

**ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ВЕТЕРИНАРНОЇ
МЕДИЦИНИ ТА БІОТЕХНОЛОГІЙ ІМЕНІ С. З. ГЖИЦЬКОГО
ФАКУЛЬТЕТ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ ТА
ІНФРАСТРУКТУРНОГО РОЗВИТКУ
КАФЕДРА ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ**

Пояснювальна записка

до кваліфікаційної роботи
ОС «*Magistr*»

на тему: «
**ВПЛИВ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА ІНВЕСТИЦІЙНУ
ПРИВАБЛИВІСТЬ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ**

Виконав: студент ЗВ- 62 курсу
Спеціальності 193 «Геодезія та Землеустрій»
Вальчук Ігор Сергійович
Керівник: Смолярчук М.В.
Рецензент:

Дубляни 2025

Інститут, факультет відділення землепорядкування та туризму

МЕДИЦИНИ ТА БІОТЕХНОЛОГІЙ ІМЕНІ С. З. ГЖИЦЬКОГО

Кафедра земельного кадастру

Освітньо-кваліфікаційний рівень

Спеціальність 193 «Геозеізія та землеустріі

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

д.е.н., Таратула Р.Б.

<< >>

НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ СТУДЕНТУ

Вальчук Ігор Сергійович

1.Тема проекту(роботи Вплив містобудівної документації на інвестиційну привабливість територіальної громади

керівник проекту(роботи) к.е.н., доц. Смолярчу М.В.

(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

затверджені наказом вищого навчального закладу від «__»_____2025__року
№

2.Строк подання студентом проекту(роботи)

3. Вихідні дані до роботи Матеріали містобудівної документації, геопортали містобудівного кадастру; генеральний план с. Гряда, детальний план частини кварталу житлової та громадської забудови К-14 та прилеглої території свинотоварної ферми ТОВ «АПП Гряда, сервіс Е кадастр, схема, сервіс земельного кадастру – кадастр лайф, .

4.Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити Вступ, науково-теоретичні аспекти розвитку промислових зон в просторовому плануванні населених пунктів, загальні засади забезпечення функціонування промислових зон, механізми функціонування індустріальних парків в промислових зонах населених пунктів, етапи формування індустріальних парків в промислових зонах населених пунктів, зарубіжний досвід створення індустріальних парків, законодавче забезпечення організації індустріальних парків в промислових зонах населених пунктів, просторовий розвиток індустріальних парків в промислових зонах населених пунктів, аналіз національних індустріальних парків, вплив воєнних дій на розвиток промислових зон в населених пунктах, регулювання земельних відносин при організації індустріальних парків, характеристики досліджуваного об'єкту та обґрунтування необхідності об'єднання земельних ділянок в промисловій зоні на території індустріального парку, розробка технічної документації із землеустрою щодо поділу та врахування містобудівних умов земельної ділянки індустріального парку при її складанні, охорона навколишнього середовища, охорона праці та захист населення від надзвичайних ситуаційвисновки і пропозиції, список використаної літератури

5. Перелік графічного матеріалу з точним зазначенням обов'язкових креслень мультимедійна презентація (19 слайдів).

6. Консультанти розділів кваліфікаційної роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
1,2,3,	к.е.н, доц. Смолярчук М.В.		
4	доцент Н.Є. Панас		

6. Дата видачі завдання _____

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Розробка проектного рішення	Робота над текстовою частиною ДР	Робота над графічною частиною ДР	Термін виконання	Відмітка керівника ДР про виконання
	Отримання завдання. Вивчення рекомендованої літератури по темі ДР. Написання аналітичного огляду. Вивчення об'єкту. Аналіз існуючого стану.	Складання програми. Написання пояснювальної записки (Розділи: 1, 2, 3)	Підготовка картографічних матеріалів для дипломної роботи	15	Викон.
	Розробка проектного рішення та його обґрунтування	Написання проектної частини (розділ 4.)	Виготовлення планової основи для основного варіанту проекту	10	Викон.
	Еколого-економічне обґрунтування проекту. Розробка пропозицій щодо реалізації проекту. Розробка питань з охорони праці та захисту населення. Розробка питань з охорони природи.	Написання економічної частини проекту висновків і пропозицій з реалізації проекту, питань охорони праці і захисту населення та охорони природи. Кінцеве редагування пояснювальної записки.	Оформлення кінцевого варіанту проекту та інших графічних матеріалів, які представляється до захисту в ДЕК	20	Викон.
	Кінцеве оформлення дипломної роботи	Здача пояснювальної записки керівнику ДР. Виправлення його зауважень. Здача ДР. На рецензування	Кінцеве оформлення ілюстративних матеріалів, таблиць	10	Викон.
	Підготовка до захисту в ДЕК. Пробний захист на випускній кафедрі	Написання доповіді й погодження її з керівником ДР.	Виправлення зауважень у графічній частині	5	Викон.

Студент Вальчук І. С.
(підпис) (прізвище та ініціали)

Керівник проекту (роботи) Смолярчук М.В.
(підпис) (прізвище та ініціали)

УДК 330.322

Вплив містобудівної документації на інвестиційну привабливість територіальної громади. – Вальчук І. Дипломна робота. кафедра земельного кадастру. - Львів, ЛНУ ветеринарної медицини та біотехнологій ім. С.З. Гжицького, 2025. 64 с. текст. част., 5 табл., 24 рис, 27 літ. джерел, 19 слайдів формату Power point.

Інвестиційна привабливість громад, містобудівна документація, комплексний план просторового розвитку, територіальна громада, земельні відносини.

У кваліфікаційній роботі проаналізовано науково-практичні засади розробки містобудівної документації. Особлива увага приділялася ролі містобудівної документації для інвестиційної привабливості територіальних громад. Проаналізовано зміст та види містобудівної документації, їх інформаційну базу та сучасні тенденції в контексті українських реалій та зарубіжної практики.

На прикладі Львівської міської територіальної громади запропоновано проектне рішення щодо вдосконалення системи містобудівних документів як одного із ключових напрямів підвищення інвестиційної привабливості території населеного пункту Гряда.

Досліджено питання охорони праці та охорони навколишнього середовища.

ЗМІСТ

ВСТУП	6–8
1 НАУКОВО-ПРАКТИЧНІ ЗАСАДИ РОЗРОБКИ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ.....	9
1.1 Ретроспективний аналіз розвитку містобудівної документації....	9-16
1.2 Концептуальні засади та завдання містобудівної документації...	17-22
1.3 Інформаційна база та технічні аспекти розроблення містобудівної документації.....	23-27
2 АКТУАЛЬНІ ПІДХОДИ ТА ПРАКТИКИ РОЗРОБКИ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ.....	28
2.1 Міжнародні практики використання містобудівної документації	28-36
2.2 Цифрові сервіси у структурі містобудівної документації: інструмент підтримки інвестиційних рішень	37-42
2.3 Моніторинг стану розробки містобудівної документації	38-41
3 ВПЛИВ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ ЯК ЧИННИК СТРАТЕГІЧНОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ.....	42
3.1 Формування проектних рішень на основі містобудівної документації з метою підвищення інвестиційної привабливості	42-48
3.2 Узгодження планувальних рішень із економічними пріоритетами та інвестиційною привабливістю громади.....	48-54
4 ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА.....	55
4.1 Стан ґрунтів та використання земельних ресурсів.....	55-56
4.2 Водні ресурси та стан їх використання.....	57
4.3 Охорона атмосферного повітря.....	58
4.4 Стан охорони і примноження флори і фауни.....	58
ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ.....	59-61
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ	62-64

ВСТУП

На сьогодні, найважливішим інструментом, здатним визначати напрями просторової організації територій громад виступає містобудівна документація. Документація, яка відповідно до законодавчого поля України регламентується різного роду нормативними документами таким як закон: «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про місцеве самоврядування в Україні», земельний кодекс України та ряд інших нормативно-правових документів.

Відповідно до чинного законодавства містобудівна документація, яка є запорукою розвитку громад включає генеральні плани, плани зонування територій, детальні плани територій та комплексні плани (КППТГ). Щодо розробки останніх прийняте рішення щодо відтермінування розробки (Законом №9549, ухваленого Верховною Радою 25.03. 2025 року). Кінцевий термін запровадження комплексних планів до 1 січня 2028 року, ця норма діятиме для більшості наших громад, проте одночасно встановлено окремий, довший перехідний період для громад, які знаходяться на територіях, де ведуться чи велись бойові дії.

Щодо містобудівної документації, вона здатна виконувати низку і стратегічних функцій, до яких належить: формування просторової моделі розвитку громади, визначення функціонального призначення земельних ділянок в межах громади, встановлення обмежень та будь якого іншого можливого використання територій, створення передумов розвитку інфраструктури та поліпшення інвестиційного клімату. Саме наявність оновленої, узгодженої та доступної містобудівної документації є запорукою прозорості управлінських рішень та зменшення ризиків для потенційних інвесторів. У цьому контексті вона виступає одним із найважливіших факторів формування інвестиційної привабливості територіальної громади.

Актуальність дослідження зумовлена великою мірою тим, що сучасний інвестор в останні роки орієнтується на прозорість та передбачуваність управлінських процедурних рішень, а саме наявність містобудівної документації дозволить забезпечити отримання достовірної

інформацію про земельної ділянки, їх функціональне призначення, екологічні чи інші обмеження, що можуть безпосередньо впливати на прийняття рішень щодо надходження в перспективі інвестицій у громаду.

У контексті глобальних викликів – зокрема воєнних дій, руйнування інфраструктури та потреби у відновленні територій – значення містобудівної документації як інструменту залучення інвестицій лише зростає. Вона стає не тільки засобом регулювання просторової організації, а й основою для реалізації державних і міжнародних програм підтримки, спрямованих на відбудову територій та розвиток економічного потенціалу громад.

Метою роботи стало дослідження теоретично-практичних аспектів та методологічних засад розробки містобудівної документації – яка виступає запорукою розвитку територіальних громад на прикладі Львівської міської територіальної громади.

Досягненню мети передувало визначення наступних завдань:

- проведення ретроспективного аналізу розвитку містобудівної документації;
- обґрунтування ролі інформаційного забезпечення у процесі розробки містобудівної документації;
- аналіз зарубіжних практик розробки містобудівної документації;
- вивчення сучасних тенденції розробки містобудівної документації;
- обґрунтування ролі містобудівної документації для інформаційного наповнення містобудівного кадастру;
- аналіз поточного стану моніторингу розробки містобудівної документації для Львівській міської територіальної громади;
- обґрунтовано розробку проектного рішення на основі містобудівної документації з метою підвищення інвестиційної привабливості.

Об’єкт дослідження – містобудівна документація як інструмент управління розвитком Львівської міської територіальної громади.

Предмет дослідження – механізми формування та використання містобудівної документації у територіальному розвитку.

1. НАУКОВО-ПРАКТИЧНІ ЗАСАДИ РОЗРОБКИ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

1.1. Ретроспективний аналіз розвитку містобудівної документації

Важливим моментом при вивченні будь яких процесів виступає аналіз її історичних передумов. В нашому дослідженні ми провели аналіз розвитку містобудівної документації на різних етапах становлення нашої української держави. Адже саме вона була і залишається важливим інструментом регулювання просторового розвитку, оскільки визначає функціональне використання територій, організацію забудови та напрями соціально-економічного зростання громад. Її становлення в країні на різних етапах, за нашими спостереженнями, мало складну історію, яка характеризувала і в той же час відображала суспільно-політичні віяння, трансформації та можливі зміни правової системи, земельних та економічних відносин [17].

Розвиток містобудівної документації супроводжувався складним і багатограним характером на різних етапах становлення, що зумовлено великою мірою одночасно особливими історичними обставинами, і звісно соціально-економічними трансформаціями, котрі відбувалися протягом XX–XXI століть. Варто підкреслити, що питання планування та регулювання міського середовища почали набирати особливої актуальності за нашими спостереженнями ще в період міжвоєнної доби, а це відомо, період коли індустріалізація та зростання урбанізаційних процесів вимагали системного підходу до організації простору. Відтак, саме тоді почали зароджуватися перші концепції містобудівної документації такої як генеральні плани населених пунктів. Відзначмо, саме вони того часу хоча й мали обмежений характер, проте закладали підвалини подальшого розвитку практики містобудівного проектування та просторового розвитку територій [3].

Оскільки в подальшому нашому дослідженні проектні пропозиції стосуватимуться Львівської міської територіальної громади, то ж і

дослідження застосування містобудівної документації ми вирішили розпочати саме з міста Львова кінця 1770 років, часу коли місто входило після переходу Галичини (1772 рік) до складу Австрійської імперії і було адміністративним центром Королівства Галичини та Володимирії. В той час, можемо зауважити, активно впроваджуються урбаністичні підходи щодо розбудови та його розвитку і це уже чітко відображається в містобудівній документації цього часу (рис.1.1).

