

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ВЕТЕРИНАРНОЇ
МЕДИЦИНИ ТА БІОТЕХНОЛОГІЙ ІМЕНІ С.З. ГЖИЦЬКОГО
ФАКУЛЬТЕТ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ ТА ІНФРАСТРУКТУРНОГО
РОЗВИТКУ
КАФЕДРА ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до кваліфікаційної роботи
освітнього ступеня «*Магістр*»

на тему:

**«Організаційно-економічний розвиток міського
землекористування на прикладі міста Дубляни»**

Виконав: студент ЗВ-2 Маг курсу
Спеціальності
193 «Геодезія та землеустрій»
Бешлей Сергій Ігорович
Рецензент: Малахова С.О.

Дубляни 2025

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ВЕТЕРИНАРНОЇ
МЕДИЦИНИ ТА БІОТЕХНОЛОГІЙ ІМЕНІ С.З. ГЖИЦЬКОГО
ФАКУЛЬТЕТ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ ТА ІНФРАСТРУКТУРНОГО
РОЗВИТКУ

КАФЕДРА ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

Освітній ступень: *магістр*

Спеціальність: *193 «Геодезія та землеустрій»*

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
земельного кадастру

(підпис)

д.е.н., доц. Таратула Р.Б.
“__” _____ 2025 року

З А В Д А Н Н Я
НА ДИПЛОМНУ РОБОТУ СТУДЕНТУ

Бешилей Сергій Ігорович

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема роботи: “ *Організаційно-економічний розвиток міського землекористування на прикладі міста Дубляни* ”.

Керівник роботи: *Ковалишин О.Ф., д.е.н., професор*
(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

Затверджена наказом по університету №1291-4 від “10” жовтня 2025р.

2. Термін здачі студентом закінченої дипломної роботи: “10” грудня 2025р.

3. Вихідні дані для дипломної роботи: *статистичні дані, відомості Державного земельного кадастру, нормативно-методична база, інші матеріали відкритих баз даних за темою кваліфікаційної роботи.*

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити):

Вступ.

1. Огляд літератури.

2. Методичні підходи до планування міського землекористування

3. Характеристика природно-історичних та соціальних умов розвитку м. Дублян

4. НГО земельних ділянок на території м.Дублян

5. Пропозиції удосконалення використання землекористування м.Дублян

6. Охорона навколишнього середовища

Висновки

Бібліографічний список

5.Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень):
мультимедійна презентація на 12 слайдів

6. Консультанти розділів проекту (роботи)Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата		Відмітка про виконання
		завдання видав	завдання прийняв	
3 охорони навколишнього середовища	к.б.н., доц. Панас Н.Є.			

7. Дата видачі завдання: “__” _____ 2025 року

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів дипломного проекту (роботи)	Строк виконання етапів проекту (роботи)	Примітка
1.	Отримання завдання (складання програми, підготовка плану пояснювальної записки та картографічних матеріалів для дипломної роботи). Вивчення рекомендованої літератури за темою ДР. Написання аналітичного огляду. Вивчення об'єкту. Аналіз існуючого стану об'єкту дослідження.		
2.	Розробка перспективного рішення та його обґрунтування (написання перспективної частини; виготовлення планової основи для основного варіанту роботи).		
3.	Розробка та обґрунтування пропозицій щодо реалізації роботи. Розробка питань з охорони праці та захисту населення. Розробка питань з охорони природи написання економічної частини роботи, висновків і пропозицій з реалізації роботи. Кінцеве редагування пояснювальної записки, оформлення кінцевого варіанту роботи та інших графічних матеріалів, які представляються до захисту в ЕК.		
4.	Кінцеве оформлення дипломної роботи (здача пояснювальної записки керівнику ДР, виправлення його зауважень; проведення антиплагіатної перевірки, здача ДР на рецензування, кінцеве оформлення ілюстративних матеріалів, таблиць).		
5.	Підготовка до захисту в ЕК. Попередній захист на випускній кафедрі (написання доповіді й погодження її з керівником ДР, виправлення зауважень у графічній частині).		

Студент _____ Бешлей С.І.
(підпис) (прізвище та ініціали)

Керівник роботи _____ Ковалишин О.Ф.
(підпис) (прізвище та ініціали)

УДК 332.62

Кваліфікаційна робота – Організаційно-економічний розвиток міських землекористувань на прикладі міста Дубляни. Бешлей Сергій Ігорович. Кафедра земельного кадастру – Львівський національний університет ветеринарної медицини та біотехнологій імені С.З.Гжицького, Львів 2025 р.

67 сторінок текстової частини, 16 таблиць, 7 рисунків, 25 джерела бібліографічного списку.

Проведено огляд літератури питань організаційно-економічного розвитку міських землекористувань в Україні та закордоном. Вивчено дослідження та методологічні підходи українських науковців щодо планування інтеграції землекористувань приміських землекористувань. Проаналізовано природно-історичні та економічні умови функціонування міста. Проведено розрахунок НГО земельних ресурсів території та запропоновані шляхи удосконалення їх використання.

Дана робота передбачає заходи з охорони навколишнього середовища.

Ключові слова: організаційно-економічний розвиток, інтеграція, міське землекористування, планування, оцінка, цільове призначення.

ЗМІСТ

	СТОР.
ВСТУП	6
1. ОГЛЯД ЛІТЕРАТУРИ	7
2. МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ПЛАНУВАННЯ МІСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	21
3. ХАРАКТЕРСТИКА ПРИРОДНО-ІСТОРИЧНИХ ТА СОЦІАЛЬНИХ УМОВ РОЗВИТКУ міста ДУБЛЯН	31
4. НГО ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НА ТЕРИТОРІЇ м. ДУБЛЯНИ	36
5. ПРОПОЗИЦІЇ УДОСКОНАЛЕННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ м. ДУБЛЯНИ	47
6. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА	54
ВИСНОВКИ	61
БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК	62
ДОДАТКИ	64

ВСТУП

Сьогодні, унаслідок несприятливої економічної ситуації, більшість українських територій перебувають на низькому рівні розвитку. На даний час також відсутні чіткі методичні підходи щодо аналізу та прогнозування економічного й організаційного розвитку територій у ринкових умовах. Це ускладнює підготовку обґрунтованих управлінських рішень щодо комплексного розвитку територій, оскільки такі рішення часто приймаються без урахування місцевих інтересів. Із розвитком суспільства, зокрема промисловості та сфери послуг, зростає кількість міст, підвищується частка міського населення та поширюється міський спосіб життя, який вирізняється вищим рівнем благоустрою. Цей процес, відомий як урбанізація, зазвичай оцінюють за питомою вагою міських жителів у загальній чисельності населення.

Попри те, що функції приміських територій є багатограними та відіграють ключову роль як в економічній, так і в соціальній сферах. На цих територіях фіксується високий рівень безробіття, зростають масштаби міграції, скорочується мережа соціально-культурних закладів, а їх матеріально-технічна база є застарілою. У підсумку це призводить до нестачі ресурсів для підтримання та оновлення виробничого потенціалу села й спричиняє зменшення кількості населених пунктів.

Дослідження щодо розвитку територій працях зарубіжних та вітчизняних науковців: Богіри М.С., Дорош О.С., Новаковська І.В., Мартин А.Г, Дудич Г.М., Ковалишин О.Ф., Смолярчук М.В., Третьяка А.М., Мочерного С. В., та інших. Серед опублікованих результатів досліджень українських учених з проблем розвитку міського землекористування, організаційно-економічної їх системи управління охоплені особливою глибиною й обґрунтованістю. Враховуючи важливість досліджень нами обрано тему кваліфікаційної роботи метою якої було провести аналіз використання міського землекористування та запропонувати шляхи підвищення його ефективності.

1. ОГЛЯД ЛІТЕРАТУРИ

У сучасних умовах урбанізація поступово зміщується з економічного виміру в соціальний, що виявляється у домінуванні й поширенні міського способу життя. Міський спосіб життя можна розглядати як історично сформовану соціокультурну підсистему міського середовища, основне призначення якої полягає в організації життєдіяльності соціальних суб'єктів у специфічних соціопросторових умовах міста [18].

Рис.1.1

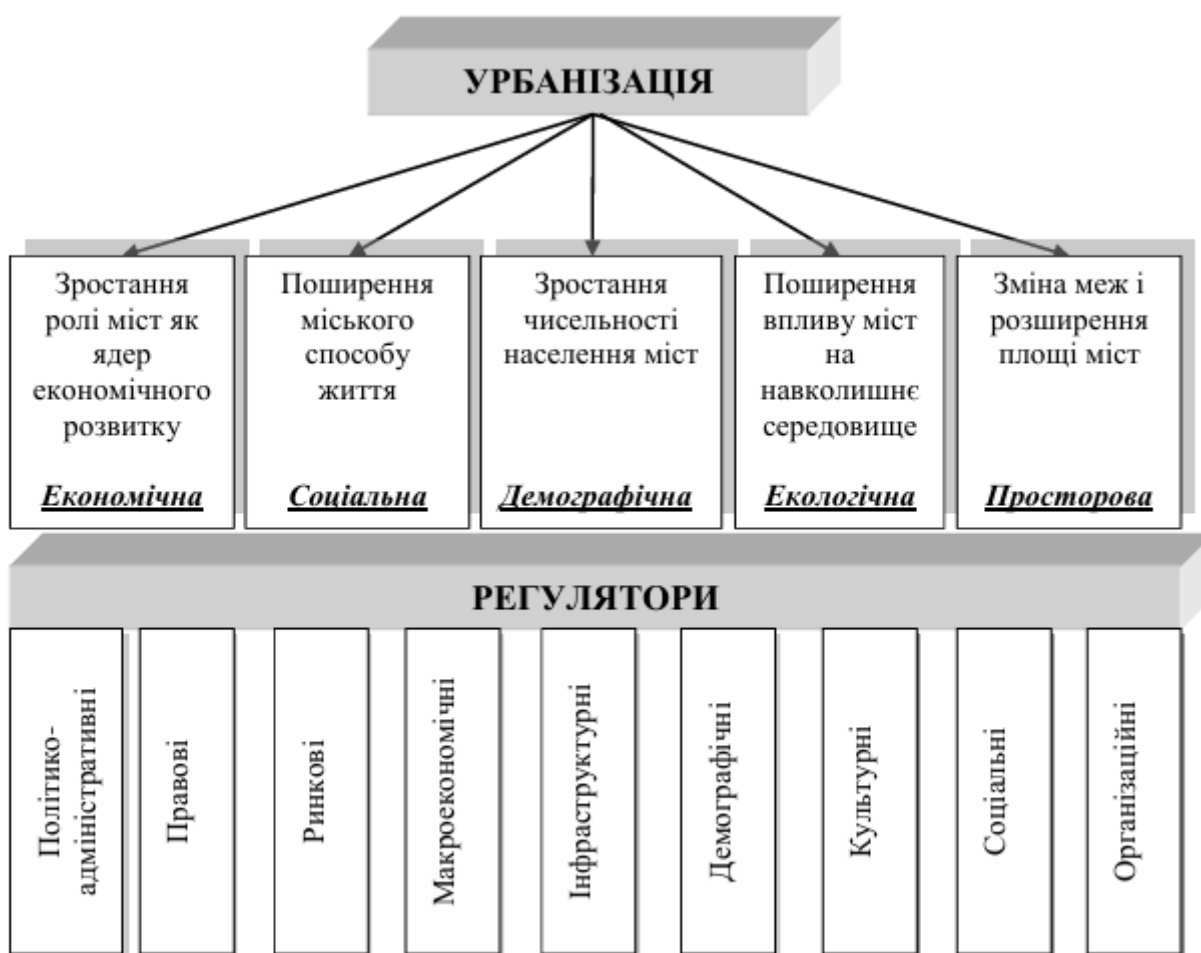


Рис 1.1 Структура урбанізаційних процесів та їх регуляторів

У суспільній свідомості міський спосіб життя здебільшого асоціюється з більш комфортними та якісними умовами існування порівняно із сільським. Проте таке уявлення є занадто узагальненим і потребує істотного уточнення. У

реальності окремі елементи як міського, так і сільського стилю життя можуть проявлятися як у позитивному, так і в негативному вимірах. Наприклад, добре розвинуте транспортне сполучення в містах водночас супроводжується значним забрудненням атмосферного повітря викидами від автотранспорту. Інші ключові характеристики міського й сільського середовищ наведено в таблиці 1.1.

Таблиця 1.1 - Порівняльна характеристика міського та сільського середовищ

Ознаки	Сільське середовище	Міське середовище
Спосіб життя	Неквапливий, зберігає елементи природо відповідності	Урбанізований, динамічний; диференціація стилів життя, культурних стереотипів та ін.
Умови праці	Складні, підпорядковані природним ритмам і циклам року; невеликі можливості трудової мобільності	Нестабільність соціального статусу, соціальна мобільність
Умови побуту	Злитість побуту та праці, трудові місткості	Більш комфортні
Культура	Традиційна	Модернізована, поширення субкультур
Норми поведінки	Соціальний контроль поведінки; неможливість анонімного існування	Слабкий соціальний контроль, значна роль самоконтролю
Форми спілкування	Відкритість спілкування, елементи традиційної сусідської общини, стабільний склад жителів, тісні родинні та сусідські зв'язки	Наявність різноманітних соціальних зв'язків, переважання ділових, короточасних, поверхневих контактів
Наявність культурних закладів	Відсутність культурних закладів, окрім будинків культури	Осередок матеріальної та духовної культури

Міське розселення являє собою форму територіальної організації населення у вигляді міських поселень, розвиток яких зумовлений розміщенням промислових підприємств, об'єктів будівництва, транспортної інфраструктури та різноманітних постіндустріальних видів діяльності.

