність збереження природи. Так, у 19 громадах по всій країні, 42% респондентів повністю підтримують створення природоохоронних територій, а ще 44% скоріше підтримують, ніж ні. Це насправді дуже сильний сигнал: попри війну, страхи та брак інформації, більшість людей бачать у збереженні природи сенс і цінність.

Втім, ця підтримка виявилася дещо декларативною: 88% опитаних зізналися, що не розуміють, навіщо потрібні заповідники й національні парки, а

понад 77% ніколи не брали участі в жодних обговореннях цієї теми. Тобто позитивне ставлення до охорони природи ще не означає реальну готовність підтримувати створення нових об'єктів природно-заповідного фонду (ПЗФ) – національної мережі природоохоронних територій, у межах яких обмежується найбільш шкідлива для природи діяльність: рубки лісу, розорювання степів, осушення боліт, забудова тощо. Тож виникає парадокс: українці загалом “за” охорону природи, але водночас не мають достатніх знань, аби усвідомлено підтримати створення нових об'єктів природно-заповідного фонду. І цей розрив став однією з причин того, що в нашій країні дуже повільно створюються заповідні території.

Стратегічна ціль України, закріплена у Законі “Про основні засади (стратегію) державної екологічної політики на період до 2030 року” – довести частку природних територій під фактичною охороною до 15% від площі країни до 2030 року. Це близько 9 млн гектарів. Але зараз під охороною перебуває менше 7% площі країни. Приріст за останні 5 років – у середньому лише 0,06% на рік. За таких темпів, аби досягти мети, знадобиться більше ніж століття.

Причиною є нестача у Міністерстві та обласних адміністраціях кваліфікованих фахівців, які займаються підготовкою необхідних для заповідання цінних територій документів. І хронічне недофінансування заповідних установ (таких як національні парки та заповідники) з боку держави. І прогалини в законодавстві – існує можливість скасувати статус заповідної території, навіть якщо вона не втратила своєї цінності. Цією можливістю періодично користуються нечесні забудовники або лісівники.

Ще однією з причин таких повільних темпів є складна процедура погодження нових природоохоронних територій із громадами. Внаслідок децентралізації саме громади стали власниками більшості земель, які раніше належали державі, і на яких досі збереглась природа. І часто керівники громад або не відповідають на запити науковців та активістів, або відмовляють у створенні заповідних територій через побоювання щодо втрати громадою прибутків. Місцеві мешканці також побоюються втрати доступу до земель

після їхнього заповідання, чи обмежень у використанні. Здебільшого, така реакція зумовлена страхами, які базуються не на фактах, а на домислах.

Для створення заповідних об'єктів забирають землю у власників. Так, 40% опитаних бояться, що створення об'єктів ПЗФ призведе до вилучення земель. Але в більшості випадків землю не вилучають у нинішніх власників, а просто встановлюють необхідні для збереження природи обмеження — наприклад, не можна вирубувати ліс, розорювати степ чи забудовувати берег. Це навпаки гарантія, що територія залишиться доступною для всіх та збереже свою цінність.

Створення природоохоронних територій не на часі під час війни. Так вважає значна частина респондентів. Але саме війна спричинила безпрецедентне знищення природи: мільйони гектарів заміновані, ліси горять, луки розорюються для компенсації втрат замінованих земель, водойми забруднюються через обстріли. Якщо не закріпити охоронний статус за вцілілими екосистемами зараз, ми втратимо їх назавжди.

Громади втратять робочі місця через те, що частина їхніх територій отримує статус території природно-заповідного фонду. Насправді ж ідеться про трансформацію економіки: обмеживши пов'язану з експлуатацією природи господарську діяльність, заповідні території можуть створити робочі місця у сфері туризму, науки, охорони природи, розвитку екологічної освіти. А також покращити якість життя в громадах — завдяки чистому повітрю, воді й збереженим ресурсам.