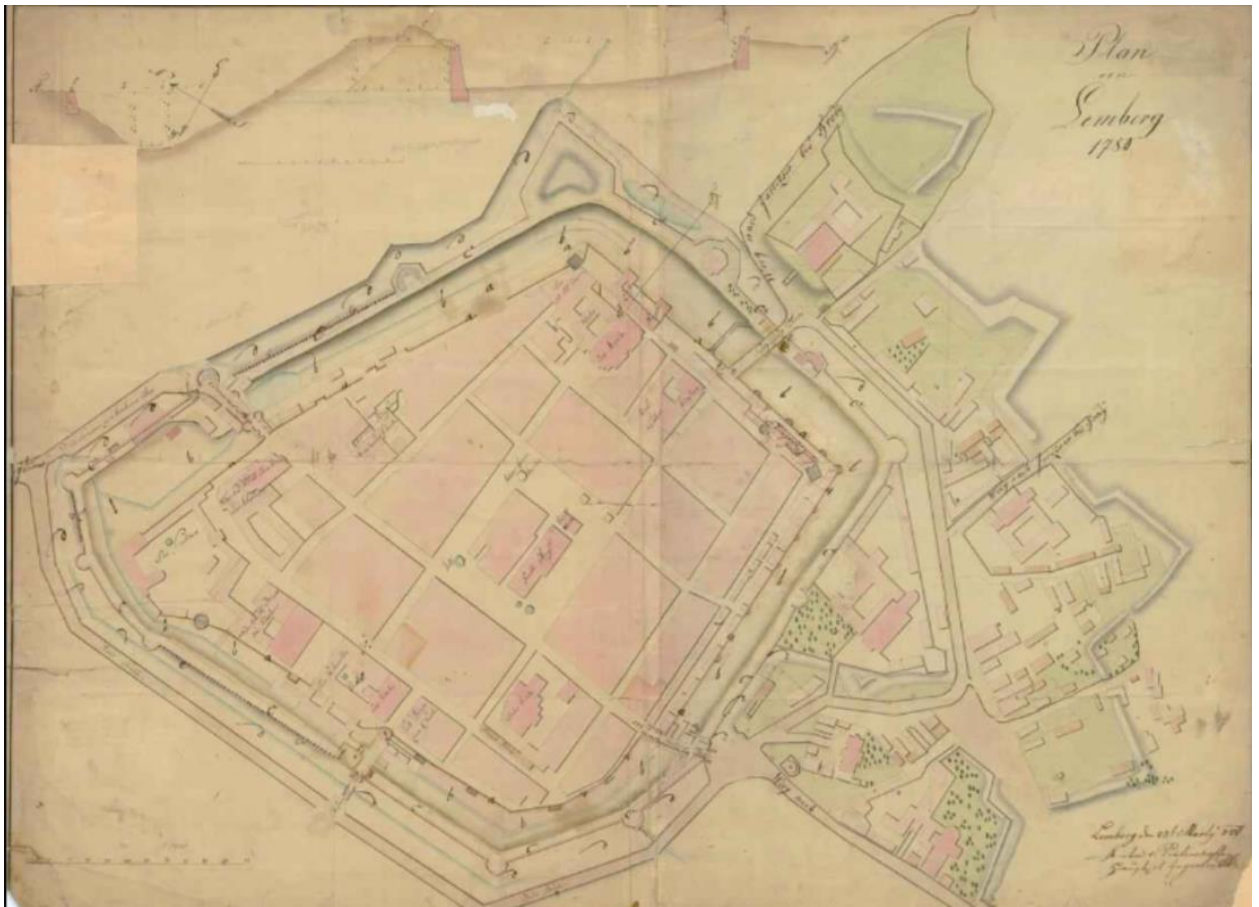


Рисунок 1.1 План міста Львова 1780 року

В більш пізніший період 1829 року при розробці містобудівної документації починають враховуватися способи тріангуляційного знімання території, методики знімання рельєфу, регламентовані німецькою адміністрацією [17]. Маємо збережений до цього часу «План міста Львова з передмістями», містобудівну документацію розроблену на основі уточненого знімання (Plan der Stadt Lemberg sammt ihren Vorstädten) (рис.1.2).

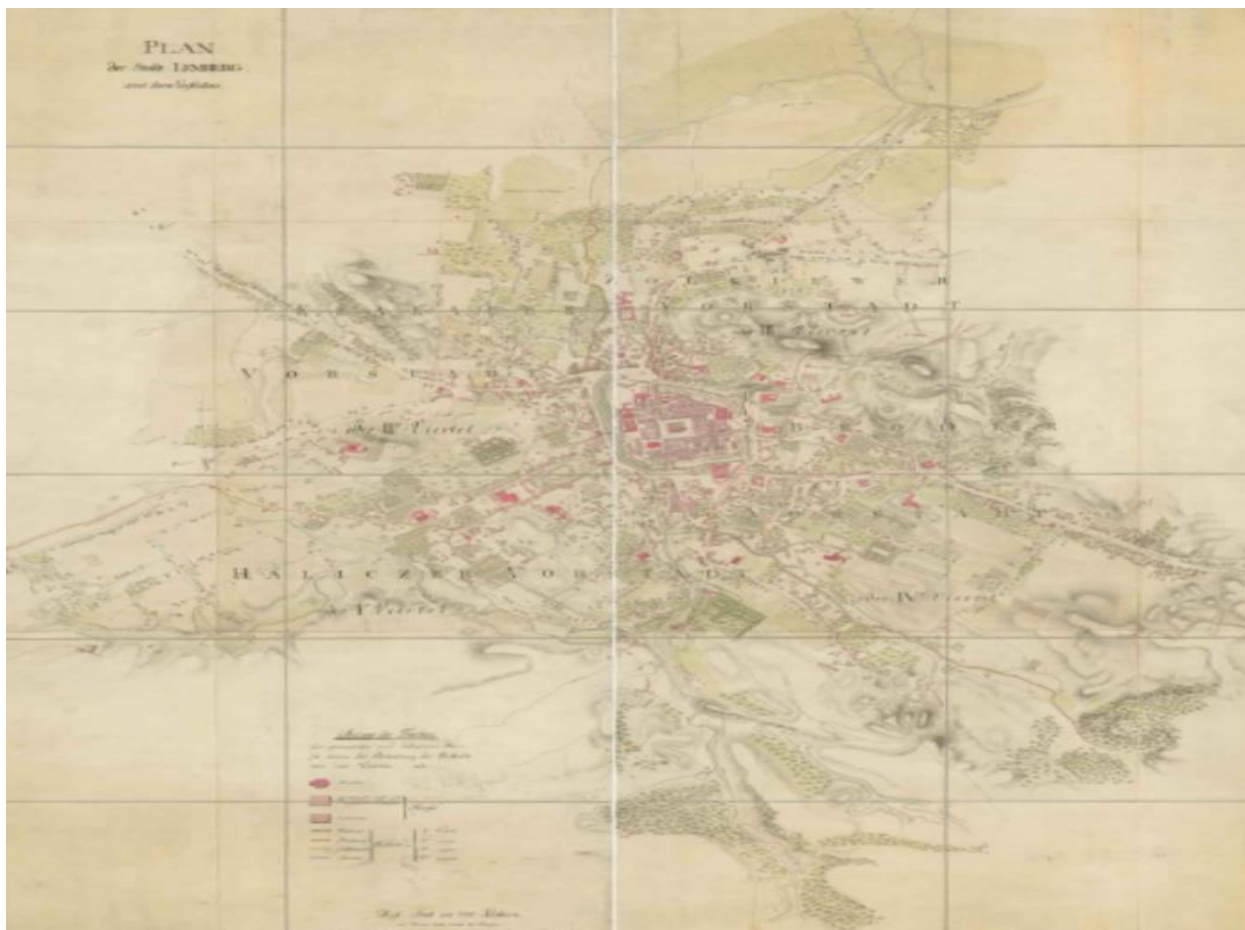
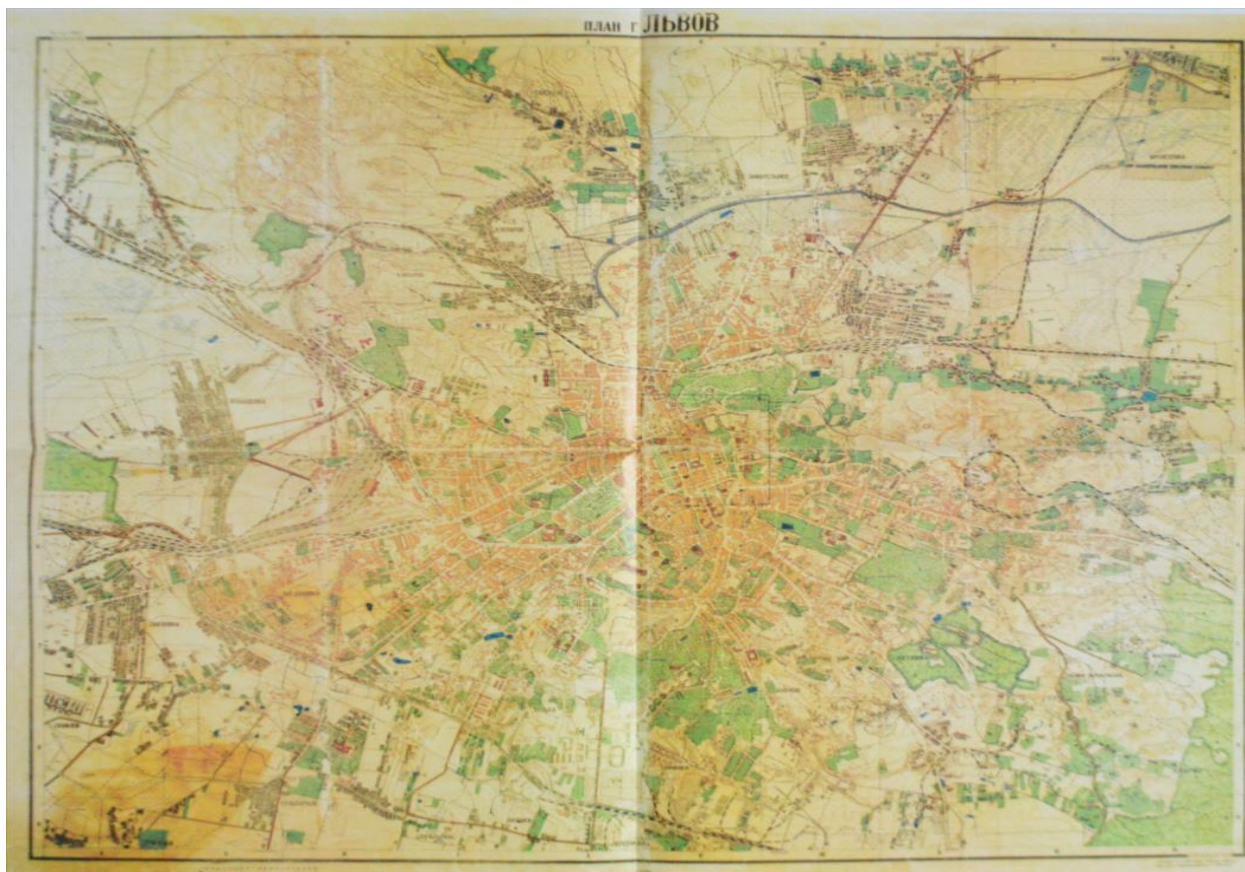


Рисунок 1.2 План міста Львова з передмістями

Ми запропонували також провести аналіз і з часу післявоєнної країни, а саме містобудівного планування, характерного для цього часу. Безумовно, слід відзначити, що саме для цього періоду характерним було перебування під впливом тенденцій радянської моделі урбаністичного планування. З одного боку, акцент робився на промисловому розвитку, що зумовлювало створення нових робітничих поселень та реконструкцію існуючих міст. З іншого боку, формувалася система нормативних підходів, яка мала на меті впорядкування, забудову та раціональне використання територій. Можемо відзначити, що саме таким чином, навіть у цей період поступово окреслювалися методологічні засади, котрі згодом трансформувалися у більш цілісні містобудівні документи.

Період після Другої світової війни характеризувався тим, як відомо, продиктований гострою потребою післявоєнного відновлення значної

кількості зруйнованих українських міст та сільських населених пунктів. Власне тому, в цьому контексті генеральні плани отримують нового значення, оскільки вони розглядалися не лише як інструмент регулювання забудови, а й як засіб комплексного відновлення міського середовища. У другій половині XX ст., з огляду на стрімке зростання населення та розвиток промислових центрів, планувальна практика в Україні стала ще більш системною. Поступово сформувалася концепція так званих «перспективних планів», що враховували соціальні, транспортні та рекреаційні потреби населення. Водночас, як свідчить аналіз, відчутним залишався вплив ідеологічних чинників, що нерідко обмежувало реальну ефективність планувальних рішень (рис. 1.3) [3].



1.3 План м. Львова 1947 року

Звісно, з проголошенням незалежності України ситуація щодо ролі містобудівної документації, безперечно, набуває нового виміру. Передусім причина головним чином в тому, що виникає потреба зміни та одночасного

адаптування радянської спадщини до сучасних умов розвитку суспільства та економіки. Слід зазначити, що пріоритетним завданням у цей період стало гармонізування містобудівної документації з ринковими механізмами управління земельними ресурсами, оскільки саме вони, фактично, визначали основні тенденції трансформації відносин власності та забудови територій. Водночас, як свідчить досвід практики, особлива увага приділялася модернізації методології планування, зокрема інтеграції сучасних інформаційних технологій та цифрових інструментів у процес підготовки містобудівної документації [21].