Міське розселення зосереджене переважно у великих містах, районних центрах та містах обласного підпорядкування. На відміну від нього, сільське розселення є формою територіальної організації населення на позаміських

територіях і представлено сукупністю сіл та населених пунктів різного типу, призначених для постійного або тимчасового проживання. Сільське розселення відрізняється від міського тим, що основна його функція полягає у здійсненні господарських процесів, таких як сільськогосподарське виробництво, лісове господарство, рекреаційне обслуговування та природоохоронні заходи. Тому воно характеризується меншою чисельністю населення, переважанням малоповерхової забудови та індивідуальних житлових будинків. У процесі еволюції форм розселення поряд із традиційними містами з'являються нові, так звані групові форми, серед яких найбільш розвиненою є агломерація. Розвиток агломераційних форм розселення є характерною рисою сучасного етапу урбанізації. В Україні налічується 19 агломерацій, де проживає приблизно половина населення. Зазвичай агломерація формується навколо великого міста, проте до її складу входять також середні та малі міста, селища міського типу і сільські поселення.

Особливості організаційно-економічної структури сільських територій приміської зони зумовлені історичною взаємодією «місто – приміська зона». Розвиток міст завжди відбувається у взаємозв'язку з прилеглими територіями. Французький історик Фернан Бродель слушно зазначав, що місто існує завдяки нижчим формам життєдіяльності, зокрема селу: «Місто завжди місто, де б воно не розташувалося. Незважаючи на різницю між містами, усі вони взаємодіють із селом, яке забезпечує їхні базові потреби, зокрема людський ресурс» [20].

Як адміністративно-територіальна одиниця міська територія характеризується визначеними межами та специфічною освоєністю території, де понад 75 % площі відведено під несільськогосподарські функції. Тут концентруються капітал, види економічної діяльності та соціальні блага, а більшість населення (понад 75 %) зайнята в несільськогосподарських підприємствах, установах та організаціях.

Приміська зона, на відміну від міста, не має єдиного загальноприйнятого визначення. У науковій літературі цей термін часто ототожнюють із «зоною

впливу міста». Приміська зона – це частина території, що оточує місто, і характеризується природними та антропогенними ресурсами. Вона складається зі поселень, де переважає зайнятість у сільському господарстві, та інших об'єктів соціальної, інженерної та виробничої інфраструктури.

Межі приміської зони визначаються радіусом впливу міста на виробництво, використання земель, трудових, рекреаційних, водних ресурсів і стан навколишнього середовища. Наприклад, для міст з населенням понад 1 млн осіб радіус приміської зони становить 50–60 км, для міст від 500 тис. до 1 млн – 40 км, від 250 до 500 тис. – 30 км, від 100 до 250 тис. – 20 км [157].

Загалом, місто і приміська зона формують складну суспільну систему, де місто виконує функцію ядра, а приміська зона – периферії. Формування сільських територій приміської зони визначається розвитком міста та пов'язаними з цим процесами.

Організаційно-економічні взаємини між містом і приміською зоною охоплюють широкий спектр зв'язків: виробничі, трудові, культурно-побутові, сільськогосподарські, інфраструктурні та рекреаційні, особливості яких залежать від типу економічної системи і моделі реалізації цих взаємодій (рис. 1.2).

Наближеність сільських територій до великих міст суттєво впливає на їхню економічну та соціальну трансформацію. Міські поселення поступово формують прилеглу територію, скорочуючи її розміри, а міський спосіб життя поширюється на сільські поселення. Урбанізація сільських територій призводить до структурних змін: зростає рівень несільськогосподарської зайнятості населення, збільшується маятникова міграція, змінюється спосіб життя, рівень благоустрою поселень, а також соціально-професійна та демографічна структура населення.

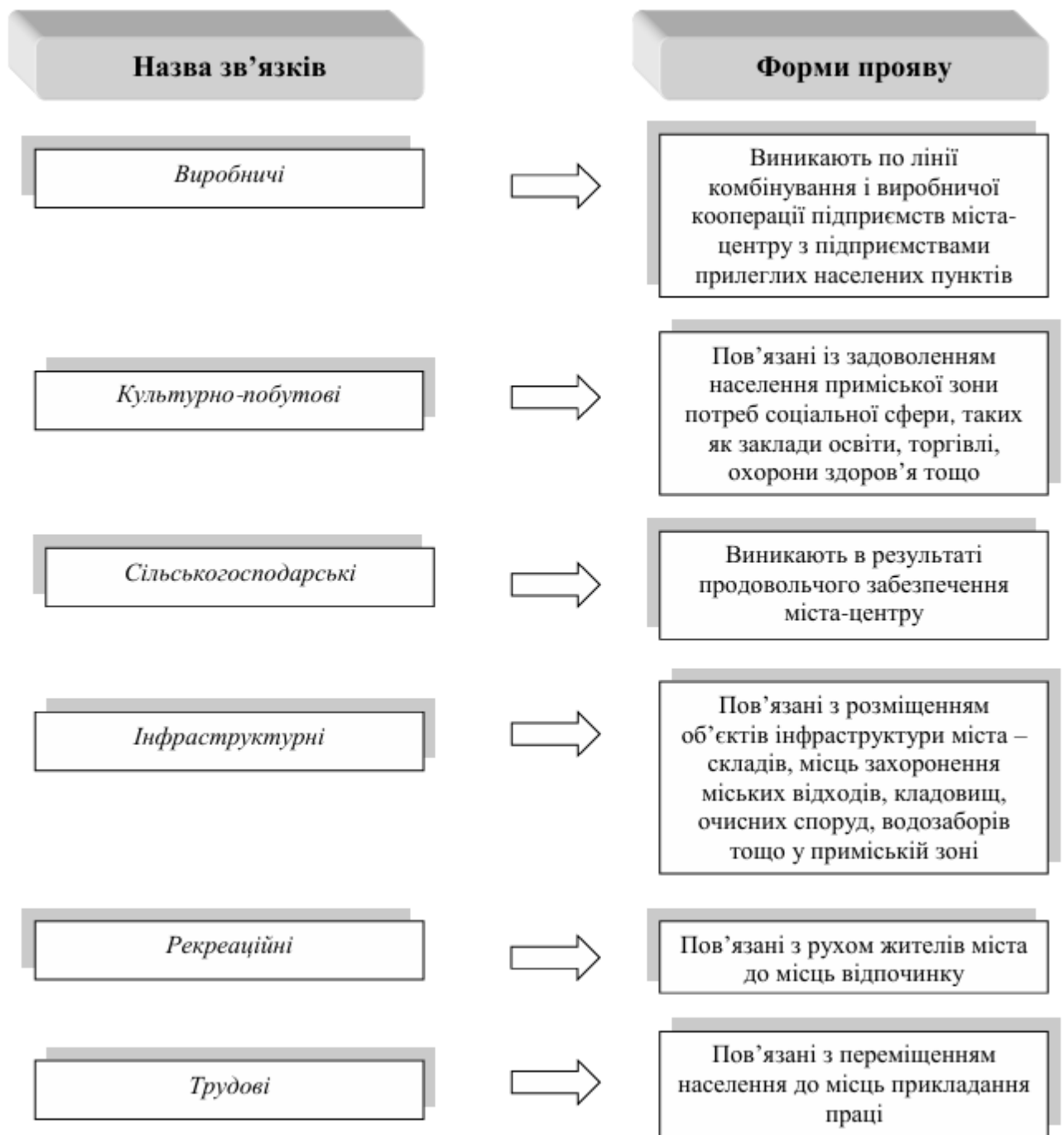


Рис.1.2 Основні зв'язки між містом і приміською зоною

Таким чином, у великих містах формуються зони впливу, де встановлюються прямі та зворотні зв'язки із сільськими територіями. Виділяються групи потреб населення міста та приміської зони, а також організаційно-економічні взаємозв'язки, які забезпечують їхнє задоволення. Особлива роль у цих відносинах належить земельним ресурсам, що виконують

подвійне функціональне призначення: з одного боку, вони слугують засобом задоволення потреб міста, а з іншого – є інструментом, завдяки якому приміська зона може досягати бажаних економічних результатів [14]. Визначення та порівняння груп потреб міста і приміської зони дозволяє обрати оптимальну стратегію розвитку, визначити масштаби та напрямки розвитку територій і створити ефективний економічний та організаційний механізм регулювання цих відносин.

Сучасні економічні відносини між містом і приміською зоною розглядаються як результат використання земельних ресурсів для максимально повного задоволення суспільних потреб населення. Обмеженість земель вимагає їх ефективного використання в ринкових умовах, з урахуванням потреб як міста, так і приміської зони. Земля як об'єкт майнових відносин поєднує функціональні, технічні, правові та економічні характеристики [14], тому в процесі її використання необхідне застосування комплексу механізмів: економічних, планувальних, адміністративних, правових та з урахуванням людського фактору. Співвідношення цих механізмів визначається складністю прийнятих рішень [13]. Хоч економічний механізм є домінантним у відносинах міста та приміської зони, для забезпечення системного характеру управління обґрунтовано комплексне використання всіх груп механізмів.

Зі створенням ринкового середовища приміські землі набувають нових функцій і властивостей. З огляду на високу вартість міських земель, на приміській території переноситься значна частина будівництва, активно розвиваються процеси субурбанізації. Оптимізація функціональних зв'язків між містом та приміською зоною у ринкових умовах ускладнюється, оскільки змінюються методи впливу на землевласників, землекористувачів та забудовників. У цьому контексті особливе значення набуває роль місцевого самоврядування та механізми оподаткування земель для реалізації земельної політики.

Пріоритетними напрямками розвитку приміської зони відповідно до Державної стратегії регіонального розвитку та Стратегії розвитку територіальних громад Львівського району Львівської області 2026- 2027 року, яка фокусується на 5 цілях: конкурентна економіка (старт-спеціалізація), якісне життя, збалансований розвиток, екологія та туризм, а також оновлена після війни та євроінтеграції, з планом заходів (наприклад, на 2025-2027), що включає інноваційні проєкти, фінансовані з держбюджету, місцевих коштів та інвестицій для створення науково-виробничих кластерів та підвищення ефективності локальних підприємств.

На сьогодні в Україні існує суттєва різниця між рівнем життя міського та сільського населення: доходи сільських жителів значно нижчі, рівень безробіття вищий, інфраструктура села практично зруйнована, а екологічний стан сільських територій погіршений через неправильне використання хімічних засобів та полігони захоронення відходів. Це породжує низку соціально-економічних і демографічних проблем: міграцію населення, вимирання сіл, пошук кращих умов життя, у тому числі за кордоном.

Поняття «рівень життя населення» з'явилося в середині XX ст. і у 1954 р. в доповіді ООН визначалося як фактичні умови життя населення. Концепція охоплювала десять компонентів: здоров'я, харчування, освіта, зайнятість і умови праці, дохід, житлові умови, соціальне забезпечення, одяг, рекреацію та права людини. З розвитком поняття акцент змістився з наявності благ на ступінь задоволення потреб населення. Міжнародна організація праці та ООН підкреслюють, що гідний рівень життя передбачає не лише доступ до базових благ, але й можливість вибору та соціальний захист.

На відміну від України, у західноєвропейських країнах створено комплексну систему оцінки розвитку територій за принципами сталого розвитку, що охоплює всі рівні управління – від міжнародного до муніципального. ЄС пропонує 42 показники сталого розвитку, згруповані за десятьма напрямками: економіка; бідність та соціальна виключність; старіння

населення; здоров'я; зміна клімату та енергія; виробництво та споживання; управління природними ресурсами; транспорт; глобальне управління; глобальне партнерство. Підвищення рівня життя безпосередньо покращує якість життя населення (рис. 1.3).



Рис. 1.3 Фактори впливу на потреби і рівень життя

Вітчизняна наука пропонує два підходи до визначення «рівня життя»: перший – як споживання матеріальних та духовних благ; другий – як забезпечення всього комплексу потреб, необхідних для життєдіяльності людини. При обмеженому розумінні рівня життя лише через споживання ігноруються участь у громадському житті, соціальне оточення та політичні права людини.

Науковці орієнтуються на всебічний розвиток територій з урахуванням їх природно-кліматичних, демографічних, соціальних й економічних особливостей. Ідеологічною основою є перегляд ролі профілюючих галузей та інших сфер у розвитку територій, а також зміна уявлень про їх значення для економічного зростання держави. У межах цього підходу сформувалися різні концепції: інтегрального територіального розвитку, сільського регіонального розвитку тощо, які широко застосовуються в політиці розвинених країн. Наприклад, «Коркська декларація» (Ірландія, 1996 р.) визначила десять

ключових принципів політики сільського розвитку в ЄС, підкресливши її міжсекторальний і територіальний характер. У 1990-тих роках використовувався підхід, спрямований на скорочення розриву між відсталими сільськими регіонами та більш розвиненими міськими територіями. Він реалізовувався через програми підтримки сільських регіонів із несприятливими умовами для землеробства та низьким рівнем життя населення, що передбачали компенсаційні виплати. Подібні програми активно діють і нині в країнах ЄС. У європейських дослідженнях закріпився термін «сільський розвиток», який у 1970–1980-х роках широко використовували для позначення програм допомоги країнам, що розвиваються. При цьому увага зосереджувалася не лише на ефективності агровиробництва, а й на боротьбі з бідністю, розширенні зайнятості, залученні жінок до економічної активності, забезпеченні доступу до чистої води тощо, тобто на подоланні соціальних та екологічних проблем у сільській місцевості. Одними з перших у вітчизняній науці визначення поняття «сільський розвиток» запропонували О. Онищенко та В. Юрчишин. Вони трактували його як систему знань про сучасний, середньостроковий і стратегічний розвиток українського села та механізми переведення аграрного сектору на засади сталого розвитку. У прикладному вимірі сільський розвиток — це практичне втілення державних, регіональних та місцевих заходів, спрямованих на реалізацію потреб конкретної сільської території.

Ще однією концепцією, що широко застосовується в науковій літературі та ґрунтується на територіальному підході, є концепція регіонального сільського розвитку. В її основі — забезпечення стабілізації та покращення умов життя і праці сільського населення, при цьому особливий акцент робиться на підтримці найбільш уразливих і малозабезпечених груп населення. У ході реалізації конкретних проєктів ця концепція трансформується у практичну стратегію, яка включає управлінські принципи, пов'язані з економічним, соціокультурним, інституційним аспектами та екологічною стійкістю.