Дослідження показало, що 88% мешканців нічого не знають про створення об'єктів ПЗФ та те, як це вплине на їхнє життя, тому що їм ніхто цього не пояснює — ні місцева влада, ні науковці чи активісти. Мешканці громад не мають залишатися наодинці з плітками і домислами.

Потрібна системна просвітницька робота з боку держави, громадських організацій, науковців — вони мають на реальних прикладах пояснювати, які переваги отримають громади завдяки створенню охоронних територій. Важливо показувати позитивні кейси — успішні громади, які вже виграли від

створення заповідних територій, наприклад національних парків. Також потрібен прямий діалог та партнерство з громадами щодо ухвалення рішень про створення об'єктів ПЗФ.

Тобто, створення природоохоронних територій неможливе без якісної та системної комунікації на місцевому рівні. Потрібно не лише спростити процедуру погодження, а й зробити громади партнерами цього процесу. Не боятися пояснювати їм його особливості. Не відкладати на «після перемоги». А починати зараз вже – поки ще є що охороняти [11].

ВИСНОВКИ

Управління землекористуванням у с. Рудка не повинно зводитися лише до економічної оцінки. Внесення змін до детального плану території є єдиним законним та дієвим механізмом для закріплення нового функціонального призначення земель, а також остаточного врегулювання обмежень використання.

Нова нормативна грошова оцінка та чітко зафіксовані планувальні обмеження, включаючи санітарно-захисні та водоохоронні зони вимагають внести зміни до детального плану територій. Будь-які проєктні рішення, ухвалені без такої корекції, будуть фінансово не обґрунтованими через не відповідність, або юридично вразливими через ігнорування обмежень.

Розподіл території на дві економіко-планувальні зони з різною базовою вартістю має бути безпосередньо відображений у функціональному зонуванні детального плану території із зонами пріоритетної забудови, або багатофункціонального використання.

Використання локальних коефіцієнтів надає чіткі економічні дані для планування. Приміром, ділянки з високою нормативною оцінкою мають бути включені до першочергових етапів розвитку при плануванні, тоді як території з нижчою оцінкою потребують попередніх інженерних інвестицій.

Найбільш нагальним питанням при внесенні змін до детального плану територій є потреба повної інтеграції санітарно-захисних зон та водоохоронних зон. Розташування у водоохоронній зоні збільшує податкове навантаження, однак жорстко обмежує забудову. Висновок полягає у необхідності відобразити ці зони у внесенні змін до детального плану територій, як житлові.

Для земель, що перебувають у категорії особистих селянських господарств і перетинаються із санітарно-захисними, або водоохоронними зонами, внесення змін до детального плану територій має передбачати, або зміну функціонального призначення на рекреаційний, або природоохоронний,

або чітке окреслення меж, де дозволена забудова.

Внесення змін до детального плану територій, які спричинять зміну цільового призначення земель, особливо з особистого селянського господарства на забудову, повинно бути тісно пов'язане з нормативною грошовою оцінкою. Тоді громада отримає максимальну економічну вигоду від продажу, або оренди землі завдяки підвищенню базової вартості згідно з функціональним призначенням, визначеним у детальному плані територій.