На початку XXI століття відбувається поступове утвердження нової моделі містобудівної політики, в якій основний акцент робиться на сталому розвитку територій, врахуванні екологічних аспектів і прозорості процедур прийняття рішень. У результаті містобудівна документація починає розглядатися не лише як технічний інструмент проектування, а й як засіб стратегічного управління розвитком громад. Зрозуміло, що на цьому етапі особливої актуальності набуває узгодження містобудівних рішень із європейськими підходами, адже саме інтеграційні процеси сприяють формуванню нових стандартів планування. Сьогодні містобудівна документація стала важливим інструментом забезпечення сталого розвитку територій, відновлення громад та підвищення їхньої інвестиційної привабливості. Її подальше вдосконалення пов'язане з цифровізацією, інтеграцією геопросторових даних і підвищенням ролі громад у процесі прийняття рішень

І хоча в роботі нами проведено лиш невеликий період становлення містобудівної документації, проте можемо зробити висновок, що її розвиток пройшов непростий та подекуди навіть суперечливий шлях - від перших спроб систематизації забудови характерний довоєнному періоду і до сучасних прагнень, де спостерігаємо поєднання інноваційних технологій пронизаних

активною діджиталізацією суспільства та принципів сталого розвитку. При цьому варто наголосити, що саме ретроспективний аналіз дає змогу зрозуміти логіку цих змін та усвідомити, чому сучасна містобудівна практика потребує не лише формального оновлення законодавчо-нормативної бази, а насамперед комплексної трансформації методологічних підходів при розробці містобудівної документації.

1.2 Концептуальні засади та завдання містобудівної документації

Розвиток містобудівного законодавства в Україні супроводжувався поступовим удосконаленням й усієї системи планувальних документів в державі, яка змінювалася залежно від суспільних потреб та адміністративно-правових умов.

Відповідно до законодавчих норм Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», містобудівна документація представляє собою затверджені текстові та графічні матеріали, які регулюють планування, забудову та інше використання територій. Є інструментом державного регулювання планування територій та в свою чергу поділяється на документацію державного, регіонального та місцевого рівнів (рис.1.4) [12].

Варто зазначити, що до прийняття, прийняття якого припало на лютий 2011 року, у практиці просторового планування застосовувалася досить розгалужена система документації. Містобудівна документація до цього включала, зокрема, генеральну схему планування території держави, схеми планування територій адміністративних одиниць регіонального рівня, генеральні плани населених пунктів, плани зонування та детальні плани територій (рис. 1.4).

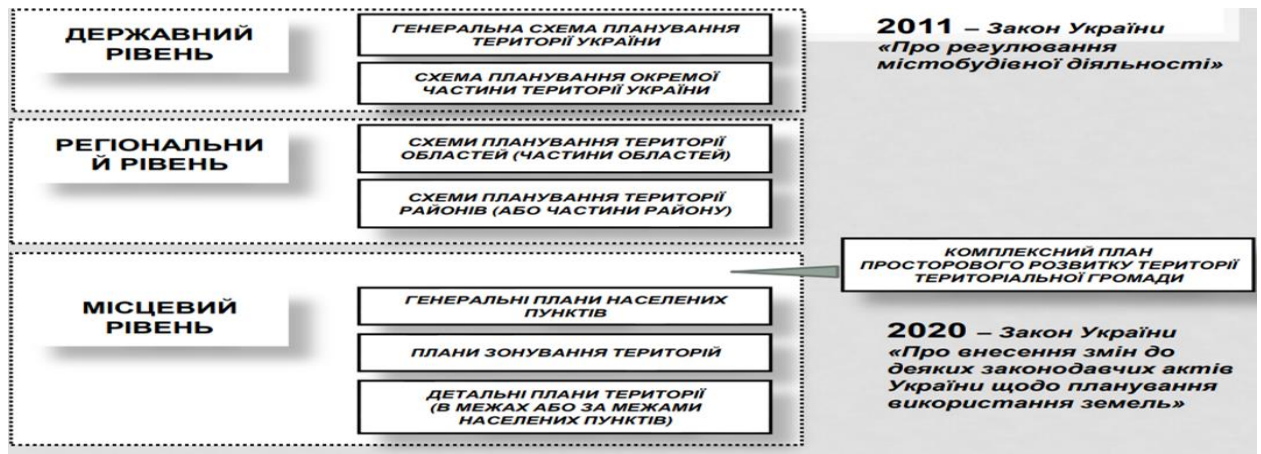


Рисунок 1.4 Види містобудівної документації

Разом з тим, зазначена модель як показала містобудівна практика, виявилася надмірно складною. Окремі види документації на нашу думку, як виявилось, почали фактично дублювати функції один одного, що в свою чергу, великою мірою ускладнювало практичну реалізацію містобудівних рішень та створювало передумови для бюрократичних перепон, тіньових схем тощо. Як наслідок, постала об'єктивна потреба у спрощенні та систематизації підходів до планування територій адміністративно-територіальних утворень.

У цьому контексті прийняття Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (2011 року) можна фактично розглядати як концептуальний злам у формуванні сучасної нормативної бази. І що можемо спостерігати з кінця того ж таки 2011 року - наявність замість п'яти рівнів документації лише три ключові їх види, а саме: генеральний план населеного пункту, план зонування (зонінг) та детальний план території (рис.1.5).



Рисунок 1.5 Схеми містобудівної документації після прийняття Закону «Про регулювання містобудівної діяльності»

Вважаємо, що саме завдяки такому рішенню вдалося, з одного боку, оптимізувати структуру документів, а з іншого - забезпечити більшу гнучкість у процесі управління просторовим розвитком адміністративно-територіальних утворень. Це, своєю чергою, створило підґрунтя для більш ефективного використання земельних ресурсів, а також для узгодження містобудівної політики з принципами сталого розвитку.

Проте ми пропонуємо зупинитись саме на базовому рівні прийняття та функціонування містобудівної документації, яка нині має місце в українських територіальних громадах, оскільки подальше наше дослідження передбачало її аналіз у Львівській територіальній громаді, тобто на базовому рівні (рис. 1.6).



Рисунок 1.6 Містобудівна документація базового рівня

Слід зауважити, виходячи із вище приведеної схеми, що саме з 2021 року з'являється ще один новий на той час вид містобудівної документації – комплексного плану просторового розвитку територій, пов'язаний із реформою децентралізації, яка на той уже 2020 рік йшла до завершення (рис. 1.6). Слід прийняти до уваги законодавчі зміни, які акцентувались в червні 2020 року, а саме прийняття Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель». Метою прийняття закону на той час було впорядкування містобудівної документації

та врегулювання встановлення меж територіальних громад. Закон заклав підвалини для впровадження комплексного просторового планування, яке усуває необхідність розроблення кількох споріднених за змістом видів містобудівної та землеустрою документації, унормовує процедури її затвердження, забезпечує створення електронної картографічної основи для планування територій та сприяє узгодженню програм соціально-економічного розвитку з потребами громади й приватних інтересів відтак появи комплексних планів просторового розвитку територіальних громад [11].

Проектні рішення комплексних планів включають в себе відомості про склади угідь громади, віднесення територій до відповідних категорій, історичні ареали, розрахунки потреб у соціальній, інженерній та транспортній інфраструктурі, ландшафтне планування, заходи щодо інженерно-технічної підготовки території тощо.

Тут мусимо також наголосити на тому, що незважаючи, що на дворі вересень 2025 року, проте більшість громад ще не мають затверджених комплексних планів територій. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення умов для розвитку цифрової інфраструктури» передбачив певне відтермінування термінів їх розроблення, відповідно до даного нормативного документу, відтермінування акцентовано аж до січня 2028 року [10].

Зауважмо, що на сьогодні лише окремі громади змогли підготувати та затвердити такі плани просторового розвитку. Затвердження такої документації відбувалось в рамках пілотного проекту за ініціативної підтримки Міжнародної програми USAID. За інформацією Роганської селищної військової адміністрації, відомо, що на сьогодні затверджено Комплексний план просторового розвитку території Роганської селищної територіальної громади Харківського району Харківської області. За її словами, незважаючи на війну та численні виклики, роботу продовжувалась,

яка була розпочата ще на початку 2021 року. Комплексний план, який був спершу пілотним проектом, надалі така містобудівна документація була актуалізованою відповідно до нових реалій, спричинених збройною агресією, та уже розроблялась з урахуванням нагальних потреб відновлення Роганської громади [19].

Водночас відсутність розроблених комплексних планів на сьогодні у більшості громад ускладнює ефективне просторове планування та погодження забудови, створює ризики невідповідності місцевих програм соціально-економічного розвитку реальним потребам територій в тому числі потреб, які викликані продовженням військового стану в державі. Складність процесу розроблення та необхідність залучення експертів з містобудівної документації є однією з ключових причин затримок. Проте досвід громад, які вже мають комплексні плани, демонструє переваги інтегрованого підходу до управління територіями та врахування інтересів різних стейкхолдерів.

І хоча ми почали аналіз містобудівної документації із найновішого її типу такої як комплексні плани просторового розвитку, проте не менш важливими були є і будуть залишитися: генеральні плани населених пунктів, детальні плани та плани зонування території. Названа містобудівна документація представляє собою графічні і текстові матеріали, які можуть розроблятися як окрема документація, або ж у складі іншої, як наприклад детальні плани у складі генеральних чи плани зонування також у складі тих же генеральних планів. Як приклад, детальний план може виконуватися як окремий документ у випадках, коли виникає необхідність у швидкому вирішенні питань забудови конкретної території або уточненні параметрів її функціонального використання. Водночас він може бути частиною генерального плану тоді, коли розробник прагне забезпечити узгодженість усіх містобудівних рішень на рівні населеного пункту та уникнути дублювання процедур.

Пропонуємо нижче в таблиці 1.1 проаналізувати переваги першого і другого випадку розробки детального плану (табл 1.1).

Таблиця 1.1 Порівняльний аналіз випадків розробки детального плану території

Критерій / Перевага	У складі генерального плану	Як самостійна містобудівна документація
1	2	3
Системність рішень	Забезпечується узгодженість із довгостроковою стратегією розвитку населеного пункту	Можливість оперативного реагування на локальні потреби без зміни всієї стратегії
Взаємоузгодженість	Всі рішення інтегровані в єдиний комплекс містобудівної документації	Може бути прийнятий незалежно від наявності чи актуальності генплану
Масштаби планування	Орієнтація на стратегічний рівень розвитку території	Орієнтація на детальний базовий рівень (квартал, мікрорайон, ділянка)
Оновлення документації	Потребує комплексних змін до генплану	Легше оновлювати та вносити зміни за потреби громади
Правова визначеність	Менше ризиків суперечностей між різними документами	Виникає потреба коректного узгодження з чинним генпланом
Прозорість та публічність	Всі рішення розглядаються у контексті генерального плану громади	Забезпечує більшу гнучкість і прозорість саме для локальних проєктів
Витрати та ресурси	Економія часу і коштів при одночасній розробці з генпланом	Менші затрати при коригуванні окремих ділянок, без потреби переробляти весь генплан
Практична реалізація	Зручніше для комплексного територіального розвитку	Оптимально для швидкої реалізації конкретних інвестиційних чи будівельних проєктів

І хоча на наш погляд, даного роду містобудівна документація може розроблятися у складі генерального плану населеного пункту, а в перспективі в складі комплексного плану, проте доцільність розробки детальних планів підтверджується все ж таки функціонуванням як окремої містобудівної документації, яка буде розроблятися на базовому рівні планування для тієї чи іншої громади.

Аналогічна ситуація простежується і з планами зонування: вони можуть розроблятися як самостійні документи для регламентації використання територій за функціональними зонами, особливо там, де генеральний план уже існує (навіть за умови, що розроблений був давно), але потребує деталізації у сфері визначення допустимих видів забудови. У практиці містобудування України дедалі частіше виникає потреба врахування локальних ініціатив громад, які прагнуть впливати на формування просторової політики. Це пояснюється не лише розвитком демократичних процесів, але й зростаючою роллю інструментів електронного врядування. Крім того, важливим аспектом є узгодженість планів зонування із сучасними тенденціями сталого розвитку, що передбачає інтеграцію екологічних та соціальних критеріїв у просторові рішення. Разом із тим, плани зонування можуть інтегруватися до складу генерального плану, формуючи єдиний комплекс планувальних рішень. У такому випадку досягається баланс між стратегічними та регулятивними аспектами просторового розвитку, що є надзвичайно важливим для узгодження суспільних і приватних інтересів у процесі управління територіями. Дані положення прописані у 18 статті Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» [12].

Натомість вважаємо, що саме як самостійний документ, план зонування, безперечно, дозволяє більш гнучко реагувати на потреби конкретної територіальної громади та, що особливо важливо для просторового планування, забезпечує актуалізацію просторових рішень без необхідності комплексного оновлення генерального плану. Такий підхід, без сумніву, сприяє ефективному управлінню земельними ресурсами, водночас зменшує

правові колізії у сфері землекористування та, зрештою, підвищує прозорість прийняття рішень щодо розвитку території (рис. 1.7).