Важливе місце займає принцип партисипативності, що передбачає активну ініціативу та залучення населення й усіх зацікавлених сторін до процесу прийняття управлінських рішень. Підхід «знизу догори» сприяє розкриттю творчого потенціалу громад, підвищує відповідальність, забезпечує узгодженість дій та мобілізацію власних ресурсів на рівні сільських територій. Партисипативність розглядається як процес активного включення всіх соціальних груп у формування політики та стратегії сільського розвитку, а також у проведення аналізу, планування, реалізацію, моніторинг та оцінку ефективності програмних заходів.

Значного поширення набув також принцип інтегрованого сільського розвитку, який застосовують у плануванні й реалізації програм і проєктів розвитку сільських територій. Він передбачає всебічний, цілісний розвиток території та всіх сфер її економіки, що базується на наявному регіональному потенціалі.

За чинним законодавством, оцінка розвитку сільських територій здійснюється не комплексно, а відповідно до конкретних завдань певного нормативно-правового акту. Спроба розрахунку індексу сталого розвитку (Isd) належить Інституту прикладного системного аналізу НААН України [2]. Виходячи з принципу взаємо узгодженості складових сталого розвитку, дослідники пропонують розглядати Isd як вектор: його норма визначає рівень сталого розвитку, а просторове положення у системі координат (I_{ec} – економічний, I_e – екологічний, I_s – соціально-інституційний) характеризує ступінь гармонізації сталого розвитку (G) (рис. 1.4).

Найбільші труднощі виникають при формуванні системи оцінки розвитку територій на муніципальному рівні. У західноєвропейських країнах єдиного стандарту для цього не існує, і кожен населений пункт формує власну систему залежно від конкретних цілей розвитку [15].

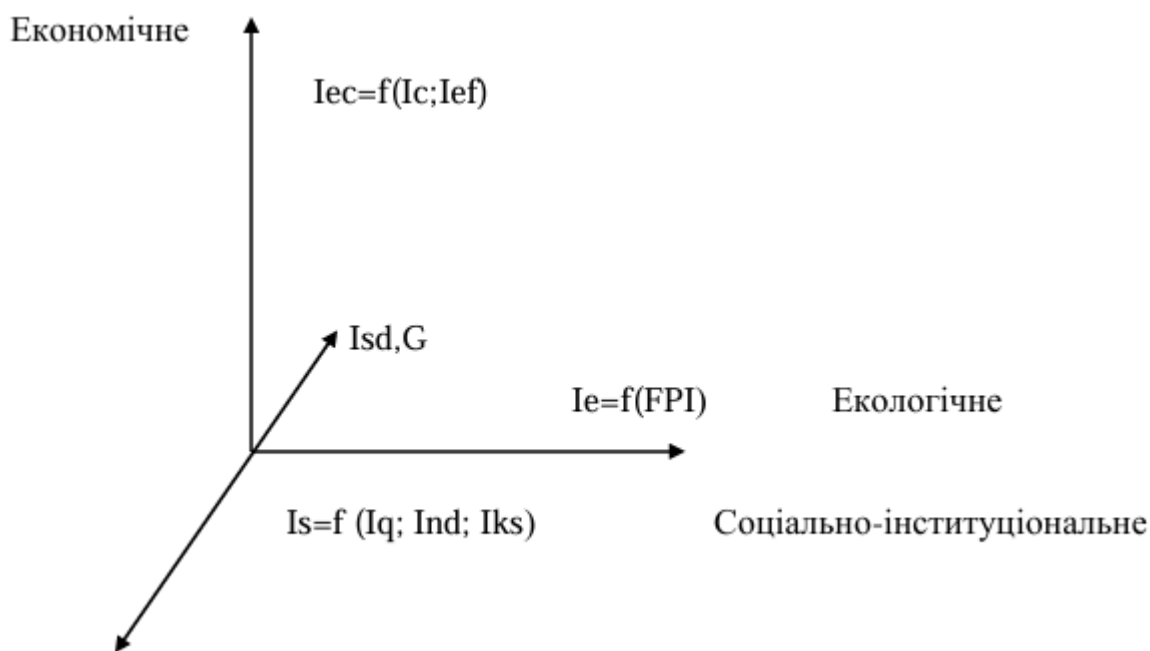


Рис. 1.4 Вимір сталого розвитку

Особливості об'єкта нашого дослідження –приміської зони – визначають потребу у виборі та комбінуванні методів, які дозволяють найбільш повно відобразити їх специфіку. Формування системи показників, що характеризують комплексний розвиток, враховує, що сільські території включають три основні підсистеми: а) економічну, б) соціальну та в) екологічну. Узгоджена оцінка розвитку за цими підсистемами становить ключовий блок комплексної оцінки території.

Оцінка економічного розвитку сільських територій приміської зони передбачає визначення рівня забезпеченості природними ресурсами, стану господарського розвитку, інвестиційної привабливості, підприємницької активності та розвитку транспортної інфраструктури. Основними показниками є: коефіцієнт територіальної різноманітності природно-ресурсного потенціалу, частка валової продукції на одного мешканця, обсяг інвестицій в основний капітал на душу населення, частка малих підприємств у виробництві продукції, коефіцієнт Енгеля, що характеризує забезпеченість транспортними комунікаціями [10].

Серед численних підходів до інтегральної оцінки економічного зростання найбільш поширені: інтегральний темповий індекс економічного розвитку території, Sigma-показник, індикатор стійкості економічного зростання [10] та інші. У наукових дослідженнях доцільним є використання індексу економічного розвитку Тейла, який відображає економічне зростання через порівняння та логарифмування районних і обласних показників обсягів виробництва та чисельності населення (формула (1.1)).

$$IT = \sum_{i=x}^n \frac{Y_i}{Y} \ln \frac{Y_i/P_j}{Y/P}, \quad (1.1)$$

де Y_i – обсяг валового виробництва продукції у районі i Y – валовий регіональний продукт у регіоні;

P_j , P – чисельність населення відповідно району i і регіону.

Оцінка соціального розвитку територій приміської зони передбачає аналіз структури та частки зайнятості населення, рівня безробіття, середньомісячної заробітної плати, забезпеченості населення товарами та послугами та їх доступності. Основними показниками для такого аналізу є частка зайнятих у сільському господарстві, рівень зареєстрованого безробіття, середня заробітна плата, товарообіг на одну особу, обсяг реалізованих послуг на душу населення, природний приріст населення (у тому числі у порівнянні з природним приростом усього населення), динаміка чисельності населення, сальдо міграцій сільського населення, його щільність та чисельність сільських поселень.

Оцінка стану природного середовища передбачає визначення негативного впливу діяльності людини на компоненти природи та рівня накопичення відходів. Для цього аналізують викиди шкідливих речовин і парникових газів в атмосферу, утворення небезпечних відходів за класами небезпеки.

З точки зору управлінського впливу на комплексний розвиток сільських територій важливим є аналіз фінансового забезпечення та джерел залучення

коштів. Зокрема, визначають рівень бюджетної самозабезпеченості сільської території та доходи місцевих бюджетів на одного жителя, а також частку власних доходів у бюджеті.

При оцінці комплексного розвитку сільських територій приміської зони застосовують групування та ранжування адміністративних одиниць за рівнем розвитку на основі репрезентативних показників. Зібрані дані переводять у індекси шляхом співвіднесення з середніми значеннями по області, а підсумковий інтегральний індекс дозволяє ранжувати території.

Економічний та соціальний розвиток територій можна узгодити з екологічним станом через графічне відображення положення території у системі координат: вісь x відображає економічний розвиток та забезпечення соціальних потреб, вісь y – екологічний стан середовища. Центр координат відповідає середньому значенню індексів для всіх сіл за певний період, що дозволяє віднести кожен територію до одного з чотирьох квадрантів. Таке відображення дозволяє виявити узгодженість чи дисбаланс між економічним, соціальним та екологічним розвитком територій.

Для типізації територій часто застосовують метод рівних інтервалів у двовимірному просторі. Наприклад, демографічні показники розташовують на осі x , економічні – на осі y . Графічне зображення взаємозв'язку цих показників дозволяє виділити типи територій за станом комплексного розвитку та визначити стратегічні напрями їх розвитку.

Обмеження у використанні офіційної статистики полягає в тому, що вона здебільшого дає загальне уявлення про розвиток територій, ефективність державної політики, але недостатньо відображає потреби населення та результативність конкретних управлінських рішень [16]. Для більш глибокого аналізу соціальних проблем та типологізації територій перспективним є застосування кейс-методу (case study), який передбачає використання реальних або максимально наближених до реальності економічних, соціальних та бізнес-ситуацій для аналізу проблем і пошуку оптимальних рішень [16].

Метод кейс-стаді дозволяє всебічно вивчити об'єкт у його просторово-часовому контексті, поєднувати різні методи збору інформації та оцінювати взаємозв'язки між економічними, соціальними та природними параметрами територій. Його застосування демонструє ключові проблеми розвитку сільських територій, зокрема низьку продуктивність, забезпеченість продовольством, співвідношення типів аграрного виробництва, роль індивідуальних господарств, інфраструктурні та економічні дисбаланси.

Результати кейс-аналізу дозволяють виявити ефективні моделі управління та стимулювання розвитку територій приміської зони, адаптовані до сучасних умов. Соціологічні дослідження показують, що жителі великих міст більш задоволені життям та оцінюють стан здоров'я вищим, ніж мешканці малих міст і сіл, у яких зберігається низька задоволеність життям та нижчий стан здоров'я.

Комплексна оцінка розвитку територій визначає алгоритм прогнозування та розробки цільових програм, що включають п'ять етапів: підготовку групи розробників, аналіз динаміки розвитку території та її потенціалу, визначення стратегічних цілей та заходів щодо розвитку виробничої, соціальної та демографічної інфраструктури, узгодження і затвердження програми, а також організацію моніторингу і оцінки її виконання.

Таким чином, запропонована система оцінки розвитку територій приміської зони є важливим інструментом для прийняття управлінських рішень органами державної влади та місцевого самоврядування, планування та контролю ефективності реалізації програм розвитку територій та нових напрямків формування землекористувань.

2. МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ПЛАНУВАННЯ РОЗВИТКУ МІСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Території приміської зони поєднують у собі як міські, так і сільські характеристики, що робить їх складними об'єктами аналізу. Для оцінки рівня їх розвитку необхідно враховувати низку факторів: просторове розташування щодо адміністративних меж міста (ступінь віддаленості), демографічні показники населення (чисельність, густота, тенденції змін, структура зайнятості), домінуючі види господарської діяльності підприємств і організацій (виробнича, аграрна, переробна тощо), специфіку землекористування (функціональні типи використання земель, інтенсивність їх освоєння, ступінь адміністративного регулювання операцій із землею), а також рівень розвитку соціальної та виробничої інфраструктури (транспортно-логістичні можливості, кількість освітніх, медичних, рекреаційних та інших об'єктів).

Більшість дослідників визначають приміську зону як перехідну територію, що за характером господарської діяльності, параметрами землекористування, соціальними та демографічними ознаками знаходиться між щільно забудованими міськими районами та сільською околицею. У таких зонах зазвичай спостерігається недостатній розвиток транспортно-логістичної та соціальної інфраструктури, а також відсутність багатьох типово міських функцій.

На відміну від західної моделі зонування великих міст, де виділяють п'ять зон — ближню, дві перехідні, віддалену та зону сільських околиць — застосування структурно-функціонального підходу в Україні дає можливість окреслити чотири основні типи приміських зон: ближню, перехідну, віддалену та сільську околицю (рис. 2.1).

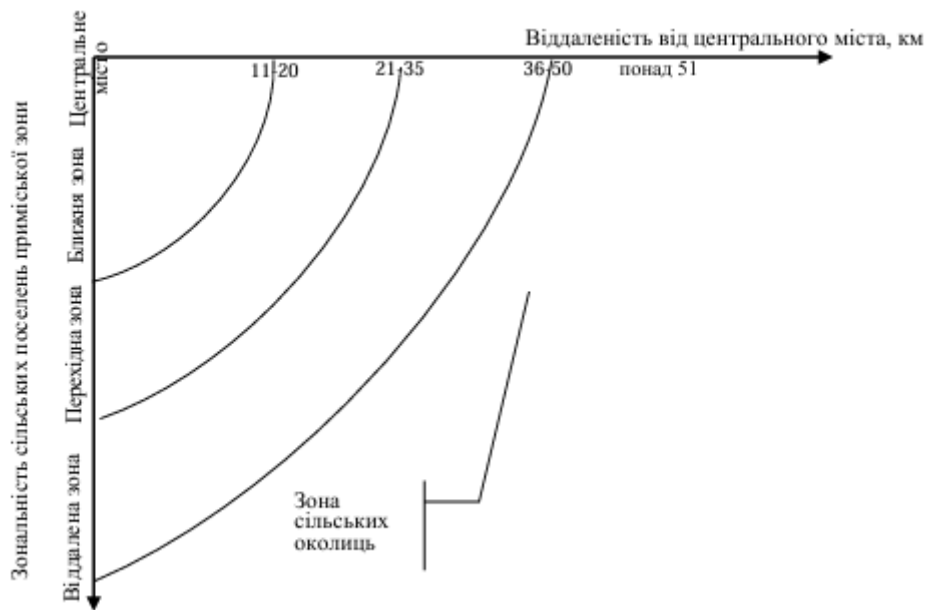


Рис. 2.1 Зональність сільських територій приміської зони

Запропонована схема зонування сільських поселень у приміській зоні дає змогу визначити головні чинники, що формують систему оптимальних заходів для їх розвитку. Перша група чинників має адміністративний характер і стосується встановлення міських меж, оскільки юридичні кордони великих міст часто випереджають природні, унаслідок чого ближня (а подекуди й перехідна) приміська зона фактично опиняється всередині міста.

До другої групи належить чинник сезонної субурбанізації, який проявляється у зростанні попиту на житло в сільській місцевості в окремі періоди року, що стимулює розвиток рекреаційних функцій, сільського зеленого туризму та дачної забудови у віддалених зонах.