Внесення змін до детального плану територій задля усунення розбіжностей між дійсними обмеженнями та економічними показниками є гарантією законного та сталого розвитку землекористувань у с. Рудка Шептицького району Львівської області.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бриндзя О. Методичні положення еколого-економічного оцінювання сільськогосподарського землекористування на ландшафтній основі. Економічні науки. URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/60800739.pdf>
2. Верховна Рада прийняла за основу законопроект №6403, важливий для просторового планування. Асоціація міст України. 16.11.2021. URL: <https://auc.org.ua/novyna/verhovna-rada-priyunya-la-za-osnovu-zakonoproekt-no6403-vazhlyvyu-dlya-prostorovogo-planuvannya>
3. Економічна оцінка землі є основою для нормативної грошової оцінки. Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія: Економіка АПК. 2017. URL: <https://visnyk.lnau.edu.ua/index.php/economics/article/download/169/151/201>
4. Земельний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
5. Класифікація індикаторів оцінки сталого розвитку. Вчені записки ТНУ імені В. І. Вернадського. Серія: Економіка і управління. 2020. Т. 31 (70), № 4. URL: https://www.econ.vernadskyjournals.in.ua/journals/2020/31_70_4/31_70_4_2/15.pdf
6. Лозинський Р., Склярська О., Лабінська Г., Стецюк О. Проблеми просторового планування в Україні: потрібна реформа повного оновлення? Суспільство та національні інтереси. 2024. № 5(5). С. 567–583. DOI: [https://doi.org/10.52058/3041-1572-2024-5\(5\)-567-583](https://doi.org/10.52058/3041-1572-2024-5(5)-567-583).
7. Механізми управління земельними ресурсами на місцевому рівні. Бібліотека BukLib.net. URL: <https://buklib.net/books/35344/>
8. Охорона навколишнього середовища. URL: https://www.ecology.lviv.ua/environment/details/environmental_protection.
9. Оцінка земель територіальних громад: інструменти та проблеми. Ukrainian Journal of Applied Economics. 2024. URL: <https://ujae.org.ua/wp->

content/uploads/2024/04/ujae_2024_r01_a54.pdf

10. Пасхавер Б. Методика еколого-економічної оцінки. Агросвіт. 2017. № 21. С. 6. URL: http://www.agrosvit.info/pdf/21_2017/6.pdf

11. Природоохоронні території в Україні – чому їх так мало й що заважає їх створенню під час війни. URL: https://ecoaction.org.ua/pryrodookhoronni-terytorii-v-ukraini-chomu-ikh-tak-malo.html?gad_source=1&gad_campaignid=15339596371&gbraid=0AAAAACVR_NR_O9dRwC4QPA_mH9lcKve0W&gclid=CjwKCAiAoNbIBhB5EiwAZFbYGPVXKBwzKt_0L7fmOIwFA-2CPHyXXbFBpimRMo63_eOAziTyOULjShoC_AwQAvD_BwE.

12. Про затвердження комплексної програми підтримки та розвитку сільського господарства у Львівській області на 2021–2025 роки. URL: <https://lvivoblrada.gov.ua/programi-2021-2025-rokiv>

13. Про затвердження програми охорони навколишнього природного середовища на 2021–2025 роки. URL: <https://lvivoblrada.gov.ua/programi-2021-2025-rokiv>

14. Про затвердження регіональної програми розвитку містобудівного кадастру та просторового планування на 2021–2025 роки. URL: <https://lvivoblrada.gov.ua/programi-2021-2025-rokiv>.

15. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>

16. Про охорону земель: Закон України від 27.06.2015 № 962-15. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/962-15>

17. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>

18. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>

19. Реінжиніринг процесів управління земельними ресурсами як інструмент реформи місцевого самоврядування в Україні. Просторовий аналіз. 07.04.2025. URL: <https://www.spatio.in.ua/?p=691>

20. Савчук Д. Передача земель громадам та інші нововведення Закону 1423-IX. ЮРЛІГА. 2021. URL: https://jurliga.ligazakon.net/analytics/204672_peredacha-zemel-gromadam-ta-nsh-novovvedennya-zakonu-1423-ix
21. Стратегічний план розвитку громади. Асоціація міст України. URL: <https://auc.org.ua/sites/default/files/library/mod5web.pdf>
22. Третяк А. М., Дорош О. С. Управління земельними ресурсами: навч. посіб. Вінниця: Нова Книга, 2006. 360 с.
23. Труш Ю. О. Види грошової оцінки земель. Економічний вісник Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки. 2024. URL: https://www.evnuir.vnu.edu.ua/bitstream/123456789/27457/1/Trush_2024.pdf.
24. Шептицька міська рада. Відділ земельних ресурсів. URL: <https://sheptytska-rada.gov.ua/Perelik-orendariv-zemelnyh-dilianok#>.