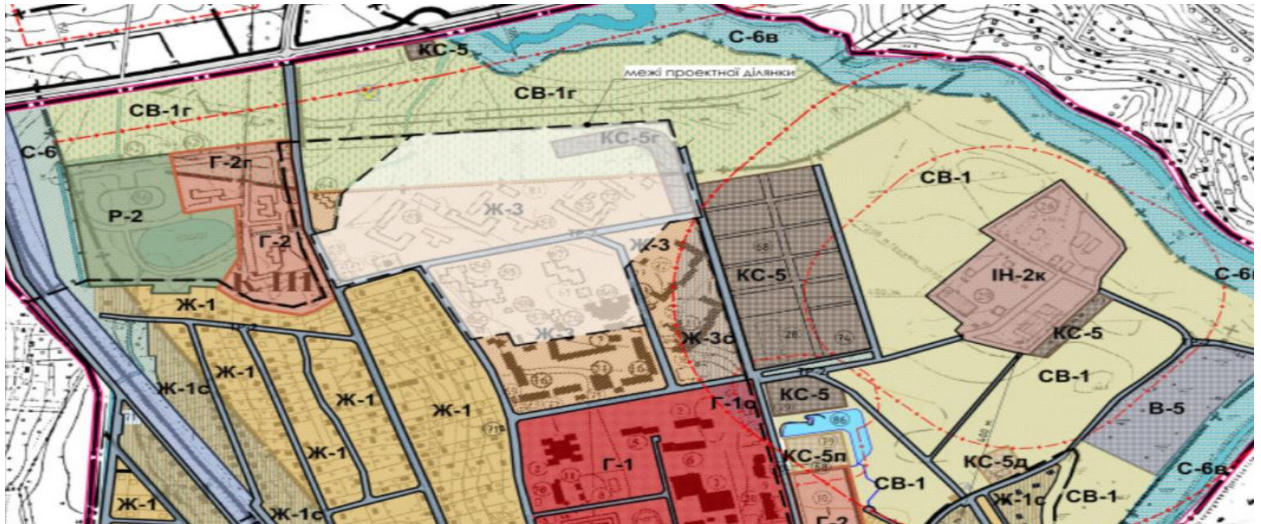


Рисунок 1.7 Фрагмент плану зонування, розробленого як самостійна містобудівна документація

Пропонуємо нижче узагальнено розглянути переваги та можливості, які надає наявність актуальної містобудівної документації (рис. 1.8) [14].

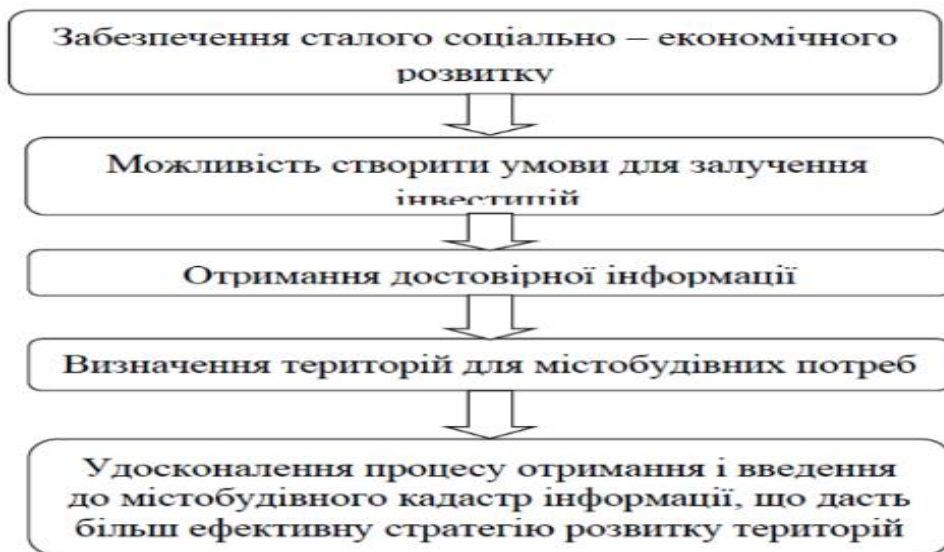


Рисунок 1.8 Переваги наявності містобудівної документації

В будь якому випадку, вважаємо забезпеченість актуальною містобудівною документацією дасть ряд переваг для наших територіальних громад, які ми розкриємо в наступних розділах дослідження.

1.3 Інформаційна база та технічні аспекти розроблення містобудівної документації

У сучасних умовах просторового розвитку громади містобудівна документація формується на основі інтегрованої інформаційної бази та відповідних технічних засобів. Важливо підкреслити, що до кола документів, які визначають просторову політику, належать генеральні плани населених пунктів, плани зонування територій, детальні плани територій та комплексні плани просторового розвитку громад. Кожен із цих документів виконує специфічні функції у системі управління простором, однак для всіх них спільно необхідна якісна, стандартизована і своєчасно оновлена інформація.

Система інформаційного забезпечення містобудівної документації ґрунтується на низці ключових джерел: даних Державного земельного кадастру (ДЗК), матеріалів містобудівного кадастру (МБК), топографо-геодезичній основі у стандартизованих масштабах (здебільшого 1:2000 або 1:5000 та подекуди 1:500), результатах інвентаризаційних робіт, а також результатах екологічних, інженерно-геологічних і соціально-економічних досліджень. До того ж, атрибутивні дані (наприклад, нормативи щільності забудови, існуючі містобудівні умови та обмеження) становлять невід’ємну частину інформаційного наповнення.

Таблиця 1.2 – Складові інформаційного забезпечення містобудівної документації

Джерело даних	Зміст інформації	Роль у розробці документів
Державний земельний кадастр (ДЗК)	Межі ділянок, право власності, цільове призначення, обтяження, сервітут	Забезпечує правову визначеність та підґрунтя для прийняття рішень
Містобудівний кадастр (МБК)	Інформація про забудову, планувальні об’єкти, інфраструктуру, нормативи	Служить основою для узгодження містобудівних рішень з фактичним станом

Продовження табл. 1.

1	2	3
Топографо-геодезична основа	Топографічні плани, висотні дані, координатна прив'язка	Базова картографічна підоснова для проєктування і моделювання
Інженерно-геологічні та екологічні дослідження	Ґрунтові умови, рівні ґрунтових вод, зони ризику, екологічні обмеження	Визначають допустимі параметри забудови і технічні рішення
Соціально-економічні та демографічні дані	Чисельність населення, потреби в інфраструктурі, прогноз розвитку	Обґрунтовують планувальні потреби і пріоритети місцевого розвитку
Геопросторові дані та метадані	Шари: межі, інфраструктура, природні об'єкти; стандартизовані описи (ISO, INSPIRE)	Забезпечують сумісність, машинну інтерпретацію та якість даних
Джерело даних	Зміст інформації	Роль у розробці документів

З технічного боку при розробці містобудівної документації ключове значення мають геоінформаційні системи (ГІС), які дають змогу здійснювати збір, обробку, аналіз і візуалізацію просторових даних. Завдяки ГІС-інструментам можлива побудова цифрових моделей рельєфу (DEM/DTM), 3D-моделей забудови, просторові мережеві аналізи та оцінка доступності об'єктів інфраструктури. Крім того, ГІС сприяють автоматизованому формуванню картографічних матеріалів, експорту даних у стандартні формати та забезпеченню версіонування змін у документах.

У технічному наборі також слід відзначити роль атрибутивних баз даних і формату обміну (наприклад, GML, GeoJSON). Метадані, оформлені у відповідності до ISO 19115 та директиви INSPIRE, забезпечують прозорість походження даних, їх точність, масштаб та методи збору, що є важливим для контролю якості і подальшої інтеграції [27].

Набори геопросторових даних, відзначмо, за змістом повинні відповідати графічним матеріалам містобудівної документації (рис. 1.9).

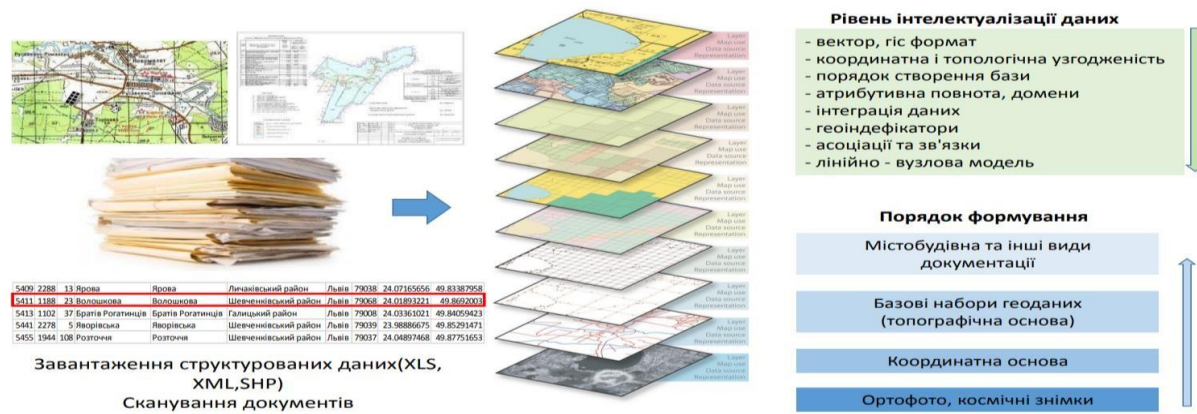


Рисунок 1.9 Схема формування геопросторових даних для містобудівної документації

Ну і звичайно, важливо пам'ятати про ще один ключовий елемент інформаційного забезпечення розробки містобудівної документації, а саме про систему уніфікованої кодифікації просторових даних, адже, саме вона забезпечує єдині правила фіксації, обробки та передачі просторових даних. Її застосування дозволяє також представити складні просторові структури у стандартизованому вигляді, придатному для подальшої інтеграції у державні інформаційні системи містобудівного, земельного та інших кадастрів, а також інші бази геоінформаційних цифрових платформ при розробці детальних планів. Кодифікація кожного функціонального елементу у межах планувальної території в нас як приклад це – план зонування території, полягає в отриманні унікального коду відповідно до діючого класифікатора.

З технічного боку варто підкреслити, що система кодифікації виконує не лише функцію впорядкування просторових відомостей, а й створює передумови для інтеграції планів зонування до єдиного цифрового середовища. Кожна функціональна зона отримує унікальний код, завдяки чому знімається ризик неоднозначного трактування та забезпечується оперативність оновлення даних. Наприклад, житлова, громадська чи виробнича забудова мають окремі коди, що дозволяє здійснювати автоматизовані розрахунки, просторове моделювання й формування прогнозних сценаріїв розвитку територій. У підсумку кодифікація постає як

ключовий інструмент технічної сумісності, прозорості та правової визначеності містобудівної документації [27].

Таблиця 1.1 Групи об'єктів каталогу баз даних МБК [27]

Код групи	Код підгрупи	Код класу	Назву класу
02	020200	020201	Території житлової забудови
02	020200	020202	Території громадської забудови
02	020200	020203	Території виробничої забудови
03	030100	030101	Території зелених насаджень загального користування
03	030100	030102	Території зелених насаджень обмеженого користування

Зауважмо, що особлива увага в інформаційному забезпечення приділяється технічній точності та юридичній легітимності даних, завдяки застосуванню уніфікованої системи кодифікації функціональних елементів, цифрових геомodelей та впровадженню ГІС-технологій для візуалізації існуючого стану на в межах досліджуваної території розроблюваного детального плану.

Узагальнюючи, слід зауважити, що інтегрована інформаційна база у поєднанні з технічними інструментами формує надійну основу для сучасних практик управління територіями. Поєднання кадастрових відомостей, топографічних матеріалів, результатів спеціалізованих досліджень і ГІС-технологій підвищує точність проєктних рішень, гарантує їхню юридичну визначеність і сприяє прозорості процесу планування. Впровадження стандартизованої системи кодифікації функціональних зон створює технічні передумови для інтеграції місцевої містобудівної документації в ширші інформаційні системи та для автоматизованого аналізу, що, у підсумку, сприятиме підвищенню інвестиційної привабливості громад.

2. АКТУАЛЬНІ ПІДХОДИ ТА ПРАКТИКИ РОЗРОБКИ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

2.1 Міжнародні практики використання містобудівної документації у забезпеченні сталого розвитку територій

Досвід зарубіжних країн переконливо свідчить, що містобудівна документація є одним із ключових інструментів забезпечення збалансованого розвитку територій. Зокрема, у державах Європейського Союзу (ЄС), серед яких показовими є Чехія, Польща та Німеччина, просторове планування органічно інтегрується у стратегії сталого розвитку та безпосередньо впливає на підвищення інвестиційної привабливості їх адміністративно-територіальних утворень. За нашими дослідженнями відмітимо, що в Чехії функціонують такі документи, як *územní plán* (схожість із вітчизняним генеральним планом) та *regulační plán* (схожість із вітчизняним детальним планом території); для Польщі характерним є застосування *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (містобудівна документація, близька за функціями до нашого генплану) та *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego* (аналог плану зонування території); для Німеччини характерними є *Flächennutzungsplan* (загальноміський план використання території, теж схожий за деякими ознаками до нашого генерального плану) та *Bebauungsplan* (детальний план забудови, що відповідає нашому ДПТ). Як показує практика, саме така багаторівнева система планувальних документів забезпечує ефективне регулювання землекористування, узгодження інтересів різних учасників та формування передумов для інвестиційного розвитку, що ми змогли побачити в результаті нашого аналізу. В ході аналізу хоча й тих небагатьох країн ми змогли бачити, що є держави, в яких існує лише один тип містобудівної документації (включає ознаки генерального та детального плану). Є також держави, в яких, окрім генерального плану, існує більше категорій планів, містобудівної документації для різних рівнів.

Проте на нашу думку, важливо чітко розуміти і розділяти кожен з цих категорій. Основна роль генерального плану полягає у визначенні використання землі - функції землі - зонування землі. Основна ж роль детальних планів полягає в уточненні – доповненні - розвитку положень генерального плану.

Відтак, як ми уже згадували для чеського сусіда основними видами містобудівної документації є *územní plán* та *regulační plán*, які за безліччю ознак та функціональних можливостей нагадують відомі в українській практиці документи містобудівного характеру такі як генеральний план і детальний план території які характерні для місцевого рівня планування. Більш детально ми дослідили один із муніципалітетів Чехії, одну з громад з власним самоврядуванням – Нове Мєсто на Мораві щодо розробки містобудівної документації місцевого рівня, а саме аналогу нашого генплану для населеного Кржидла (Křídla) - громада та село в районі Ждяр-над-Сазавоу краю Височина Чеської Республіки.