Третю групу чинників становить високий рівень зовнішньої міграційної привабливості ближніх приміських поселень, куди активно переселяються приїжджі мігранти. Четверта пов'язана з низьким рівнем розвитку логістично-транспортної інфраструктури, що зумовлює залежність динаміки розвитку сільських територій від наявності транспортних зв'язків. Значний вплив мають і інституційні чинники: органи місцевого самоврядування практично не беруть

участі у плануванні міського землекористування, що призводить до хаотичного характеру їх розвитку.

Ближня (перехідна) зона українських передмість суттєво різниться від аналогічних територій у західних країнах. Якщо на Заході вона виступає переважно «спальним передмістям» із малою кількістю виробництв і домінуванням малоповерхової житлової забудови, то в Україні такі території фактично трансформуються у неофіційні міські квартали з багатоповерховим будівництвом. Відтак класична субурбанізація зміщується або у віддалені зони, або у території сільських околиць.

Важливою рисою ближньої перехідної зони є відсутність розвиненої мережі локальних субцентрів («міст на околиці»), властивих західним передмістям. Формування цієї зони значною мірою залежить від міграційних потоків: території з кращим транспортним забезпеченням активніше розвиваються та щільніше заселяються, ніж ділянки, розташовані між основними магістралями. У свою чергу, віддалена зона та зона сільських околиць в Україні характеризуються значно більшими обсягами маятникової міграції до центрального міста порівняно із західними країнами, що пояснюється відсутністю локальних центрів зайнятості. На їх розвиток також впливають процеси сезонного розселення, які сприяють появі специфічних форм сезонної зайнятості — дачного та садово-городнього господарства.

Відповідно, аналіз рівня розвитку окремих територій приміської зони має ґрунтуватися на чітко визначених завданнях, серед яких: комплексна оцінка демографічних тенденцій, економічної ситуації, домінуючих сфер господарювання, стану сільського господарства, типів землекористування та екологічних умов; відбір показників і чинників, що визначають сучасний стан територій; проведення аналізу на основі зонування та кластеризації з метою визначення функціональних зв'язків.

Основна гіпотеза аналізу полягає в тому, що оновлене розуміння напрямів розвитку приміських територій та визначення пріоритетів їх

організаційно-економічного забезпечення потребує встановлення так званої «функції місця» — тобто домінуючого типу діяльності для кожної зони (виробничого, аграрного, транспортного, житлового, рекреаційного, природоохоронного). Після визначення поточного стану територій можна встановити оптимальні функції для кожного кластеру.

Для виконання такого дослідження слід встановити критерії формування і розвитку сільських територій приміської зони через аналіз їх функціонального розвитку. На основі оцінки впливу міста на розміри та значимість досліджуваних територій, а також рівня розвитку їх соціальної та виробничої інфраструктури (на прикладі м.Дублян) було узагальнено характеристику сили міського впливу шляхом порівняння середніх значень ключових показників залежно від віддаленості від міста (рис. 2.2).

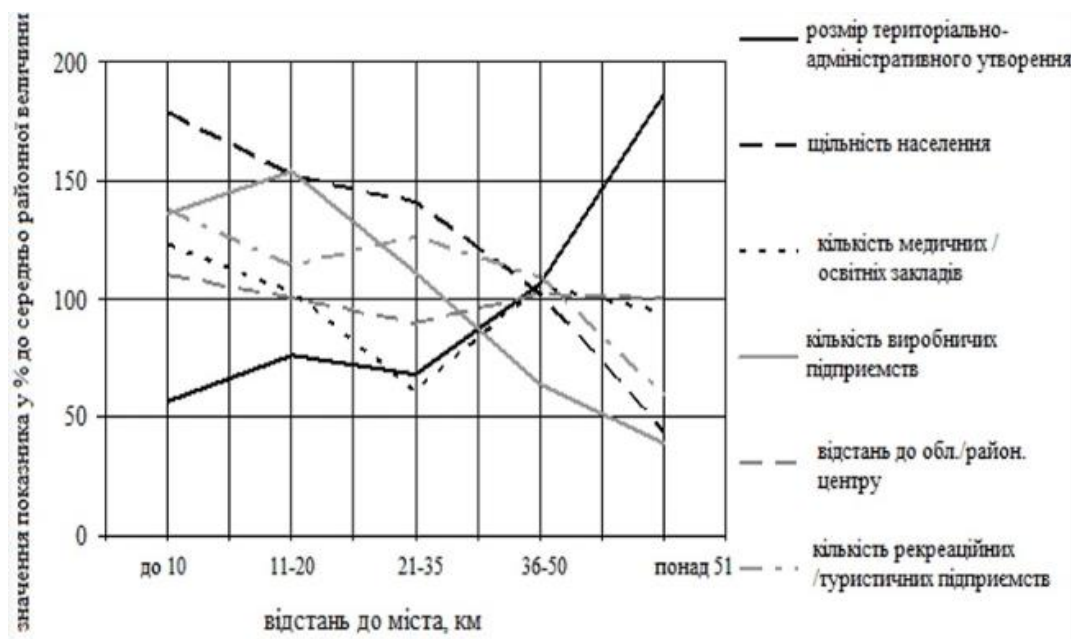


Рис 2.2 Вплив міста на розвиток сільських територій

Таким на рівень розвитку приміської території мають вплив 6 груп факторів

В умовах приміської економіки традиційні функції значною мірою змінюються. Найбільші трансформації відбуваються у сфері сільського господарства, де господарська діяльність під впливом специфічних факторів приміської зони стає більш інтенсивною. У результаті виникають нові напрями

аграрної діяльності або ж модернізуються вже існуючі, переходячи на інноваційно-інтенсивну основу. Провідну роль у цих процесах відіграють сільськогосподарські підприємства за активної участі місцевої влади, яка підтримує розвиток аграрно-переробного комплексу.

Ще одним важливим напрямом розвитку приміських сільських територій є становлення рекреаційної діяльності. Поширення сезонних форм відпочинку в регіоні суттєво впливає на зміну традиційних сільських функцій. У літній період формуються специфічні, рекреаційно орієнтовані види сільської діяльності. Рекреаційне використання сільських територій приміської зони розвивається паралельно й часто на противагу як «міській», так і «традиційній сільській» економіці, адже є одним із найбільш землеємних та водночас найпривабливіших напрямів їхнього використання.

У тих частинах сільських територій (периферійні зони), де зазначені процеси не проявляються, спостерігається стихійний або стагнаційний розвиток.

Рекреаційні види діяльності властиві як перехідній, так і віддаленій приміській зоні та вважаються одним із найефективніших напрямів трансформації сільської місцевості. Для напівпериферійних та периферійних територій найбільш характерними є такі рекреаційні форми, як сільський, зелений і спортивний туризм.

Нові аграрні форми господарювання зосереджуються переважно в перехідних зонах передмість, де вони виступають важливим напрямом трансформації сільських територій поряд із рекреаційною функцією. Наявність сприятливих умов для ведення сільського господарства у відповідних зонах і секторах спричинила його пріоритетне відновлення. Серед факторів, що суттєво впливають на розвиток виробничої сфери та посилюються ближче до периферії, провідну роль відіграють місце розташування та екологічний стан території.

Деградує сільські території здебільшого локалізуються на периферії області, де нині відсутні як «міські», так і традиційні «сільські» та рекреаційні напрями розвитку. У зонах, що безпосередньо прилягають до Києва, домінує процес проникнення міських функцій у сільське середовище. Поширення елементів «міської» економіки поступово витісняє інші форми сільського розвитку на більш віддалені території. Перехідні зони сільських територій вирізняються активним розвитком нових рекреаційних видів діяльності, а на периферії регіону рекреаційний напрям трансформації сільської економіки набуває все більшої популярності [2].

Оскільки Україна обрала євроінтеграційний шлях розвитку, досвід функціонування місцевого самоврядування країн Європейського Союзу є важливим та корисним для нашої держави. Моделі роботи територіальних громад у Німеччині, Франції та Польщі мають свої сильні та слабкі сторони [24], однак їхній досвід набуває особливої цінності, адже ці країни є членами ЄС і займають провідні позиції у світовій економіці. У різних державах механізми, які застосовуються локальними спільнотами для реалізації практик місцевого розвитку та благодійності, постійно змінюються та ускладнюються. Громади формують нові типи організаційних об'єднань, активно долучаються до їх управління, об'єднують та акумулюють фінансові й інші ресурси. Члени локальних спільнот ідентифікують власні потреби, підвищують рівень обізнаності про них та модернізують програми їх вирішення, сприяють формуванню громадських лідерів і зміцненню інститутів громадянського суспільства.

Узагальнення зарубіжного досвіду щодо фінансування організаційно-економічних потреб територіальних громад здійснено шляхом аналізу процесів, які характеризують це явище на рівні правового та організаційного закріплення повноважень органів управління. Конституційний принцип розподілу функцій між центральною та місцевою владою дає змогу визначити особливості

місцевого самоврядування залежно від форми державного устрою, системи управління та моделі бюджетної системи.

Практика економічно розвинених держав свідчить, що ефективність виконання повноважень органами місцевого самоврядування значною мірою залежить від масштабу адміністративно-територіальних одиниць. У багатьох країнах Європи, зокрема у Франції та Німеччині, чисельність населення окремих територіальних громад становить менше 1 тисячі осіб, а більшість адміністративно-територіальних одиниць налічує від 1 до 5 тисяч мешканців [25]. З одного боку, менші громади забезпечують оперативність ухвалення рішень. З іншого — їхній малий розмір створює економічні та адміністративні виклики, серед яких питання фінансової самостійності та здатності органів місцевого самоврядування належно виконувати свої повноваження [21].

У багатьох країнах ці проблеми були подолані завдяки впровадженню адміністративно-територіальних реформ, зокрема укрупненню громад.

Вибір Україною євроінтеграційного вектору розвитку потребує застосування сучасних підходів до удосконалення регіональної політики, визначення нових цілей, пріоритетів і механізмів її реалізації. У цьому контексті досвід країн ЄС щодо розвитку місцевого самоврядування та функціонування територіальних громад має особливе значення для України [22]. Оскільки нинішня система організації та роботи громад в Україні не є досконалою, використання напрацювань європейських держав дає можливість сформулювати обґрунтовані висновки та адаптувати їх для вдосконалення розвитку і функціонування українських громад.

Першою країною, досвід якої доцільно розглянути, є Німеччина. У цій державі, як і в Україні, громада виступає базовим суб'єктом місцевого самоврядування. Відповідно до ст. 28 (п. 2) Конституції Німеччини 1949 року, саме за громадою закріплюється виключне право вирішувати питання місцевого значення в межах загальнодержавного законодавства. Конституція

визнає громади як «територіальні корпорації» та в загальних рисах регламентує питання їхніх доходів [22].

Система місцевого самоврядування Німеччини складається з двох рівнів — районів і громад. Опис цієї структури є доволі складним, оскільки організація комунального устрою належить до компетенції 16 федеральних земель, тоді як на загальнофедеральному рівні Конституція лише гарантує право на місцеве самоврядування. Через це організаційні моделі державного управління в різних землях можуть істотно відрізнятися [22]. Під час визначення територіальної основи комунального самоврядування враховують низку критеріїв: чисельність населення, тип розселення, історичні традиції, соціальні особливості розвитку населених пунктів тощо.

У середньому кількість мешканців у районах становить близько 250 тис. осіб, у містах земельного підпорядкування — приблизно 200 тис., а у громадах — близько 6 тис. осіб, хоча показники значно варіюються залежно від федеральної землі (наприклад, від 40 тис. у Північному Рейн-Вестфалії до 2,4 тис. у Шлезвіг-Гольштейні) [23].

Громади Німеччини мають право стягувати «прямі» місцеві податки: на професійну діяльність, на землю, податок на розважальні заклади, продаж алкогольних напоїв, податок на собак тощо. Крім того, вони отримують частину надходжень від загальнодержавних регулюючих податків. Основну частину доходів громад становить прибутковий податок. У структурі доходів місцевих бюджетів місцеві податки перевищують 20 %, неподаткові надходження становлять близько 6 %, а державні трансферти — майже 50 %, з яких 32,4 % — дотації, 17,3 % — субсидії [4].

Адміністративний поділ Франції характеризується поєднанням функцій державних адміністрацій із повноваженнями органів місцевого самоврядування. Після запровадження курсу на децентралізацію значна частина управлінських рішень поступово перейшла від державних органів до місцевих [5]. У Франції сформовано три рівні територіальних одиниць — комуни,

департаменти та регіони — кожен із яких має власні повноваження. Місцеві податки забезпечують 45–50 % доходів комун та приблизно 38 % доходів департаментів, тоді як зовнішні джерела фінансують 35 % і 41,5 % їхніх бюджетів відповідно [5].

Реформи децентралізації у Франції сприяли зростанню демократизації державного управління [5]. Завдяки розширенню доступу населення до послуг і збільшенню повноважень місцевих рад громади прагнуть подальшого розширення функцій, що дозволяє прогнозувати продовження децентралізаційних процесів у майбутньому.

Не менш важливим є досвід Польщі — країни-члена ЄС і сусідки України. Простота адміністративно-територіального поділу Польщі слугувала орієнтиром для України під час реформ. Відповідно до законодавства, жителі гміни утворюють самоврядне співтовариство, яке виконує суспільні завдання від свого імені та під власну відповідальність. Гміна є юридичною особою та діє на основі статуту. Під час визначення меж гмін прагнуть забезпечити однорідність території за характером розселення, просторовою структурою та соціально-економічними умовами. Гміна може створювати допоміжні одиниці — села зі старостами, райони, селища та міста, що розміщені в її межах; такі одиниці формуються рішенням ради гміни після консультацій із жителями [22].

В Україні частка надходжень від нормативної грошової оцінки земель до місцевих бюджетів становить лише 3–12 %, що суттєво менше, ніж у Польщі. Це робить інвестиції у вітчизняні землі привабливими для іноземного бізнесу. Водночас важливо не лише створити інвесторам належні умови, а й забезпечити законне й ефективне наповнення місцевих бюджетів — сільських, селищних, районних та обласних [22].