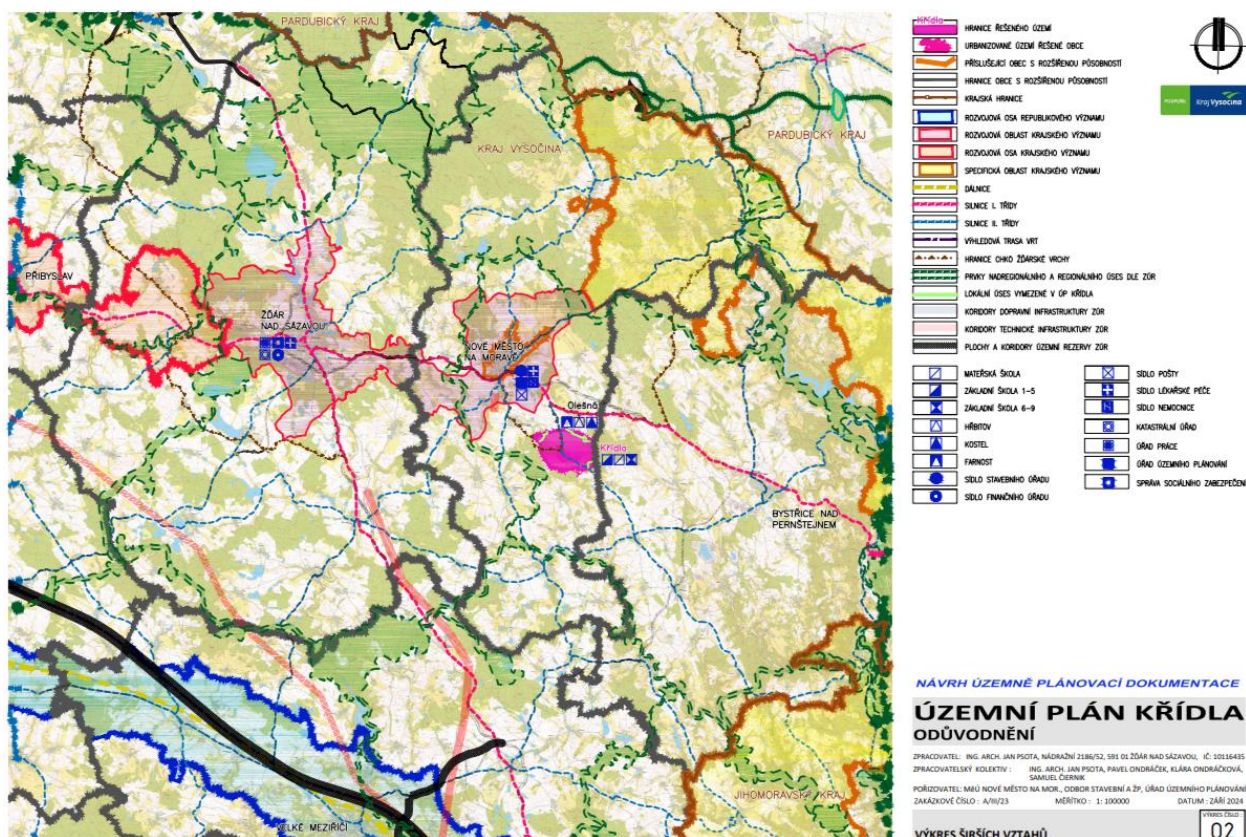


Рисунок 2.1 Генеральний план с. Кржидла (Křídla)

І хоча населення даного населеного пункту становить приблизно 300 осіб, проте це не заважає адміністративній одиниці володіти повнофункціональними інструментами просторового планування та актуальною містобудівною документацією. Адже у Кржидла до березня цього року діяв Územní plán Křídla, розроблений, а це не так давно у 2016 році, проте у березні 2025 року за ініціативи муніципалітету Нове Мєсто на Моравє ініційовано розробку нового Územní plán, документу, який уже пройшов громадські обговорення. У цьому оновленому проєкті містяться кілька важливих нововведень і уточнень порівняно з чинним планом 2016 року. Зокрема, графічна частина нового плану містить розширені функціональні зони, зокрема чіткіший поділ між житловими, рекреаційними, інфраструктурними та природоохоронними зонами, а також нові «трансформаційні площі» (transformační plocha) для можливого розвитку й перебудови існуючих територій.

Характерним для Чехії є наявність інформаційних порталів, де розміщена інформація про просторовий розвиток того чи іншого чеського муніципалітету, чинні плани зонування, територіальні аналітичні дані та дослідження та зокрема й регуляційні плани (генплани).

До таких порталів належить Національний Геопортал просторового планування - головна державна платформа, що містить інформацію про наявність усієї містобудівної документації усіх чеських муніципалітетів та функціонує він як централізоване сховище. Доступ можна отримати за наступним

посиланням:

https://uzemniplanovani.gov.cz/?utm_source=chatgpt.com [24]

Ще є крайові портали просторового планування, адже кожен край (область) має власний портал územního plánování (портал просторового планування), де публікуються документи місцевих громад, карти, проєкти змін і додатків та ін. Можемо нижче бачити такий Портал для того ж населеного пункту Кржидла.

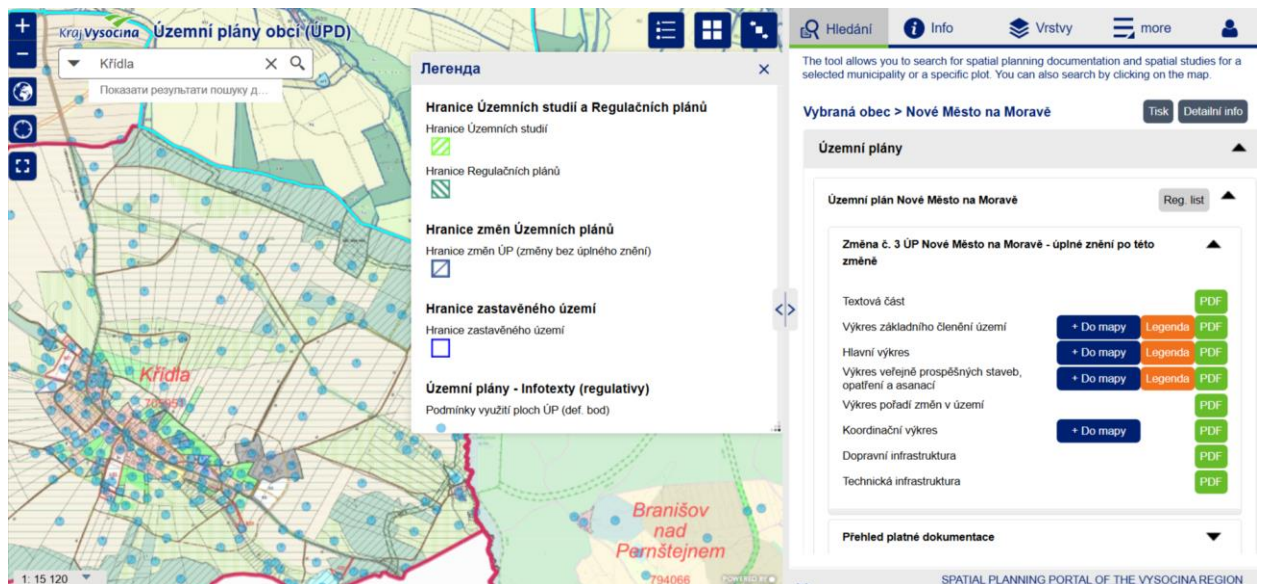


Рисунок 2.2 Фрагмент крайового порталу просторового планування населеного пункту Кржидла

Зупинимось також на досвіді нашого сусіда - Польщі. Отже, за нашими дослідженнями, можемо відмітити, що для польської системи містобудування та планування розвитку містобудівна документація аналогічно як і в Україні є ключовим інструментом містобудівного регулювання.

Проте за нашими дослідженнями, відмітимо, що в Польщі немає аналогів українському генеральному плану у класичному розумінні. Адже польська система просторового планування побудована дещо інакше. Там важливим видом є стратегічна документація, обов'язкова для всієї гміни - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Документація, яка визначає загальні напрями розвитку території, принципи землекористування, комунікаційні коридори, екологічні обмеження тощо. А вже далі йде документація близька до наших детальних планів - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Документ, який має пряму юридичну дію, на підставі видаються дозволи на будівництво, визначається призначення земель, параметри забудови, обмеження тощо. І на рівні воєводств містобудівна документація - Zasady zagospodarowania

przestrzennego województwa. Документ, що визначає принципи розвитку простору на рівні регіону та є обов'язковим для узгодження планів гмін [25].

У якості прикладу ми деталізували *vscnj,elsdye ljrevtynfws*. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego гміни Міколув (Mikołów)/ Цей документ ми шукали на офіційному локальному геопорталі Міколув *geoportalu Mikołów* (рис. 2.3), який забезпечує відкритий доступ до містобудівної документації та відповідних картографічних матеріалів [23].

Варто наголосити, що у Польщі функціонує багаторівнева система інформаційних ресурсів просторового планування. На загальнодержавному рівні поступово формується *Rejestr Urbanistyczny*, де централізуються відомості про всі акти просторового планування. На воєводському рівні діють регіональні портали, що деталізують дані для окремих територій, тоді як муніципалітети забезпечують власні локальні *geoportale*. Саме приклад Міколува добре ілюструє, як на практиці працює такий локальний портал: він інтегрує *studium i plany miejscowe*, дозволяючи мешканцям, інвесторам та фахівцям оперативно ознайомлюватися з актуальною містобудівною документацією (рис. 2.3).

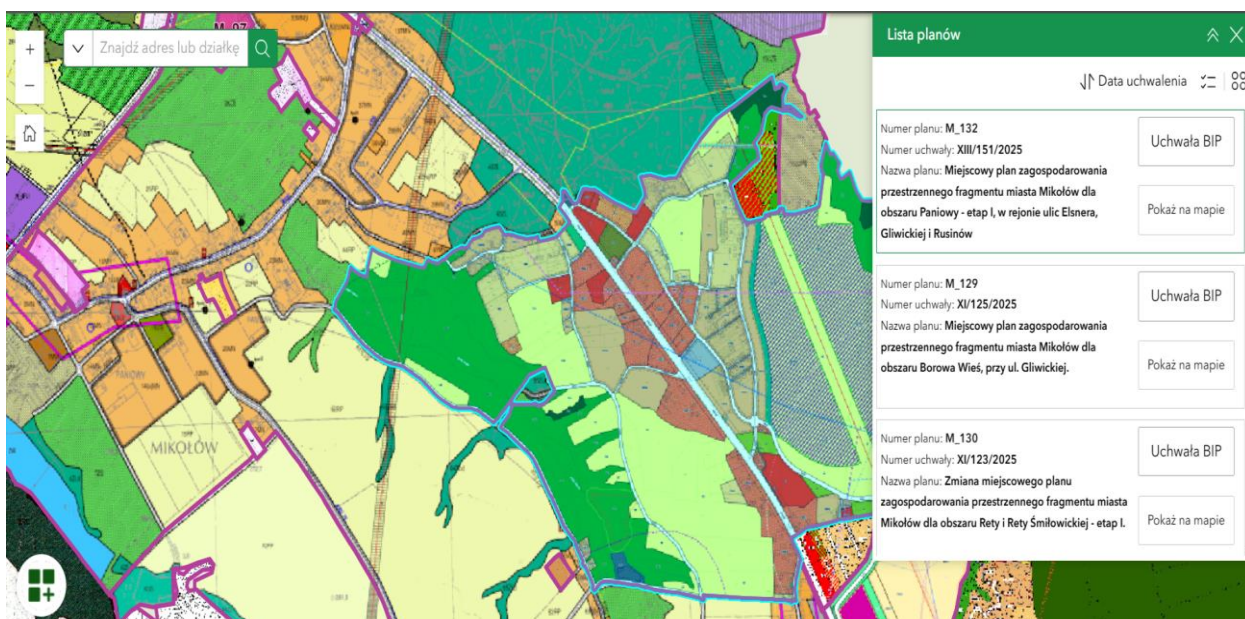


Рисунок 2.3 Фрагмент з геопорталу містобудівної документації гміни Міклоу [23]

У Німеччині основою муніципального просторового планування є система Bauleitplanung, яка складається з двох рівнів - Flächennutzungsplan (стратегічний план використання земель) та Bebauungsplan (детальний план забудови). Перший охоплює всю територію громади й визначає загальні принципи землекористування, тоді як Bebauungsplan, що є аналогом українського детального плану території, має на меті конкретизувати ці принципи на окремих ділянках і містить юридично обов'язкові норми забудови.

Нижче можемо бачити приклад німецького детального плану, а саме Bebauungsplan для одного із кварталів Берліна - район Рейнікендорф [22].