Показник децентралізації — частка видатків органів місцевого самоврядування у загальних витратах бюджетної системи — дозволяє порівняти розподіл повноважень у різних країнах. Наприклад, у Канаді та Данії цей показник становить 60 %, в Іспанії — 52 %, у Швеції — 44 %, у США та

Німеччині — 43 %, в Ірландії й Бельгії — 42 %, у Фінляндії — понад 38 %, в Австрії та Нідерландах — до 35 %, в Італії — 32 %, у Норвегії, Польщі та Ісландії — близько 30 %, у Великій Британії та Чехії — 29 %, у Латвії — 28 %, у Литві та Угорщині — 26 %, в Естонії — 25 %, а у Франції — 20 %. Для порівняння, в Україні частка видатків місцевих бюджетів у Зведеному бюджеті протягом останнього десятиліття коливається в межах 39–42 % [17]. Ці дані свідчать про відсутність прямої залежності між рівнем децентралізації та формою державного устрою.

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРИРОДНО-ІСТОРИЧНИХ ТА СОЦІАЛЬНИХ УМОВ РОЗВИТКУ міста ДУБЛЯНИ

Місто Дубляни розташоване у Західній Україні, неподалік від Львова. Назва міста походить, ймовірно, від дубових лісів, які колись тут росли. Англійською або польською мовою місто позначається як *Dubliany*. Перша письмова згадка про Дубляни датується 1440 роком.

Місто розташоване на берегах річки Млинівка, яка є притокою Полтви та належить до басейну Західного Бугу. Воно знаходиться приблизно за 8 км від Львова і за 514 км від Києва. Згідно з даними Всеукраїнського перепису населення 2001 року, у Дублянах проживало 8459 жителів.

Першу документальну згадку про Дубляни датують 1440 роком. У різні періоди свого існування поселення неодноразово зазнавало нападів татаро-монгольських орд. Після першого поділу Польщі у 1772 році Дубляни увійшли до складу Австрійської імперії.

У 1856 році в місті була заснована рільнича школа, у будівлі якої нині розміщується Львівський національний аграрний університет. У 1919–1939 роках Дубляни перебували під владою Польщі, а з 1939 року увійшли до складу УРСР.

Статус міста Дубляни отримали у 1978 році. В період Другої світової війни — з липня 1941 до липня 1944 року — населений пункт був окупований нацистською Німеччиною.

На початку XXI століття у місті працювали спільне українсько-польське підприємство «Ельтрус», що виготовляло безалкогольні напої, та приватна компанія «Парфумерно-косметичний комбінат “Россо”». Крім того, у Дублянах діє Музей історії аграрного університету.

Дубляни пережили багато історичних випробувань. Близько 1649 року місто зазнало турецько-татарської навали. У 1722 році Львів став центром Австрійської провінції – Королівства Галичина і Володимирія з Великим Князівством Краківським. Під час Першої світової війни (1914) у Дублянах

розміщувався російський військовий гарнізон. У 1918 році тут перебували частини Української Галицької Армії. У період 1941–1944 років місто було під німецькою окупацією, а з 1939 року – під контролем Москви. Лише у 1991 році Дубляни офіційно увійшли до складу незалежної України.

У Дублянах провели свої молоді роки відомі особистості – диригент Степан Турчак та ідеолог українського націоналістичного руху Степан Бандера.

Важливим чинником розвитку міста стало відкриття у 1856 році Рільничої школи, яка згодом перетворилася на Львівський національний університет природокористування (ЛНУП), а зараз його реформовано у Львівський національний університет ветеринарної медицини та біотехнологій імені С.З. Гжицького.

Районне підпорядкування Дублян змінювалося неодноразово: після Другої світової війни – Львівський сільський район, потім Брюховецький, 1958–1960 рр. – Куликівський, далі Нестерівський, Кам'яно-Бузький і знову Нестеровський. З 1991 року Дубляни входять до складу Жовківського району Львівської області, з 2020 року, як наслідок адміністративної реформи переведено у Львівський район Львівської міської територіальної громади.

Львівська міська рада є органом місцевого самоврядування Львівської міської територіальної громади, що розташована в межах Львівського району Львівської області. Адміністративним центром громади є місто Львів. До складу Львівської міської територіальної громади входять:

- 3 міста — Львів, Винники, Дубляни;
- 2 селища міського типу — Брюховичі та Рудне;
- 15 сіл — Великі Грибовичі, Воля-Гомулецька, Гряда, Збиранка, Завадів, Зарудці, Залісся, Лисиничі, Малі Грибовичі, Малі Підліски, Малехів, Підбірці, Підрясне, Рясне-Руське, Ситихів.

Львівська міська рада у нинішніх межах була утворена 27 травня 2020 року відповідно до постанови Центральної виборчої комісії. До нової громади увійшли одинадцять колишніх місцевих рад: Львівська, Винниківська та

Дублянська міські ради; Брюховицька та Рудненська селищні ради; Грибовицька, Грядівська, Зашківська, Лисиничівська, Малехівська та Рясне-Руська сільські ради.

Інформація щодо нормативної грошової оцінки.

Нормативна грошова оцінка розробляється для територій у межах та за межами населеного пункту міста Дубляни. Площа території, для якої здійснюється оцінка, становить 2 514,4896 га.

Місто Дубляни

Дубляни є важливим центром аграрної науки та освіти західного регіону України. Дубляни знаходяться:

- приблизно за 61 км від державного кордону з Польщею (до пункту пропуску «Рава-Руська»),
- за 6 км від обласного центру — Львова,
- за 3 км від найближчої залізничної станції Дубляни-Львівські.

Транспортне сполучення є зручним: через місто проходять автошляхи М06, Е40, Е372. Місто розташоване над річкою Підболоток — притокою Полтви, на північному схилі гряди, що простягається від Грибовицьких горбів. Місцевість характеризується переходом лісостепової зони у полісся.

Інженерні мережі: електропостачання наявне, водопостачання часткове, централізоване водовідведення відсутнє, тепlopостачання — лише в освітніх закладах.

Заклади освіти:

- Дублянський ДНЗ №1;
- Дублянська середня загальноосвітня школа ім. Героя Небесної сотні Анатолія Жаловаги №1.

Медичні послуги надає Дублянська міська лікарня.

Основою структурно-планувальної організації міста є квартали з одно- та двоповерховою садибною забудовою [15].

Село Ситихів

Ситихів входить до Львівської міської територіальної громади та підпорядковується Львівській міській раді як частина Шевченківського району м. Львова (Дублянський старостинський округ). До села курсує міський автобусний маршрут.

Інженерні мережі: електрифіковане, часткове водопостачання, відсутність централізованого водовідведення, тепlopостачання в закладах освіти. Рельєф території — рівнинний, підґрунтові води залягають на глибині 4–8 м.

Сьогодні у Дублянах функціонують:

- Львівський національний університет ветеринарної медицини та біотехнологій імені С.З.Гжицького,
- Дублянський ліцей,
- Дублянська дитяча школа мистецтв ім. С. Турчака,
- Дитячий садок «Берізка»,
- Дублянська міська лікарня, поштове відділення,
- Механічні майстерні Львівського торфопідприємства,
- Дві церкви: Успіння Пресвятої Богородиці та Володимира Великого,
- Музей Степана Бандери (у корпусі ЛНАУ),
- Завод газованої води «Олімпія»,
- Пересувна механізована колона 74 ВАТ «Львівводбуд» та інші підприємства.

Місто має власний хор — «Відродження», а також видає Літературно-мистецький альманах «Витоки». Юрисдикція Дублянської міської ради поширюється на сусідні села Малі Підліски та Ситихів. Серед пам'ятників: у 1994 році встановлено погруддя Т. Шевченку (біля Дублянської школи), а у 2004 році — пам'ятник С. Бандері (біля академічного корпусу ЛНАУ). Станом на грудень 2016 року загальна площа території Дублянської міської ради становить 650 га, а чисельність населення, включно зі студентами ЛНАУ, — близько 12 280 осіб.

Село Малі Підліски

Село Малі Підліски також входить до Львівської міської територіальної громади та належить до Шевченківського району (Дублянський старостинський округ).

Через населений пункт проходить європейська автомагістраль М06, Е40.

Освітні та медичні заклади:

- Малопадлісківська початкова школа (філія Дублянського опорного ліцею ім. Героя України Анатолія Жаловаги);
- фельдшерсько-акушерський пункт.

Інженерні мережі: наявне електропостачання, часткове водопостачання, централізоване водовідведення відсутнє, теплопостачання забезпечується лише в освітніх закладах.

Рельєф — спокійний, рівнинний, підґрунтові води на глибині 4–8 м.

Населені пункти громади не мають статусу курортів і не належать до зон радіоактивного забруднення внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС.

Згідно з матеріалами природно-сільськогосподарського районування України та Львівської області, території громади розташовані в межах Борщовицького (03) природно-сільськогосподарського району, що входить до Західної лісостепоної провінції [15].

4. НГО ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НА ТЕРИТОРІЇ м. ДУБЛЯН

Важливу роль в регулюванні соціально-економічного розвитку землекористувань територій відводиться нормативній грошовій оцінці. Методику її проведення затверджено Постановою КМУ від 03.11.2021р. № 1147 [24]. Особливістю даної методики є те, що вона об'єднує три методики визначення вартості категорій земель, а у даний час направлена на визначення вартості окремої земельної ділянки.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за такою формулою:

$$\text{Цн} = \text{Пд} \times \text{Нрд} \times \text{Км1} \times \text{Км2} \times \text{Км3} \times \text{Км4} \times \text{Кцп} \times \text{Кмц} \times \text{Кні},$$

де Пд — площа земельної ділянки, квадратних метрів;

Нрд — норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі згідно з додатком 1;

Км1 — коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст;

Км2 — коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

Км3 — коефіцієнт, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення;

Км4 — коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки;

Кцп — коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру;

Кмц — коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;

Кні — добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Нрд подано у методиці відповідно до цільового використання у додатках 1 та 2. Корируючі коефіцієнти та особливості проведення оцінки – у додатках 3-15. Враховуючи нормативні документи та методику проведено зонування земель м.Дублян та розрахунки, які дозволять визначити вартість окремих земельних ділянок.

Територія, що знаходиться в межах юрисдикції міської ради поділяється на оціночні райони. Такі райони вирізняються переважно однорідними функціонально-планувальними характеристиками та окреслюються природними межами (морське узбережжя, річки, канали, струмки, балки, яри тощо), антропогенними елементами (вулиці, дороги, провулки, лісосмуги, транспортні та інженерні об'єкти, історико-культурні, промислові й рекреаційні території), адміністративними межами (кордони населених пунктів і територіальних громад) та іншими рубежами, зокрема межами кадастрових кварталів. Під час формування цих меж використовуються матеріали чинної містобудівної документації.

Оціночні райони формуються як замкнені полігони з непересічними межами. Їхні межі не можуть виходити за межі сіл, селищ, міст або територіальних громад. До окремих оціночних районів обов'язково відносять: смуги відведення магістральних залізниць (крім зон вокзалів і привокзальних площ), землі, зайняті відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та пов'язаними об'єктами; смуги відведення магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів; смуги відведення ліній електропередач напругою 220 кВ і вище (додаток А).

Площа одного оціночного району сформовано у межах до 1000 гектарів.

Коефіцієнт $K_{м4}$, що відображає зональні особливості місця розташування земельної ділянки, визначається для кожного оціночного району на основі економічної оцінки території з урахуванням таких груп факторів: економічний, соціальні та екологічні. Нижче подаємо їх:

- різниця у функціонально-планувальних характеристиках території;

- доступність центру населеного пункту, зон концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, місць масового відпочинку;
- рівень інженерного забезпечення та благоустрою (наявність або можливість підключення до мереж водо-, газо-, тепло- та електропостачання, а також водовідведення);
- розвиток соціальної інфраструктури (доступність шкіл, дитсадків, закладів охорони здоров'я, інших об'єктів соціального призначення);
- екологічний стан території (забруднення повітря і ґрунтів, рівень шумового та електромагнітного впливів, площа санітарно-захисних зон, наявність зелених насаджень загального користування, водних об'єктів та рекреаційних зон);
- складність фізико-географічних і геоморфологічних умов (крутосхили, яри, підтоплення тощо);
- привабливість середовища (різноманітність можливостей працевлаштування, наявність природних та історико-культурних пам'яток).

Для кожної групи факторів встановлюється власний ваговий коефіцієнт, значення якого визначається залежно від географічних та містобудівних характеристик території відповідної ради чи громади. Сумарне значення всіх вагових коефіцієнтів складає 1. Відповідну вагу факторів подано у табл. 3.1.

Таблиця 3.1 - Ваговий коефіцієнт групи факторів неоднорідності території.