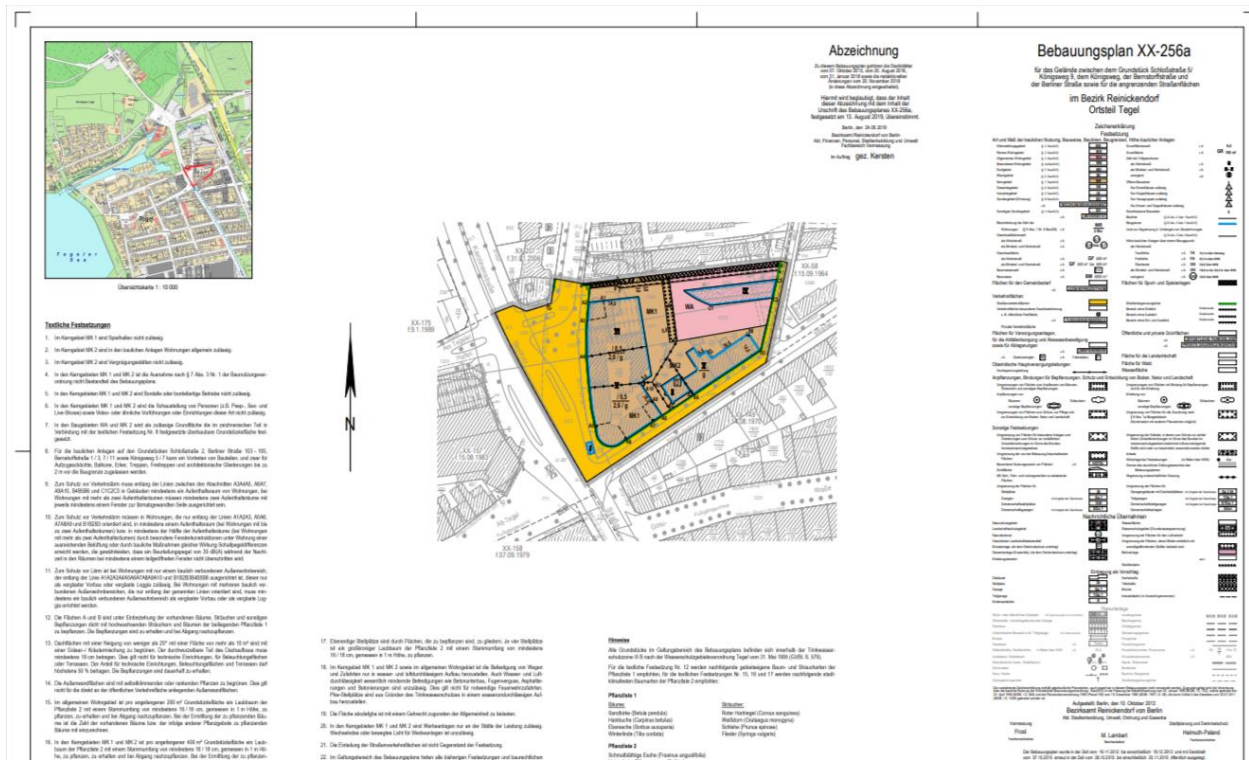


Рисунок 2.4 Приклад детального плану для кварталу Берліна - район Рейнікендорф

Важливо підкреслити, що сучасна практика просторового планування в Німеччині тісно пов'язана з розвиненою мережею інформаційних порталів містобудівної документації. Зокрема, на рівні федеральних земель створюються спеціалізовані онлайн-ресурси для публікації містобудівної документації. У Баварії, наприклад, діє Zentrales Landesportal für die

Bauleitplanung» (*geoportal.bayern.de*), через який громади розміщують оголошення та планувальні документи. Аналогічні портали функціонують у більшості федеральних земель Німеччини, де створено власні онлайн-ресурси для оприлюднення містобудівної документації. Зокрема, у Гессені це Zentraler Internetportal Bauleitplanung Hessen. Водночас на муніципальному рівні активно працюють локальні портали, де оприлюднюються конкретні Flächennutzungspläne та Bebauungspläne, які одночасно гарантують прозорість і доступність просторового планування для мешканців та інвесторів [22].

Узагальнюючи, можемо стверджувати, що у всіх розглянутих країнах простежується спільна закономірність - багаторівнева структура містобудівної документації поєднується з цифровими інструментами доступу. Саме така інтеграція правових і технологічних засад створює надійне підґрунтя для ефективного управління територіальним розвитком.

Для країн, які ми досліджували, зауважмо, значущою тенденцією є активне використання цифрових інструментів та інформаційних сервісів, які суттєво підвищують ефективність реалізації рішень містобудівної документації.

У цьому контексті, міжнародний досвід має важливе значення для удосконалення української практики просторового планування та саме розробки містобудівної документації, яка б сприяла підвищенню інвестиційного клімату в громадах.

2.2 Цифрові сервіси у структурі містобудівної документації: інструмент підтримки інвестиційних рішень

Розвиток цифрових технологій в Україні суттєво змінює підхід до управління містобудівною документацією. Якщо раніше основний акцент робився на процесах розроблення та затвердження містобудівних проєктів, то нині дедалі більшого значення набуває їх інформаційний супровід у цифровому форматі. Такий підхід дозволяє створити єдиний інформаційний

простір, у якому інтегруються генеральні плани, плани зонування, детальні плани територій та комплексні плани просторового розвитку. Це, у свою чергу, сприяє підвищенню прозорості містобудівної діяльності та формуванню сприятливого інвестиційного клімату.

Вважаємо за необхідне наголосити, що електронні сервіси не лише підвищують ефективність роботи органів влади, а й створюють умови для формування інвестиційної привабливості громад. Адже завдяки відкритому доступу до графічних і текстових матеріалів зменшуються інформаційні бар'єри, а потенційні інвестори отримують чітке уявлення про допустимі види використання територій та можливі обмеження

Важливим етапом цифрової трансформації у сфері управління просторовим розвитком стало запровадження порталу «Дія» у 2020 році, який надав можливість здійснювати низку адміністративних процедур, що безпосередньо стосуються містобудівної документації. Через цей електронний сервіс юридичні та фізичні особи-підприємці отримали інструмент для подання та ініціювання змін до детальних планів територій, а також інших документів у сфері планування. Таким чином, процес, що раніше потребував особистого звернення та значних часових витрат, став доступним в онлайн-форматі, що підвищило прозорість процедур і сприяло швидшій реалізації рішень містобудівної документації. Як приклад можемо бачити нижче ідентифікатор послуги: 02191 що стосується змін до detailного плану (рис. 2.5).

The screenshot shows the 'Dія' portal interface. At the top, there is a navigation bar with links to 'Портал Дія', 'Реєстр ЦНАП', and 'Платформа Центрів Дія'. Below this, the main heading reads 'Рішення про внесення змін до detailного плану території'. A table below the heading provides details about the service:

Ідентифікатор послуги 02191	Повна назва Рішення про внесення змін до detailного плану території
Строк 30 днів (календарні)	Інформація про послугу Внесення змін до detailного плану території затверджується органом місцевого самоврядування за заявою та необхідним пакетом документів, поданим заявником. А щодо detailного плану території, яка розташована за межами населеного пункту, або внесення Detailніше
Вартість Безкоштовно	

Рисунок 2.5 Фрагмент послуги в застосунку ДІА

Іншими прикладами цифрових сервісів, що забезпечують реалізацію рішень містобудівної документації, є геопортали містобудівного кадастру, які нині функціонують не лише у великих містах, а й у більшості територіальних громад України. Показовим прикладом є інформаційні ресурси Львова - Геопортал міста Львів (map.city-adm.lviv.ua) та спеціалізований Геопортал містобудівного кадастру Львова (mbk.city-adm.lviv.ua), де містобудівна документація представлена у зручному інтерактивному форматі. У межах нашого дослідження детальніше буде охарактеризовано саме інформаційний шар «Територіальне зонування (базовий зонінг)», який відображає структуру функціональних зон та їх регламенти використання (рис. 2.6) [4,5].

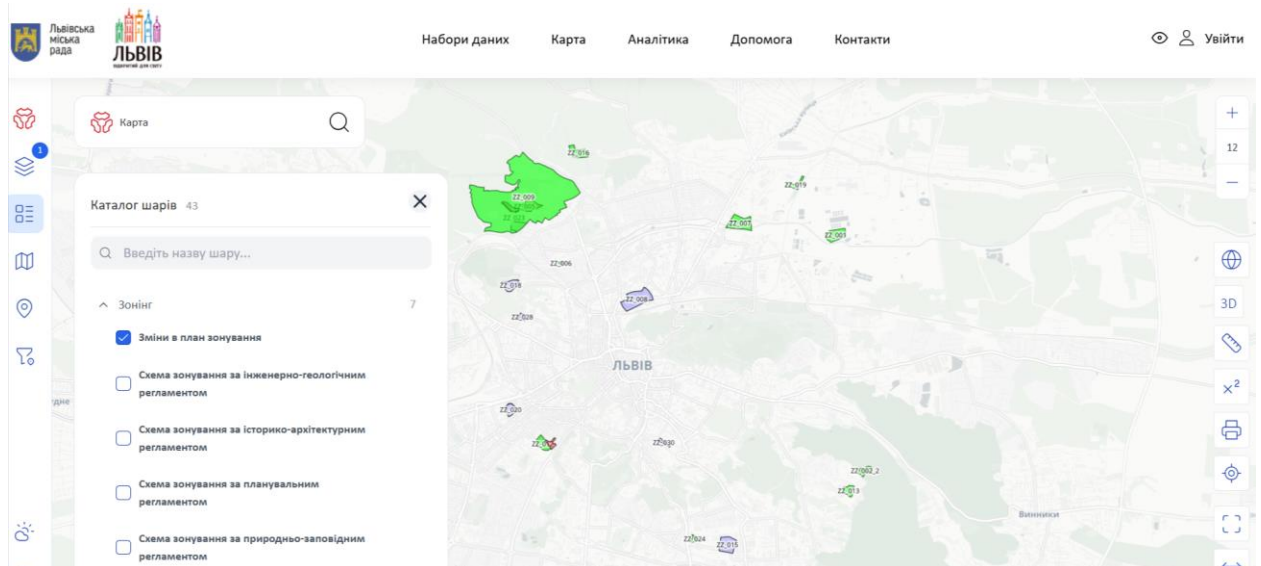


Рисунок 2.6 Фрагмент геопорталу містобудівного кадастру ЛМР (розділ територіальне зонування) [5]

Таким чином, проводячи аналіз саме інформаційного шару «Територіальне зонування (базовий зонінг)», можемо відзначити саме зручність у використанні завдяки простому інтефейсу та наявності базових наборів, карт та аналітики. Пропонуємо більш детальніше зупинитись саме на основних функціях досліджуваного шару для різних суб'єктів користування. Які ж переваги його для:

❖ **Потенційні інвестори**

- швидка перевірка допустимих видів використання земельних ділянок;
- можливість оцінити наявні планувальні обмеження (охоронні зони, прибережні смуги, санітарні розриви тощо);
- аналіз перспектив забудови та визначення інвестиційної привабливості територій.

❖ **Архітектори та проєктувальники**

- доступ до регламентів забудови відповідних функціональних зон;
- врахування зонінгу у розробці проєктної документації;
- зменшення ризику невідповідності проєктних рішень нормативним вимогам.

❖ **Для органів влади та місцевого самоврядування**

- підвищення прозорості у сфері просторового планування;
- контроль за дотриманням містобудівних регламентів;
- інтеграція даних у процес ухвалення рішень.

❖ **Для пересічних громадян**

- можливість у зручному форматі перевірити, чи відповідає забудова у їхньому районі затвердженим планам;
- доступ до зрозумілої візуалізації просторових рішень громади;
- участь у громадських обговореннях на основі достовірної та актуальної інформації.

Отже, ми вважаємо, що роль геопорталів містобудівного кадастру в реалізації рішень містобудівної документації полягає у підвищенні прозорості та залученні громадськості до процесів планування території громади в цілому.

Крім геопорталів містобудівного кадастру, не менш вагоме значення має ще один електронний інтерактивний ресурс - Єдина державна електронна система у сфері будівництва (ЄДЕССБ) (рис. 2.7) [18].

Ця система є складовою національної цифрової інфраструктури, покликаної об'єднати в єдиному середовищі дані про різні види містобудівної документації. Крім того тут акумулюється інформація про рішення органів місцевого самоврядування щодо затвердження чи відхилення документів містобудівної тематики, а також відображаються дозвільні процедури. Структура системи передбачає модулі, які вже в свою чергу й забезпечують інтеграцію генеральних планів, планів зонування та детальних планів територій та іншої містобудівної документації місцевого рівня. Завдяки цьому ЄДЕССБ виконує функцію своєрідної «цифрової платформи прозорості», де реалізація містобудівних рішень стає більш контрольованою, публічною та доступною.

На рівні окремих громад, зокрема у Львові, вже напрацьовано практичний досвід інтеграції ЄДЕССБ у процеси управління містобудівною діяльністю. Водночас у менших громадах такий процес ще розвивається поступово, що пояснює нерівномірність цифрової готовності на місцях [18].