№	Група факторів	Вага, %
1	Неоднорідність функціонально-планувальних властивостей	0,25
2	Доступність до центру міста та основних важливих місць	0,13
3	Рівень благоустрою території	0,17
4	Розвитку сфери обслуговування	0,15
5	Екологічна якість території	0,04
6	Складність фізико-географічних умов	0,04
7	Привабливість середовища	0,22

Таблиця 3.2 - Групи факторів в оціночних районах

Район	Групи факторів та їх вага (табл.3.1)							Середній бал у районі	Середній бал у громаді	Км4
	1	2	3	4	5	6	7			
	0,25	0,13	0,17	0,15	0,04	0,04	0,22			
1	0,75	0,52	0,1	0,15	1,333	1,4	0,1	0,426		0,396
2	0,75	0,52	0,1	0,15	1,333	1,4	0,1	0,426		0,396
3	0,75	0,52	0,1	0,15	1,333	1,4	0,1	0,426		0,396
4	0,75	0,7	1	0,513	1,333	1,6	0,3	0,709		0,659
5	0,75	0,52	0,1	0,15	1,333	1,6	0,1	0,426		0,396
6	0,75	0,52	0,1	0,15	1,333	1,6	0,1	0,426		0,396
7	0,75	0,7	1	0,513	1,333	1,6	0,4	0,731		0,679
8	0,75	0,52	0,1	0,15	1,333	0,8	0,1	0,402		0,374
9	0,75	0,52	0,1	0,15	1,333	0,8	0,1	0,402		0,374
10	0,75	0,52	0,1	0,15	1,333	0,8	0,1	0,402		0,374
11	0,75	0,52	0,1	0,15	1,5	0,8	0,1	0,409		0,38
12	1,5	0,52	1	0,638	0,533	2	0,3	0,876		0,814
13	0,75	0,52	0,1	0,15	1,5	0,8	0,1	0,409		0,38
14	0,75	0,52	0,1	0,15	1,5	0,8	0,1	0,409		0,38
15	0,75	0,9	1,5	0,575	1	1,5	0,425	0,839		0,78
16	0,75	0,9	1,5	0,575	1	1,5	0,425	0,839		0,78
17	0,75	0,9	1,5	0,575	0,833	1,5	0,425	0,833		0,774
18	0,75	0,9	1,5	0,575	0,833	1,7	0,425	0,841		0,781
19	0,75	0,9	1,5	0,575	1	1,6	0,425	0,843		0,784
20	0,75	0,52	0,1	0,15	0,7	1,5	0,7	0,405		0,376
21	0,75	0,52	0,5	0,15	1,5	0,7	0,1	0,473		0,439
22	0,75	0,52	0,1	0,15	0,7	1,5	0,1	0,405		0,376
23	0,75	0,52	1	0,15	1,5	0,7	0,1	0,558		0,518
24	0,75	0,52	0,1	0,15	1,5	0,7	0,1	0,405		0,376
25	0,75	0,52	0,1	0,15	1,5	0,7	0,2	0,427		0,397
26	0,75	0,52	0,1	0,15	1,5	0,7	0,1	0,405		0,376
27	0,75	0,52	0,1	0,15	1,5	0,7	0,1	0,405		0,376
28	0,75	0,44	0,5	0,15	1,5	0,7	0,2	0,484		0,45
29	0,75	0,9	1	0,7	1	1,6	0,65	0,827		0,768
30	0,75	1,1	1	0,075	1,5	1,3	0,55	0,895		0,832
31	0,75	0,9	1,75	0,888	1,333	1,3	0,55	0,961		0,894
32	0,75	0,8	1,75	0,825	1,5	1,4	0,625	0,966		0,898
33	0,75	0,52	0,1	0,15	1,5	0,7	0,1	0,405		0,376
34	0,75	0,52	0,1	0,15	1,5	0,7	0,1	0,405		0,376
35	0,75	0,52	0,1	0,15	1,5	0,7	0,1	0,405		0,376
36	1,25	0,8	1	0,15	1,333	1,1	0,3	0,772		0,718
37	1,75	0,52	0,5	0,15	1,5	0,9	0,1	0,606		0,563
38	1,75	0,52	0,5	0,15	1,5	0,9	0,1	0,606		0,563
39	1,25	1	1	0,763	1,167	1,4	0,675	0,978		0,909
40	1	1	1	0,7	1,167	1,4	0,675	0,817		0,76
41	0,75	1	1	0,525	1,167	1,4	0,675	0,817		0,76
42	0,75	0,52	0,5	0,15	1,167	0,9	0,1	0,467		0,434
43	0,75	0,9	1	0,575	1,333	1,4	0,425	0,764		0,71
44	0,75	0,9	1,5	0,7	1,333	1,4	0,525	0,889		0,827
45	0,75	1,2	0,5	0,45	1,5	0,8	0,3	0,654		0,608
46	1,25	0,9	1,5	0,463	0,667	1,3	0,55	0,954		0,886

Значення коефіцієнту КМ4 у оціночних районах.

Таблиця 3.3 - Значення коефіцієнтів у оціночних районах (Км1, Км2, Км3, Км4)

Номер оціночного району	Км1	Км2	Км3	Км4
1	1,2	1	1	0,396
2	1,2	1	1	0,396
3	и	1	1	0,396
4	1,2	1	1	0,659
5	1,2	1	1	0,396
6	1,2	1	1	0,396
7	1,2	1	1	0,679
8	1,2	1	1	0,374
9	1,2	1	1	0,374
10	1,2	1	1	0,374
11	1,2	1	1	0,38
12	1,2	1	1	0,814
13	1,2	1	1	0,38
14	1,2	1	1	0,38
15	1,2	1	1	0,78
16	1,2	1	1	0,78
17	1,2	1	1	0,774
18	1,2	1	1	0,376
19	и	1	1	0,439
20	1,2	1	1	0,376
21	1,2	1	1	0,439
22	1,2	1	1	0,376
23	1,2	1		0,518
24	1,2	1	1	0,376
25	1,2	1	1	0,397
26	1,2	1	1	0,376
27	1,2	1	1	0,376
28	1,2	1	1	0,45
29	1,2	1	1	0,768

30	1,2	1	1	0,832
31	1,2	1	1	0,894
32	1,2	1	1	0,898
33	1,2	1	1	0,376
34	1,2	1	1	0,376
35	1,2	1	1	0,376
36	1,2	1	1	0,718
37	и	1	1	0,563
38	1,2	1	1	0,563
39	1,2	1	1	0,909
40	1,2	1	1	0,842
41	1,2	1	1	0,76
42	1,2	1	1	0,434
43	1,2	1	1	0,71
44	1,2	1	1	0,827
45	1,2	1	1	0,608
46	1,2	1	1	0,886

Дані коефіцієнти використовуємо при розрахунках вартості земельних ділянок житлової забудови, громадської забудови, рекреаційного призначення, промисловості і інш.

Коефіцієнт $K_{м4} = 1$ для земель сільськогосподарського, природно-заповідного, природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного, лісгосподарського призначення, водного фонду.

Особливості розрахунку має коефіцієнт цільового призначення для сільськогосподарських земель (формула 2 Методики) та лісгосподарського призначення (формула 3 Методики)

Проведемо розрахунки вартості земельної ділянки громадської забудови.

Таблиця 3.4 - Показник НКРД

Категорія земель	НКРД	
	Грн/га	Грн/м ²
Землі громадської забудови	5760000	576

Таблиця 3.5 - Коефіцієнти впливу

№	Коефіцієнт	Значення
	Кмі	1
	Км2	1
	Км3	1
	Км4	0,376

Таблиця 3.6 - Визначення вартості земельної ділянки

№	Показник	Підстава	Значення
	Кадастровий номер земельної ділянки	3220881702:02:003:0094	
	Категорія земель	Згідно відомостей Державного земельного кадастру	Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти
	Цільове призначення земельної ділянки		03.02
	Додаткова інформація		Під забудовою 32 оціночний район
1	Площа земельної ділянки, кв.м		30000
2	Нрд	таблиця 3.2.2.	576 грн./кв.м
3	Кмі	таблиця 3.3.1.	1,00
4	Км2	розділ 3.4.	1,00
5	Км3	розділ 3.5.	1,00
6	Км4	розділ 3.6.	1,00
7	Кцп	таблиця 3.7.1.	1,00
8	Кмц	таблиця 3.8.5.	0,2756
9	Кні	розділ 3.9	1,177
10	Цн	формула 1	3325 261,92
11	Цн, (кв.м)	п.Ю/п.1	105

Також проведено оцінку земель сільськогосподарського призначення. На території міської ради виявлено наступні ґрунтові відміни і їх бали бонітету (додаток Б).

Таблиця 3.7 - Шкала бонітування ґрунтів (Борщовицький (03) ПСР, провінція Лісостепова Західна)

<i>Шифр агрогрупи</i>	<i>Рілля</i>	<i>Багаторічні насадження</i>	<i>Сіножаті</i>	<i>Пасовища</i>
5 в	27	11	24	24
14 в	20	8	32	32
21 в	20	20	20	20
29 в	38	46	38	38
29 г	44	53	44	44
37 в	28	28	24	24
37 г	27	30	24	26
38в	17	17	15	15
38 г	19	17	17	16
39 в	13	13	11	11
39 г	14	13	12	12
45 г	63	63	69	69
49 г	44	53	48	44
51 г	14	13	12	11
133 г	58	23	61	61
133 д	61	24	64	64
134 д	61	24	63	63
142	31	17	34	31
151	30	1	34	34
153	32	1	37	37
208 г	63	63	66	67
215	5	5	4	3

У таблиці подаємо середньозважені бали бонітету за видами угідь.

Таблиця 3.8 Середньозважений бал бонітету

Види угідь	Середньозважений бал бонітету
Рілля	48
Багаторічні насадження (сади)	35
Сіножаті	37
Пасовища	41

Таблиця 3.9 Середньозважений бал бонітету

<i>Категорія угідь</i>	<i>Коефіцієнт (Кпсгр)</i>
Рілля	1,327
Багаторічні насадження (сади)	1.815
Сіножаті	0.326
Пасовища	0,29
Несільськогосподарські	0.584

Проведемо розрахунок шкали НГО земельних ділянок.

Таблиця 3.10 - Шкала НГО агровиробничих груп ґрунтів

<i>Шифр агрогрупи</i>	<i>Рілля</i>	<i>Багаторічні насадження</i>	<i>Сіножаті</i>	<i>Пасовища</i>
5 в	20541,96	15698,19	5819,36	4671,69
14 в	15216,27	11416,87	7759,15	6228,92
21 в	15216,27	28542,17	4849,47	3893,07
29 в	28910,91	65646,99	9213,99	7396,84
29 г	33475,79	75636,75	10668,83	8564,76
37 в	21302,77	39959,04	5819,36	4671,69
37 г	20541,96	42813,26	5819,36	5061,00
38в	12933,83	24260,85	3637,10	2919,80
38 г	14455,45	24260,85	4122,05	3114,46
39 в	9890,57	18552,41	2667,21	2141,19
39 г	10651,39	18552,41	2909,68	2335,84
45 г	47931,24	89907,84	16730,67	13431,10
49 г	33475,79	75636,75	11638,73	8564,76

51 г	10651,39	18552,41	2909,68	2141,19
133 г	44127,17	32823,5	14790,88	11873,87
133 д	46409,61	34250,61	15518,30	12457,83
134 д	46409,61	34250,61	15275,83	12263,18
142	23585,21	24260,85	8244,10	6034,26
151	22824,40	1427,109	8244,10	6618,22
153	24346,03	1427,109	8971,52	7202,19
208 г	47931,24	89907,84	16003,25	13041,80
215	3804,07	7135,543	969,89	583,96

Сформована шкала дозволить визначити вартість земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

5 ПРОПОЗИЦІЇ УДОСКОНАЛЕННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ М. ДУБЛЯН

У зв'язку з підписанням Угоди про асоціацію між Україною та ЄС особливої актуальності набуває питання узгодження національного інституційного середовища з європейськими вимогами, а також ефективного використання нових можливостей для розвитку міського землекористування у межах загальноєвропейського простору. Проведений аналіз засвідчує, що чинне законодавство та нормативно-правові акти потребують суттєвого вдосконалення, оскільки значною мірою не відповідають європейським підходам.

З урахуванням досвіду Європейського Союзу у сфері підтримки несільськогосподарської діяльності можна виокремити такі перспективні напрями розвитку [236]:

- туристична діяльність, включаючи агротуризм;
- виробництво енергії з відновлювальних джерел;
- різноманітні культурні, мистецькі та етнонаціональні ініціативи;
- упорядкування земель та поліпшення ландшафтів;
- розвиток сфери соціальних послуг;
- дистанційне надання різних видів послуг (інформаційних, торговельних, дослідницьких тощо) із використанням інтернет-технологій.

На нашу думку, багатофункціональний розвиток міського землекористування передбачає, що за умови ефективних державних механізмів стимулювання як аграрного виробництва, так і несільськогосподарських напрямів діяльності, вони можуть перетворитися на повноцінні елементи національної економіки. У такому разі населення матиме доступ та можливості для особистісного та кар'єрного зростання й досягнення економічного добробуту.

У цьому контексті диверсифікація економічної діяльності на селі має на меті зменшення рівня бідності та забезпечення населення додатковими або основними джерелами доходів. Розвиток унікальних, конкурентних видів

діяльності, здатен забезпечити високий рівень прибутковості. Це, своєю чергою, сприятиме подальшому соціально-економічному підвищенню ефективності міського землекористування і виникненню нових допоміжних або суміжних бізнес-структур.

Будь-яка територія має власний потенціал, і за умови його раціонального використання та належної фінансової, інвестиційної, інформаційної чи інфраструктурної підтримки може сформувати самодостатній комплекс. Розвиток одного виду підприємництва здатен стимулювати появу інших, створюючи підґрунтя для безперервного соціально-економічного розвитку місцевості.

Сформувати оптимальну структуру економічної діяльності — складне завдання, що залежить від численних чинників: демографічних характеристик населення, його вікової та професійної структури, щільності заселення, наявності природних, фінансових та трудових ресурсів, стану інфраструктури, рівня доходів тощо.

Отже, структуру економічної діяльності міського землекористування необхідно формувати з урахуванням закономірностей ринкової економіки. Разом із тим, державні, регіональні та місцеві органи влади мають створювати умови для підтримки та розвитку підприємницьких ініціатив населення, забезпечувати їх необхідними ресурсами. Також важливо продовжувати дослідження й обґрунтовувати можливості використання зарубіжного досвіду багатофункціонального розвитку приміських сільських територій.

Основні стратегічні цілі розвитку територій міських та у передмісті включають підтримку аграрного сектору, туризму, місцевих промислів і промисловості; розвиток територіальних громад і місцевого самоврядування; охорону природної та культурної спадщини. Реалізація цих завдань можлива за умов:

- забезпечення макроекономічної стабільності;
- збалансованого економічного зростання;

- впровадження інновацій у сільське господарство;
- розширення зайнятості поза межами аграрного сектору;
- наближення рівня життя в сільській місцевості до міських стандартів;
- покращення доступу суб'єктів господарювання до матеріально-технічних, фінансових, інформаційних ресурсів;
- формування інститутів громадянського суспільства, здатних захищати соціально-економічні інтереси різних груп населення;
- реалізації програм покращення екологічної ситуації.