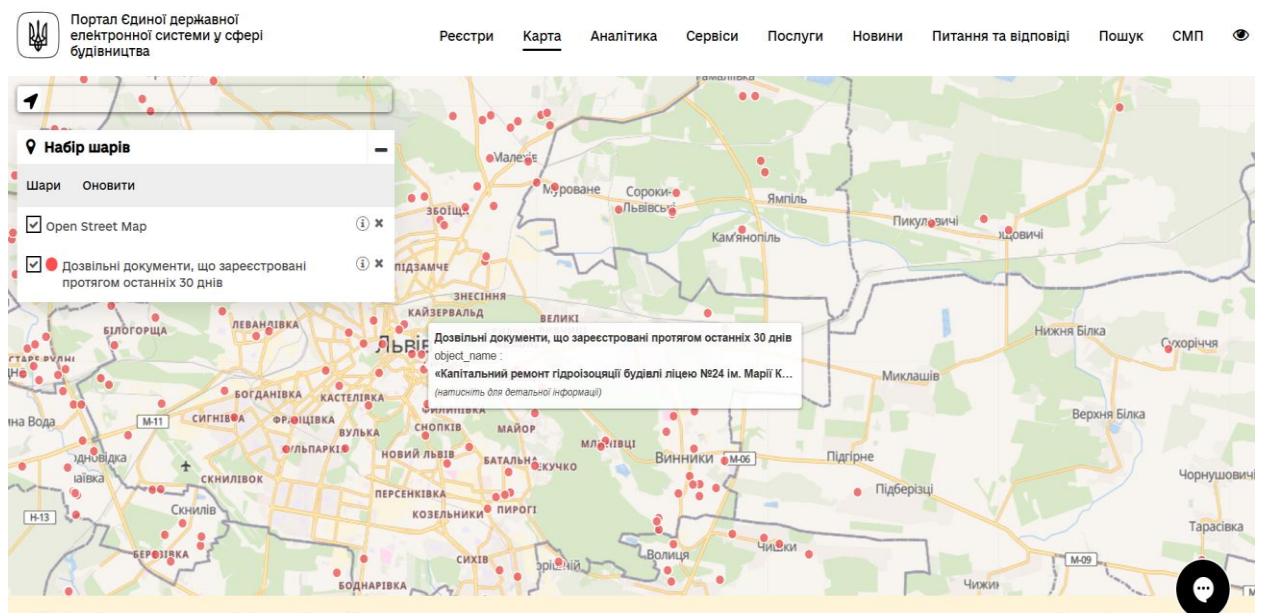


Рисунок 2.7 Фрагмент з інтерактивного порталу ЄДЕССБ

У Львівській міській територіальній громаді система застосовується для автоматизованого подання, погодження та зберігання документації, що

дає змогу мінімізувати вплив людського чинника, скоротити бюрократичні бар'єри та прискорити проходження процедур. Як бачимо зі схемки 2.7 є можливість в режимі реального часу бачити дозвільні документи, які були зареєстровані впродовж 30 днів. Ми побачили це на прикладі району міста Личаків, де така містобудівна документація стосувалась дозвільних документів на капітальний ремонт гідроізоляції будівлі ліцею № 24 імені Марії Конопницької.

Цифровий формат представлення містобудівної документації має подвійний ефект. З одного боку, він відкриває інвесторам, архітекторам і землевпорядникам швидкий доступ до даних, необхідних для проєктування, забудови та виконання інших видів робіт. З іншого боку, надання відкритої інформації сприяє більшій прозорості у сфері просторового планування та залученню громадськості до обговорення, що в кінцевому підсумку посилює довіру до органів влади й підвищує інвестиційну привабливість громади.

У Львівській міській територіальній громаді доступ до містобудівної документації забезпечується також і ще через один інноваційний сервіс - Інформаційний портал депутатів Львівської міської ради, у структурі якого функціонують спеціалізовані розділи, зокрема генеральний план, карта детальних планів та громадських слухань, матеріали планів зонування територій для різних районів міста Львова. Наявність таких модулів дозволяє користувачам у зручному інтерактивному форматі переглядати містобудівну документацію, відслідковувати етапи її розгляду та брати участь у громадських слуханнях. Подібні інструменти починають з'являтися і в інших громадах України (наприклад, у Києві та Хмельницькому), проте здебільшого вони існують як окремі розділи офіційних сайтів профільних департаментів або геоінформаційних порталів, а не як комплексні інформаційні платформи депутатського корпусу, подібні до львівського порталу. У будь-якому разі використання таких ресурсів підвищує прозорість процесів просторового планування та сприяє активному залученню громадськості (рис. 2.7) [9].

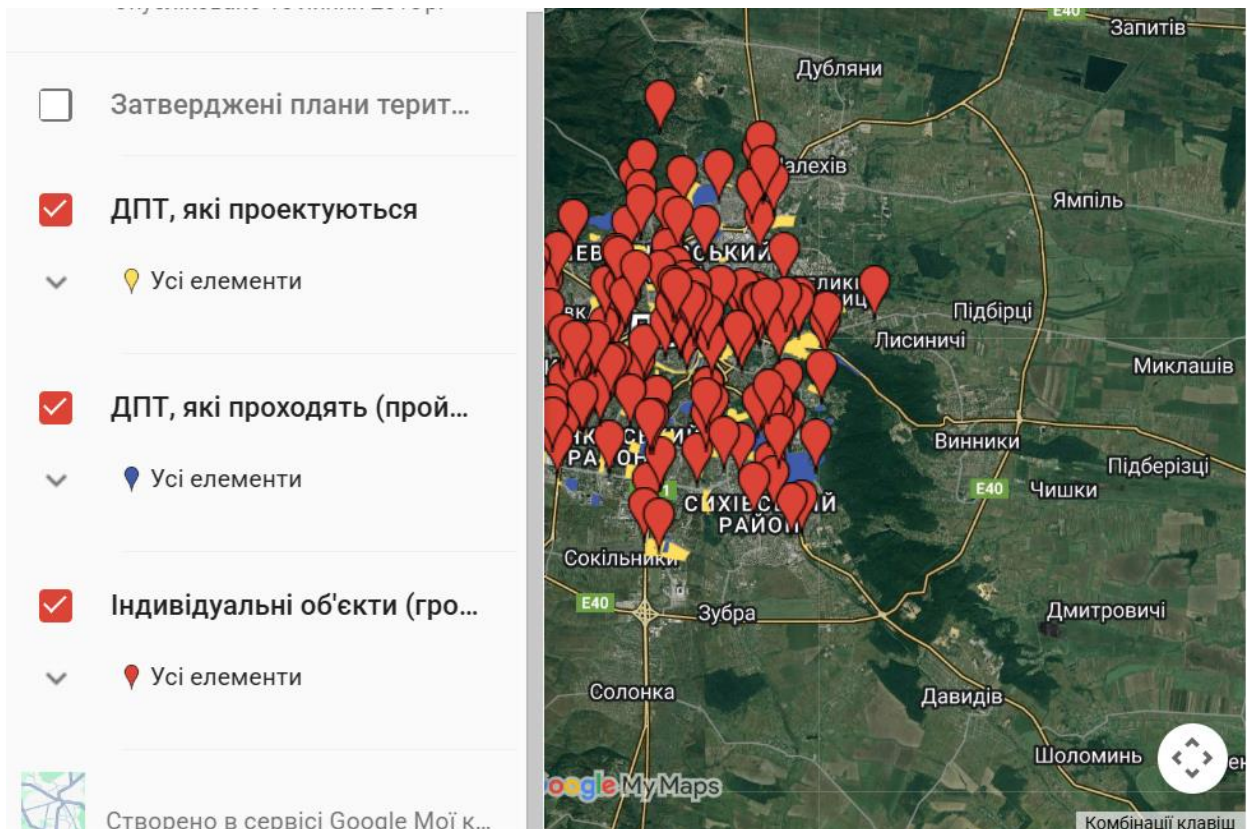


Рисунок 2.7 Фрагмент з Інформаційного порталу депутатів ЛМР [9]

Завдяки цифровій трансформації у Львові та й в усій Львівській громаді, реалізація рішень містобудівної документації переходить та уже так можна сказати, перейшла на новий рівень. Відтак, цифрові інструменти у сфері містобудівної документації поступово формують цілісну інформаційну інфраструктуру. До неї, зокрема, належать такі ключові платформи, як портал «Дія», Єдина державна електронна система у сфері будівництва (ЄДЕССБ), геопортالي містобудівного кадастру, а також спеціалізовані муніципальні сервіси, на кшталт Інформаційного порталу депутатів ЛМР. У комплексі ці ресурси забезпечують не лише прозорість і відкритість процесів просторового планування, але й підвищують ефективність управлінських рішень, створюючи передумови для залучення інвесторів і зміцнення довіри громадськості до органів місцевого самоврядування. Таким чином, цифровізація містобудівної документації перетворюється на важливий фактор інвестиційного розвитку та конкурентоспроможності територіальних громад.

2.3 Моніторинг стану розробки детальних планів територій

Моніторинг містобудівної документації є одним з ключових інструментів управління розвитком територій. Його завдання полягає у постійному відстеженні стану розробки, погодження та затвердження документів просторового планування. Такий моніторинг дозволяє визначати не лише кількісні показники, а й виявляти проблеми у своєчасності ухвалення рішень, актуальності та територіальному охопленні документації. [19].

Зміст містобудівного моніторингу полягає в детальному аналізі наступних етапів, які представимо нижче (рис. 2.8).

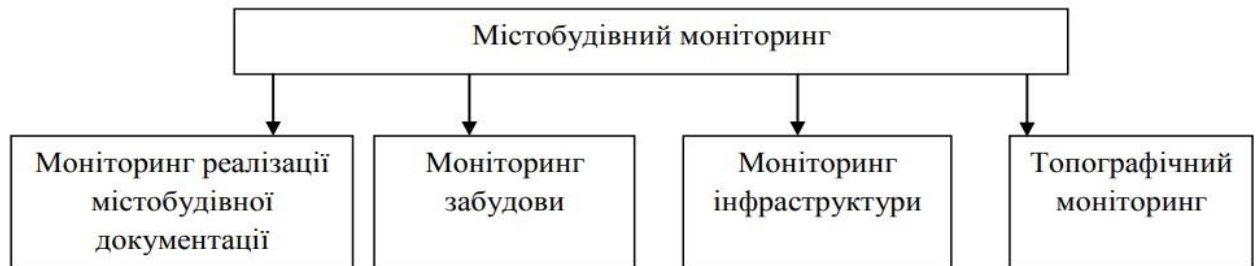


Рисунок 2.1. Структура містобудівного моніторингу

Доцільно зауважити, що кожен із чотирьох етапів містобудівного моніторингу передбачає формування окремих тематичних масивів інформації, які відображають специфіку завдань цього етапу. Особливу роль відіграють спеціалізовані набори даних, що стосуються стану розроблення містобудівної документації, адже саме вони дозволяють оцінювати актуальність планувальних рішень та їх відповідність потребам громади. Формування таких даних є не просто технічним завданням, а ключовим елементом функціонування системи моніторингу, яка забезпечує безперервне відстеження просторових трансформацій та своєчасне виявлення дисбалансів у розвитку територій.

Особливої уваги потребує документація місцевого рівня, оскільки саме вона безпосередньо впливає на регулювання землекористування,

інвестиційну активність і містобудівні процеси в межах громади. Тому в сучасній національній системі пріоритет віддано моніторингу містобудівної документації – від генеральних планів і планів зонування до детальних планів територій, які найчастіше визначають конкретні умови використання земельних ділянок. Таким чином, моніторинг перетворюється на інструмент управління, що поєднує нормативне регулювання, просторову аналітику та контроль ефективності планувальних рішень.

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України №559 «Про містобудівний моніторинг», результати спостережень мають накопичуватися у базах містобудівного кадастру та бути доступними через відкриті інформаційні ресурси. У Львівській міській територіальній громаді ця вимога реалізована завдяки функціонуванню геопорталу містобудівної документації, а також сервісу «Відкриті дані Львова» (opendata.city-adm.lviv). Обидва ресурси надають можливість отримати інформацію про статуси документів просторового планування, їх реквізити, часові параметри та географічну прив'язку до конкретних територій. Така інтеграція забезпечує не лише виконання нормативних вимог, а й створює умови для ефективного аналізу, громадського контролю та прийняття обґрунтованих управлінських рішень у сфері розвитку територій. Відтак, моніторинг трансформується із суто технічної процедури у потужний аналітичний інструмент, що гарантує прозорість та підзвітність у процесах просторового планування громади [2].

Нами детальніше проаналізовано стан розробки містобудівної документації на прикладі детальних планів у Львівській територіальній громаді на сервісі – Відкриті дані Львова (opendata.city-adm.lviv). Такою інформацією ми скористались в розділі - Схеми планування територій, плани зонування територій, детальні плани територій Львівської міської територіальної громади [2].

Інформаційне забезпечення містобудівного моніторингу у Львівській МТГ реалізоване через сервіс «Відкриті дані Львова» (opendata.city-adm.lviv), де у наборах містяться відомості про ідентифікатор документа, місцезнаходження, статус, реквізити, код КОАТУУ та інші параметри.

Таблиця 2.2 Фрагмент із сервісу Відкриті дані Львова (opendata.city-adm.lviv) щодо стану розробки містобудівної документації у Львівській міській територіальній громаді [2].

Ідентифікатор	КОАТУУ	Місцезнаходження		Статус документа	Дата
DPT_100	UA46060250010015970	Львів	Внесення змін до детального плану території, обмеженої вул. Шота Руставелі, вул. Зеленою, пл. Є. Петрушевича	Розробляється	2024-10-17
DPT_997	UA46060250140022433	Малехів	Детальний план території по вул. Івасюка в с. Малехів	Опрацьовується	2020-03-23
DPT_994	UA46060250190091381	Рясне Руське	Детальний план території для зміни цільового призначення земельної ділянки у селі Рясне-Руське	Затверджено	2020-11-05
DPT_019_2	UA46060250010015970	Рясне Руське	Внесення змін до детального плану території у межах вул. В. Янева, вул. Стрийської, вул. Володимира	Розробляється	2024-03-28
DPT_811	UA46060250030012851	Дубляни	Детальний план території кварталу індивідуальної садової забудови в ур. «Полігон»	Опрацьовується	2017-10-12
DPT_069	UA4606025001001597	Львів	Детальний план території, обмеженої вул. Дж. Ленона, вул. В. Щурата	Затверджено	2016-08-19

Аналіз даних таблиці 2.2 показує, що наведена інформація є лише частковим зрізом повного набору даних із сервісу «Відкриті дані Львова» (opendata.city-adm.lviv), однак навіть цей фрагмент дозволяє простежити кілька важливих тенденцій. По-перше, простежується різна стадійність документів: від уже затверджених (як-от ДПТ у Рясному-Руському від 2020 р. чи у Львові від 2016 р.) до тих, що лише розробляються (зміни до ДПТ у центральній частині Львова у 2024 р.). По-друге, можна помітити часовий розрив між документами: старіші плани (2016–2017 рр.) уже втратили актуальність і потребують оновлення, тоді як новіші (2023–2024 рр.) перебувають на етапі розробки. Таким чином, навіть на основі цього обмеженого набору даних видно, що система містобудівного моніторингу виявляє ключові проблеми: уповільнене ухвалення документів, накопичення «опрацьованих» проєктів, нерівномірність у територіальному розподілі та потребу в оновленні застарілих рішень. Це підтверджує, що регулярний аналіз таблиць із відкритих даних має не лише інформаційне, а й управлінське значення, адже на його основі громада може визначати пріоритети у сфері просторового розвитку [2].