Таким чином, розвиток міського землекористування повинен ґрунтуватися на багатогалузевості економіки, посиленні їхньої ролі у загальнонаціональному господарському комплексі, удосконаленні інфраструктури та екологоорієнтованій моделі господарювання. Необхідним є застосування принципу перехресної відповідальності, який передбачає підтримку суб'єктів господарювання, що дотримуються екологічних вимог, впроваджують передові практики та залишаються соціально відповідальними.

Для території м. Дублян важливим є поєднання у плануванні розвитку територій інших дозволених у межах цільового використання землекористувань. З цією метою нами проведено розрахунок вартості землекористування Львівського національного університету ветеринарної медицини у плані його оцінки з врахуванням організації ландшафтної території.



Рис. 5.1 Викопіювання з Публічної кадастрової карти

Таблиця 5.1 Визначення вартості земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти

№	Показник	Підстава	Значення
Кадастровий номер земельної ділянки			
Категорія земель		Згідно відомостей Державного земельного кадастру	Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти
Цільове призначення земельної ділянки			03.02
Додаткова інформація			32 оціночний район
1	Площа земельної ділянки, кв.м		530811
2	Нрд	таблиця 3.2.	576 грн./кв.м
3	Кмі	таблиця 3.3.	1,00
4	Км2	розділ 3.4.	1,00
5	Км3	розділ 3.5.	1,00
6	Км4	розділ 3.6.	1,00
7	Кцп	таблиця 3.7.	1,00
8	Кмц	таблиця 3.8.	0,2756
9	Кні	розділ 3.9	1,177
10	Цн	формула 1	99178622,9
11	Цн (кв.м)	п. Ю/п.1	186,84

На території університету знаходиться парк-пам'ятка садово-паркового мистецтва «Дублянський» загальною площею 13,9 га (рис. 5.2). Його призначення полягає у визначенні та збереженні найбільш визначних та цінних зразків паркового будівництва з метою охорони використання в естетичних, виховних, наукових, природоохоронних та оздоровчих цілях.

Завдання:

1. Забезпечення проведення екскурсій та масового відпочинку населення
2. Догляд за насадженнями, включаючи санітарні рубки, рубки реконструкції та догляду з підсадкою дерев і чагарників ідентичного видового складу;
3. Збереження композицій із дерев, чагарників і квітів, трав'яних газонів.
4. Зонування відповідно до вимог, встановлених до ботанічних садів.

На його території забороняється будь-яка діяльність, що не пов'язана звиконанням покладених на них завдань і загрожує їх збереженню.

Коротка інформація подана на рис.



Рис. 5.2 Схема плану парку садово-паркового мистецтва «Дублянський»

Враховуючи, отриманий результат бачимо, що вартість парку є не високою, попри те його функція у плані забезпечення екологічної стабільності території висока. Дана система виконує регулюючу функцію природних процесів: очищення повітря і води; регулювання мікроклімату; зменшення паводків; поглинання CO₂; запобігання ерозії ґрунтів. Підтримує нематеріальні вигоди: рекреацію; естетичну цінність; освітню та наукову функцію; збереження культурної спадщини. Нормативна грошова оцінка не відображає використання цих факторів, натомість вони вагомо впливають на ринкову вартість оцінюваного об'єкта та розміщених поряд

Таблиця 3.11 Визначення вартості земельної ділянки для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва

№	Показник	Підстава	Значення
Кадастровий номер земельної ділянки			
Категорія земель		Згідно відомостей Державного земельного кадастру	Для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва
Цільове призначення земельної ділянки			04.07
Додаткова інформація			32 оціночний район
1	Площа земельної ділянки, кв.м		139000
2	Нрд	таблиця 3.2.	576 грн./кв.м
3	Кмі	таблиця 3.3.	1,00
4	Км2	розділ 3.4.	1,00
5	Км3	розділ 3.5.	1,00
6	Км4	розділ 3.6.	1,00
7	Кцп	таблиця 3.7.	0,5
8	Кмц	таблиця 3.8.	0,2756
9	Кні	розділ 3.9	1,177
10	Цн	формула 1	22544,49
11	Цн (кв.м)	п.Ю/п.1	0,162

6. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

Охорона навколишнього природного середовища в Україні регулюється широким комплексом законодавчих і підзаконних актів, які встановлюють вимоги до охорони повітря, вод, ґрунтів, біорізноманіття, поводження з відходами та використання природних ресурсів. Основними нормативно-правовими документами, на підставі яких здійснюються природоохоронні заходи на території м. Дубляни, є:

Загальнодержавні закони та кодекси

- Конституція України, ст. 16 — визначає обов'язок держави забезпечувати екологічну безпеку та підтримувати екологічну рівновагу.
- Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» — базовий закон у сфері охорони довкілля.
- Закон України «Про охорону атмосферного повітря» (2001).
- Закон України «Про відходи» (у редакції 2023 року).
- Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку» (2018).
- Закон України «Про оцінку впливу на довкілля» (2017) — регулює порядок проведення ОВД при здійсненні господарської діяльності.
- Водний кодекс України.
- Земельний кодекс України.
- Лісовий кодекс України.
- Кодекс України про надра.
- Закон України «Про рослинний світ».
- Закон України «Про тваринний світ».
- Закон України «Про благоустрій населених пунктів».

Підзаконні акти та державні стандарти

- Постанова КМУ № 827 (2019) — порядок здійснення державного моніторингу довкілля.
- Постанова КМУ № 1120 (2020) — порядок ведення державного земельного кадастру.

- ДБН Б.2.2-12:2019 — «Планування та забудова територій».
- ДСП 173-96 — «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».

Регіональні документи

- Стратегія розвитку Львівської області.
- Програма охорони навколишнього природного середовища Львівської області.
- Схема планування території Львівської області.

Сталий розвиток м. Дублян, як і будь-якого населеного пункту, - це економічно, соціально та екологічно збалансоване вирішення завдань щодо досягнення запланованих результатів функціонування міста в перспективі. Причому екологічна складова сталого розвитку виступає на перший план і є пріоритетною порівняно з досягненням економічних та соціальних результатів, бо стан навколишнього природного середовища за сучасних умов є визначальним фактором життєзабезпечення.

Саме тому одним із найважливіших програмних принципів стратегії розвитку міста є необхідність екологічної експертизи кожного рішення місцевої влади, яке може торкатися впливу на навколишнє природне середовище в місті.

Екологічна політика має створити умови для забезпечення антропогенного впливу на довкілля не вище нормативно допустимого рівня, досягнення та підтримання життєзабезпечуючих якостей природної екосистеми до рівня, що гарантує екологічну безпеку територіальної громади міста. В місті буде забезпечено ефективне використання природних ресурсів, що означатиме створення системи гарантій їхнього раціонального використання та збереження для майбутніх поколінь, буде забезпечена участь міста у формуванні глобальної системи екологічної безпеки на основі активної співпраці з іншими регіонами України, з усіма країнами і міжнародними організаціями в галузі збереження біосфери - середовища існування людини.

Місто Дубляни розташоване у складі Львівського району та належить до приміської зони Львова. Територія характеризується рівнинним рельєфом, наявністю агроландшафтів, зелених насаджень та водотоку — річки Млинівки. Географічне положення, науково-освітня інфраструктура (ЛНАУ) та щільна транспортна мережа формують комплекс природних і антропогенних чинників, що визначають екологічний стан міста.

3.1. Стан атмосферного повітря

Таблиця 1 – Індикативні показники якості атмосферного повітря м. Дубляни

Показник	Одиниця виміру	Середнє значення	Гранично допустима концентрація (ГДК)	Висновок
Діоксид азоту (NO ₂)	мг/м ³	0,035	0,040	близько до ГДК, локальні перевищення вздовж трас
Діоксид сірки (SO ₂)	мг/м ³	0,005	0,050	нижче ГДК
Пил РМ-10	мг/м ³	0,055	0,050	незначне перевищення в години пікового руху
Пил РМ-2.5	мг/м ³	0,032	0,025	перевищення на 25–30 %
Чадний газ (CO)	мг/м ³	1,30	5,00	без перевищень
Бенз(а)пірен	мг/м ³	0,0009	0,0001	стійке перевищення через опалення твердим паливом

Забруднення повітря у м. Дубляни формується переважно за рахунок:

- інтенсивного автомобільного руху;
- викидів приватного сектору, що використовує твердопаливні котли;
- сезонного спалювання рослинних залишків.

3.2. Стан водних ресурсів

Річка Млинівка та меліоративні канали є чутливими до антропогенного навантаження. Показники подано за орієнтовними оцінками для малих водотоків Львівщини.

Таблиця 2 – Основні показники якості води р. Млинівка (усереднені дані)

Показник	Одиниця	Значення	Норма (Водний кодекс + ДСТУ 4808:2007)	Висновок
БСК ₅	мг/дм ³	6,0	≤ 3,0	перевищення у 2 рази – ознака органічного забруднення
Нітрати	мг/дм ³	32	≤ 45	у нормі
Нітрити	мг/дм ³	0,16	≤ 0,08	перевищення у 2 рази
Амоній	мг/дм ³	0,65	≤ 0,39	підвищений рівень
Фосфати	мг/дм ³	0,45	≤ 0,30	можливе евтрофування
Завислі речовини	мг/дм ³	15–22	≤ 25	у нормі
Жорсткість	ммоль/дм ³	3,8	≤ 7	у нормі

Річка Млинівка та система меліоративних каналів потребують екологічного відновлення. Основні проблеми:

- забруднення поверхневим стоком;
- можливий скид недостатньо очищених побутових вод;
- порушення прибережних захисних смуг.

3.3. Стан ґрунтів

Таблиця 3 – Індикативні показники якості ґрунтів м. Дубляни

Показник	Значення	Гранично допустима норма	Висновок
Вміст важких металів (Pb)	17–28 мг/кг	32 мг/кг	у межах норми, але вище фонових
Cd	0,23–0,35 мг/кг	0,70 мг/кг	у нормі
Zn	78–110 мг/кг	220 мг/кг	у нормі
Гумус у орному шарі	2,1–3,0 %	≥ 3 %	недостатній у с/г зонах
Наявність забруднення побутовими відходами	локально	неприпустимо	потребує ліквідації

На території міста спостерігається:

- локальна деградація ґрунтів через забудову й антропогенне навантаження;
- утворення несанкціонованих сміттєзвалищ;
- можливе забруднення важкими металами у зоні транспортних коридорів.

Правове регулювання — Земельний кодекс України, Закон «Про охорону земель», ДСТУ щодо родючості ґрунтів.

3.4. Зелені насадження та біорізноманіття

Скорочення площ зелених зон зумовлене активною забудовою.

Проблемами є:

- недостатнє формування зелених коридорів;
- зменшення рекреаційних територій;
- поширення інвазійних видів.

Регулювання — Закон «Про рослинний світ», Закон «Про благоустрій населених пунктів», Санітарні норми утримання зелених насаджень.

3.5. Поводження з відходами

Проблемними залишаються:

- низький рівень роздільного збору;
- стихійні сміттєзвалища на околицях;
- недостатність контейнерних майданчиків.

Правове забезпечення — Закон «Про відходи» (ред. 2023 р.), Національна стратегія поводження з відходами, Постанова КМУ № 1120 щодо поводження з побутовими відходами.

4. Основні заходи з охорони навколишнього середовища

4.1. Заходи з охорони атмосферного повітря

- розвиток велосипедної та пішохідної інфраструктури;
- стимулювання переходу на газові або електричні системи опалення;
- встановлення датчиків моніторингу повітря;

- заборона відкритого спалювання рослинності (відповідно до Кодексу України про адміністративні правопорушення).

4.2. Збереження та відновлення водних ресурсів

- розчищення русла р. Млинівка та докапітальний ремонт гідротехнічних споруд;
- облаштування прибережно-захисних смуг відповідно до Водного кодексу;
- контроль за роботою каналізаційних мереж та недопущення несанкціонованих скидів;
- впровадження локальних очисних споруд для дощових стоків.

4.3. Охорона і відновлення ґрунтів

- рекультивація порушених територій;
- заборона самовільного розміщення відходів;
- контроль родючого шару ґрунту відповідно до ст. 168 Земельного кодексу;
- застосування ґрунтозахисних технологій у зоні агровиробництва.

4.4. Розвиток зеленої інфраструктури

- інвентаризація зелених насаджень;
- створення нових скверів та рекреаційних просторів;
- контроль і ліквідація інвазійних рослин (постанова КМУ про карантинні види);
- озеленення житлових кварталів з урахуванням ДБН Б.2.2-12:2019.

4.5. Системне поводження з відходами

- збільшення кількості контейнерів для роздільного збору;
- створення комунального пункту прийому вторсировини та великогабаритних відходів;
- рекультивація стихійних сміттєзвалищ;
- проведення інформаційно-освітніх кампаній.

5. Система екологічного моніторингу та безпеки

5.1. Екологічний моніторинг

Відповідно до постанови КМУ № 827 моніторингу підлягають:

- атмосферне повітря;
- стан водних ресурсів;
- ґрунти;
- стан зелених насаджень;
- рівень шумового забруднення.

У м. Дубляни доцільно забезпечити співпрацю з ЛНАУ та екологічними лабораторіями Львівської області.

5.2. Техногенні та природні ризики

- контроль транспортної інфраструктури;
- оновлення каналізаційних та водопровідних мереж;
- розроблення локальних планів реагування на повені й аварійні ситуації.

5.3. Громадська участь та екологічна освіта

- проведення лекцій, тренінгів та «зелених уроків» у закладах освіти;
- залучення громадськості до заходів озеленення, чистки русел, екологічного моніторингу;
- підтримка волонтерських рухів.

6. Висновки щодо стану довкілля та перспектив сталого розвитку

Стан навколишнього природного середовища м. Дубляни визначається поєднанням природних умов та значного антропогенного навантаження, пов'язаного з урбанізацією та транспортними потоками. Наявні екологічні проблеми вимагають комплексного підходу до їх вирішення на основі чинної нормативно-правової бази та принципів сталого розвитку.

Реалізація запропонованих заходів сприятиме: зменшенню рівня забруднення повітря та вод; підвищенню якості життя населення; зміцненню екологічної безпеки міста; збереженню природних ресурсів; формуванню збалансованого міського середовища з високим рекреаційним потенціалом.

ВИСНОВКИ

Проведений аналіз дав змогу розробити методичні підходи до створення організаційно-економічної системи розвитку міського землекористування, у яких підкреслено нерозривний взаємозв'язок між організаційними та економічними процесами, а також враховано інституційні та формуючі чинники, що постійно взаємодіють між собою. Формування такої системи залежить від узгоджених дій і потребує окремого аналізу кожної її галузевої складової та підсистеми — соціально-демографічної, мотиваційно-трудової, інформаційної, організаційно-правової, інвестиційно-економічної, фінансової, екологічної та інших. Важливим є також визначення відповідних інструментів, механізмів та заходів, від ефективності яких безпосередньо залежить подальший розвиток міського землекористування.

Спираючись на практику Європейського Союзу щодо підтримки розвитку несільськогосподарських напрямів економічної активності, можна виокремити такі ключові потенційні сфери їхнього розширення: туристична діяльність, зокрема агротуризм; виробництво енергії з відновлюваних джерел; реалізація культурних, мистецьких та етноспадкових проєктів; впорядкування земель та поліпшення ландшафтів; розбудова соціальних послуг; надання різноманітних дистанційних послуг (інформаційних, торговельних, науково-дослідних та інших) із використанням мережі Інтернет.

Проаналізувавши територію м. Дублян нами зроблений висновок, що дана територія не до кінця використовує свій потенціал. Нами розроблено пропозиції щодо удосконалення її використання та проведено розрахунки вартості земельних ділянок. Проведено розрахунок вартості земельних ділянок різного функціонального використання на території м. Дублян.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК

1. Богіра М. С. Землекористування в ринкових умовах: еколого економічний аспект: [монографія] / Богіра М. С. – Львів: Новий світ – 2000, 2008. – 225 с.
2. Губені Ю. Е. Розвиток сільських територій: деякі аспекти європейської теорії і практики / Ю. Е. Губені // Економіка України. – 2007. – № 4. – С. 62–70.
3. Єрмаков О. Ю. Розвиток сільського туризму як важливий напрям диверсифікації аграрної економіки / О. Ю. Єрмаков // Таврійський науковий вісник. – 2008. – Вип. 58. – С. 153–156.
4. Ібатуллін Ш. І. Капіталізація земель приміських зон великих міст: теорія, методологія, практика / Ш. І. Ібатуллін – К. : НАУ, 2007. – 260 с.
5. Мамонова В. Методологія управління територіальним розвитком : монографія / Мамонова В. В. – Х. : Вид-во ХарРІДУ «Магістр», 2006. – 196 с.
6. Туган-Барановський М.І. Основи політичної економії / С.М. Злупко (наук. ред.); С.М. Злупко, Я. Злупко (пер. з рос.). – Л. : Видавничий центр Львівського національного університету ім. Івана Франка, 2003. – 627 с.
7. Про благоустрій населених пунктів : Закон України від 06 верес. 2005 р. № 2807-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2005. – № 49. – Ст. 536.
8. Про стратегічну екологічну оцінку : Закон України від 20 берез. 2018 р. № 2354-VIII // Відомості Верховної Ради України. – 2018. – № 16. – Ст. 137.
9. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів : ДСП 173-96. – К. : МОЗ України, 1996. – 32 с.
10. Методика визначення показників антропогенного навантаження на території : Наказ Міндовкілля України від 10.08.2021 № 542.
11. Національна доповідь про стан навколишнього природного середовища в Україні за 2022 рік. – К. : Міндовкілля України, 2023. – 284 с.
12. Львівська районна державна адміністрація. Екологічний паспорт Львівського району за 2023 рік. – Львів, 2024. – 92 с.
13. Ковальчук І. П., Мединський А. В. Екологія міських територій : навч. посіб. – Львів : Новий Світ-2000, 2020. – 284 с.

14. Тихоненко Д. М. Урбоекологія : підручник. – К. : Ліра-К, 2021. – 348 с.
15. Дубляни: історико-географічний огляд / За ред. ЛНАУ. – Львів : ЛНАУ, 2018. – 156 с.
16. Статистичний щорічник Львівської області за 2023 рік / Головне управління статистики у Львівській області. – Львів, 2024. – 412 с.
17. Oke T.R. Boundary Layer Climates. – London : Routledge, 2002. – 435 p.
18. Про затвердження методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Постанова кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. №1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>
19. Розпорядження КМУ від 12 червня 2020р. № 718-р «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Львівської області» <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/718-2020-%D1%80#Text>
20. Фернан Бродель Матеріальна цивілізація, економіка і капіталізм XV—XVIII століття, пер. з французької Григорія Філіпчука — К., "Основи", 1997, т.1-3. (Civilisation matérielle, économie et capitalisme, XVe-XVIIIe siecle, 1979).
21. Стратегією сталого розвитку "Україна - 2020" URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5/2015#Text>
22. Третяк А.М., Третяк В.М., Ковалишин О.Ф., Третяк Н.А. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики: монографія. [за заг. ред. А.М. Третяка]. – Львів : СПОЛОМ, 2019. - 486 с.
23. Штагер О.А. Грошова оцінка землі як інструмент управління / О.А. Штагер / Проблеми екології. – № 1–2. – 2010. – С. 164–170.
24. Інформація щодо нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі в розрізі областей: Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://land.gov.ua/informatsiia-shchodo-normatyvnoi-hroshovoitsinky-odynytsi-ploshchi-rilli-v-rozrizi-oblastei/>.
25. Rurality-Environment-Development (RED) : [Електронний ресурс] / Режим доступу : http://enrd.ec.europa.eu/networks-and-networking/eu-organisations/en/rurality-environment-development_en.cfm.

ДОДАТКИ

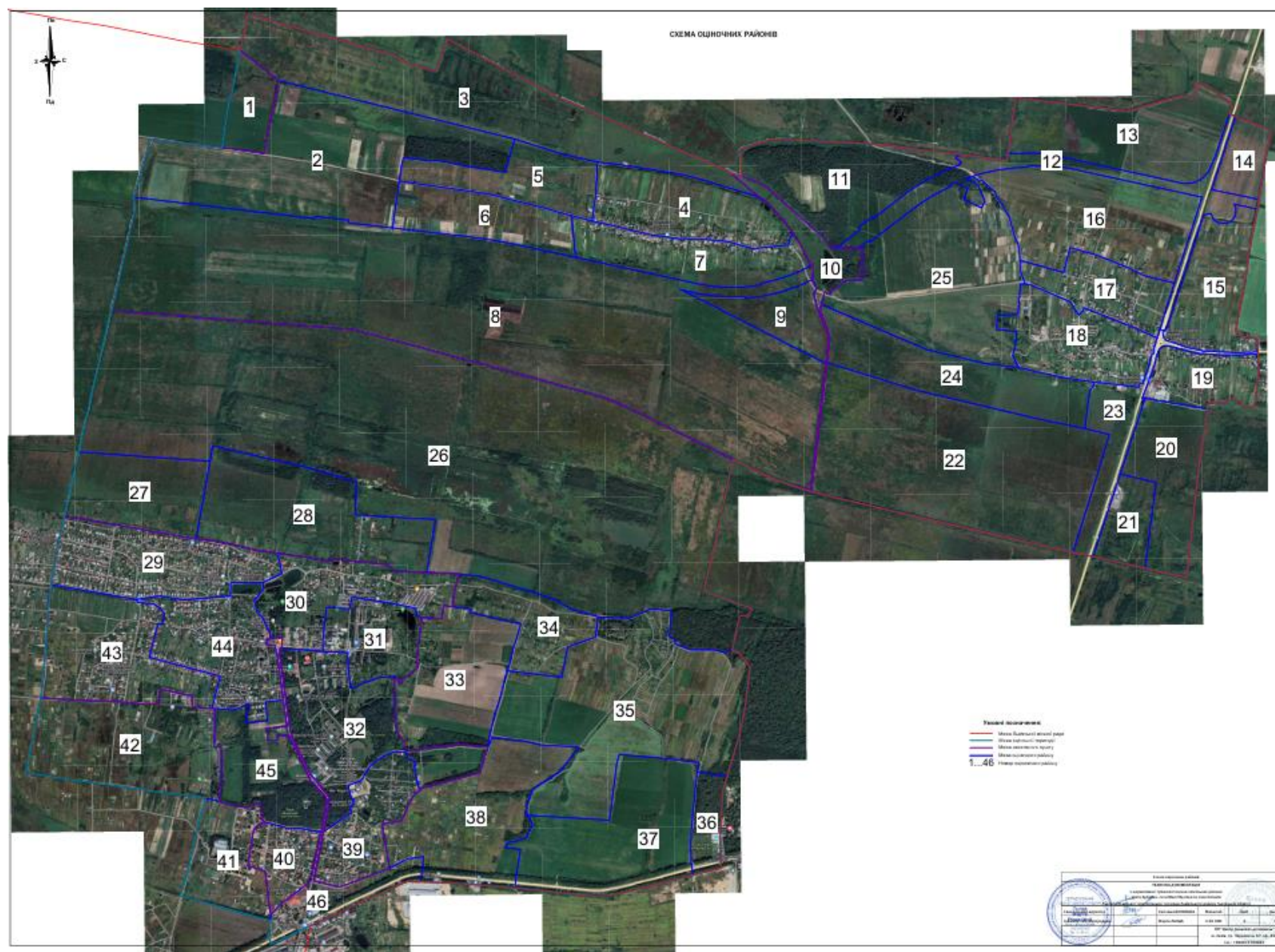




СХЕМА ОЦІНОЧНИХ РАЙОНІВ (Неоднорідність функціонально-планувальних якостей території)

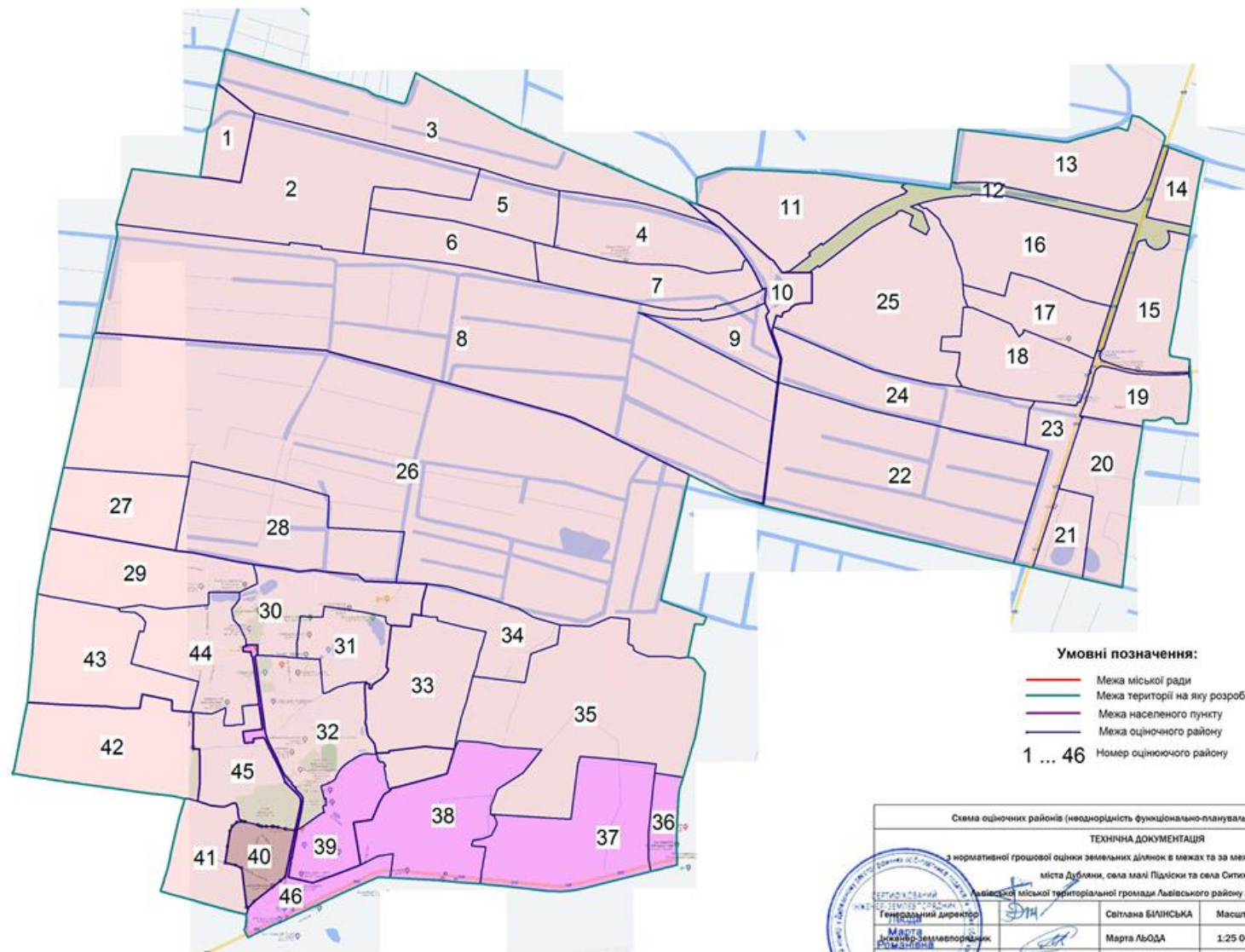


Схема оціночних районів (неоднорідність функціонально-планувальних якостей території)			
ТЕХНІЧНА ДОКУМЕНТАЦІЯ			
з нормативною грошовою оцінкою земельних ділянок в межах та за межами населених пунктів міста Дубляни, села малі Підліски та села Ситківці			
Львівської міської територіальної громади Львівського району Львівської області			
Генеральний директор МОРІС Львівський районний КБ "Діагностика"	Світлана БІЛІНСЬКА Марта ЛЬВОВА	Масштаб 1:25 000	Листів 1 з 1
ПП "Центр ринкових досліджень" м. Львів, пр. Чорновола, 67, оф. 411			