Можемо зробити висновок, що в загальній системі містобудівного кадастру містобудівний моніторинг займає важливе місце та забезпечує сталий розвиток усіх територій в тому числі й Львівської міської територіальної громади. Де саме він виступає інструментом системного аналізу стану та динаміки розробки детальних планів територій для Львівської громади. А завдяки інтеграції даних у геопортал містобудівного кадастру міста Львова, громада отримує можливість оперативно відстежувати актуальність містобудівної документації та приймати обґрунтовані рішення щодо планування територій міста Львова та населених пунктів, які увійшли після реформи децентралізації до складу Львівської міської територіальної громади. Це особливо важливо в умовах коли відбуваються суттєві зміни в містобудівному та земельному законодавстві, та вимагають наявності комплексного плану просторового розвитку для затвердження нових детальних планів територій.

РОЗДІЛ 3. МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ ЯК ЧИННИК СТРАТЕГІЧНОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

3.1 Формування проектних рішень на основі містобудівної документації з метою підвищення інвестиційної привабливості

Формування проектних рішень у межах територіальних громад ґрунтується на системі містобудівної документації, яка визначає просторові орієнтири розвитку та закладає правові умови для інвестиційної діяльності. У випадку досліджуваного нами населеного пункту Гряда варто наголосити, що окремого комплексного плану просторового розвитку для цього населеного пункту не передбачається, оскільки він після адміністративно-територіальної реформи 2020 року увійшов до складу Львівської міської територіальної громади, нагадаємо, раніше входив до складу Грядівської сільської ради. Відповідно, комплексний план у майбутньому охоплюватиме всю територію саме новоствореної громади. Водночас підготовка рішень для с. Гряди вже відбувається у вигляді розроблення детальних планів та інших локальних документів, які згодом інтегруватимуться у загальний комплексний план просторового розвитку Львівської міської територіальної громади. Саме ці матеріали на даному етапі формують основу для узгодження просторових та інвестиційних рішень, зберігаючи перспективу їх подальшого врахування у стратегічному плануванні (рис.3.1) [1,2,6].

Ключове значення для розробки подальших проєктних рішень має генеральний план с. Гряда, затверджений у 2013 році. Він став базовим документом, що визначив просторову організацію населеного пункту, врахувавши необхідність охорони історико-культурної спадщини та особливості природного середовища. Зокрема, у генеральному плані закладено охоронні зони навколо дерев'яної церкви Пресвятої Трійці XVIII ст., яка має статус пам'ятки архітектури національного значення. Поряд із цим у документі передбачено заходи щодо захисту природних ресурсів — враховано наявність річки Яричівки, меліоративних каналів та осушних систем, які визначають межі прибережних смуг та регламентують характер майбутньої забудови (рис.3.2)

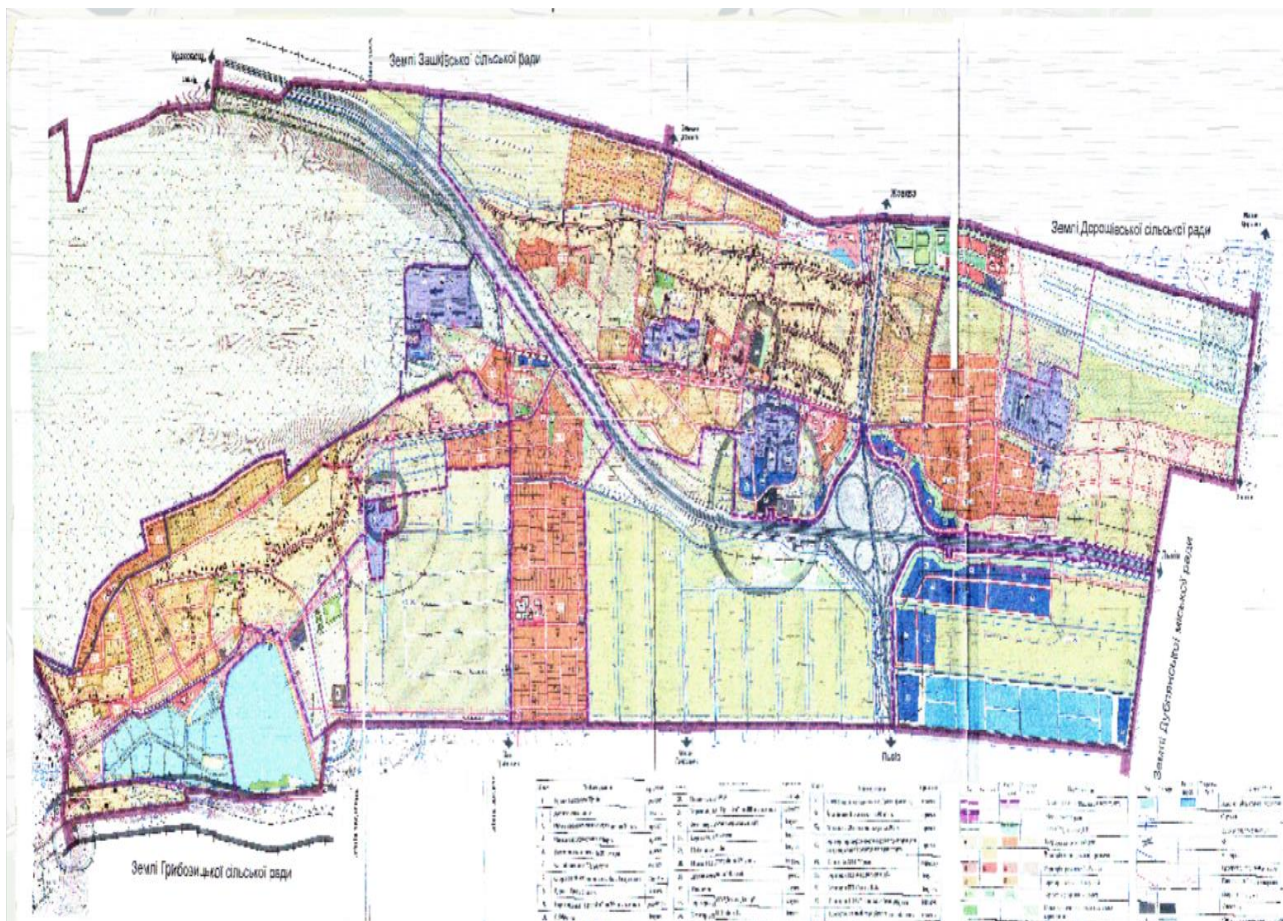


Рисунок 3.2 Фрагмент генерального плану с. Гряда та с. Воля

Гамулецька як базовий документ просторового розвитку

Саме ця містобудівна документація на даний час визначає просторовий розвиток села Гряда. [16-17].

Важливим етапом деталізації містобудівних рішень для Львівської міської ради на прикладі приєднаного в результаті реформи децентралізації населеного пункту Гряда стали детальні плани територій, які адаптують положення генерального плану до локальних умов та перспектив досліджуваної території. Вони дозволяють узгодити вже наявні функції території з новими потребами, уточнити режим використання земель, визначити регламенти забудови та інтегрувати виробничі об'єкти в загальну планувальну структуру. Прикладом є детальний план території, затверджений рішенням Грядівської сільської ради від 25.09.2019 р. № 14, що охоплював частину кварталу житлової та громадської забудови К-14 та прилеглу

територію свинотоварної ферми ТОВ «АПП Гряда». Його розроблення було зумовлене потребою впорядкувати функціонально-планувальну структуру, уточнити параметри розміщення об'єктів житлової й виробничої забудови та забезпечити їх узгодженість із транспортною інфраструктурою. Такий приклад демонструє, що ДПТ виступає не ізольованим документом, а практичним інструментом для підготовки території до перспективного використання, у тому числі шляхом залучення інвестицій. (рис.3.3).

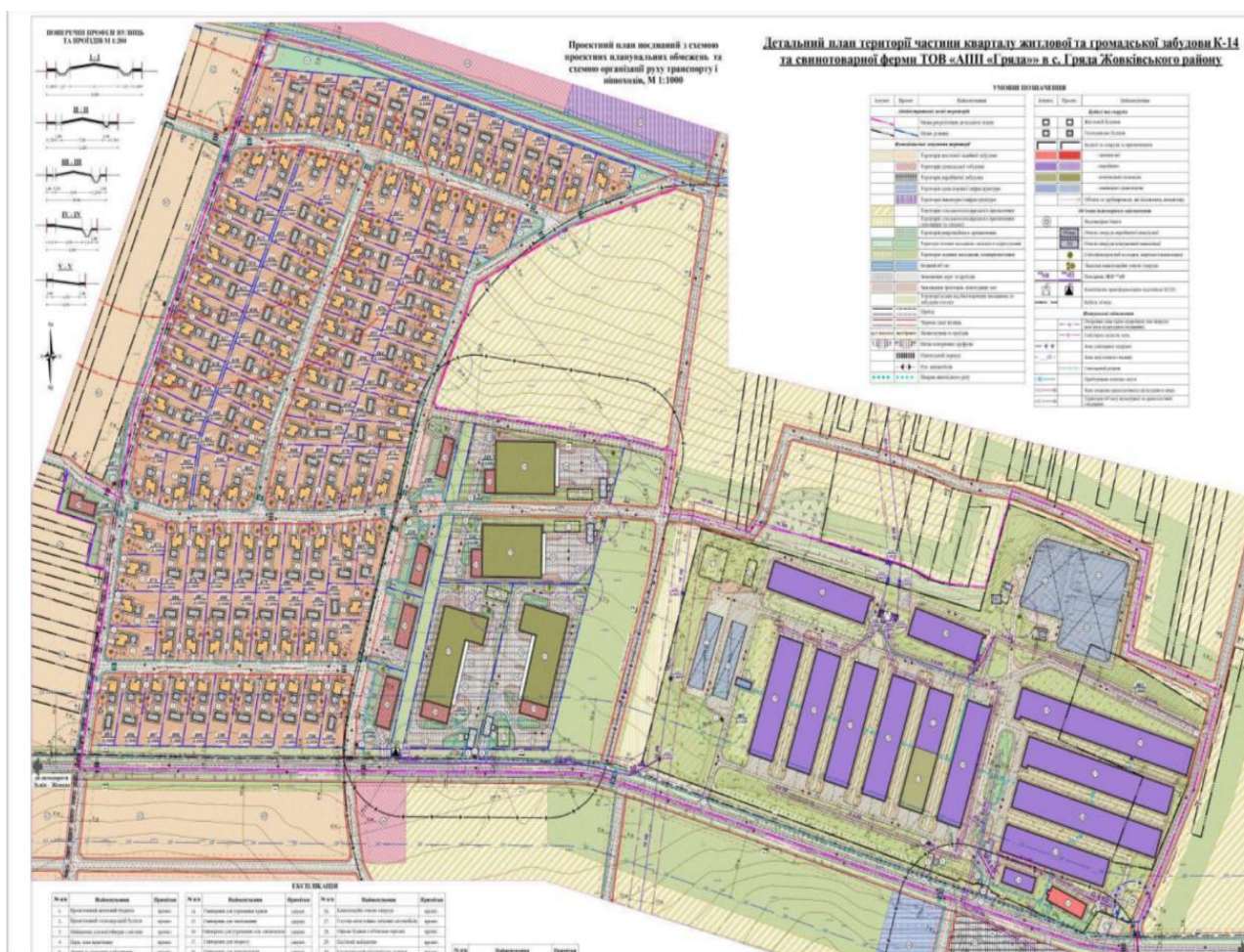


Рисунок 3.3 . Приклад детального плану території в структурі планувальних рішень с. Гряда

То ж нашим важливим завданням є провести всебічний аналіз природніх та соціально-економічних умов, які обумовлені в наявній

містобудівній документації для території, яка в перспективі стане цікавою для входження інвесторів в громаду.

Подальший аналіз детального плану території дозволяє наголосити, що його роль не обмежувалася виключно уточненням параметрів забудови. В нашому випадку детальний план став тим важливим інструментом інтеграції виробничих об'єктів у просторову структуру населеного пункту. Зокрема, територія свинотоварної ферми ТОВ «АПП Гряда» вимагала ретельного врахування санітарно-захисних зон, які обмежують можливість розміщення житлової забудови. Завдяки даного роду документації вдалося не лише закріпити виробничу функцію відповідних ділянок, але й визначити умови їх подальшої реконструкції чи можливого перепрофілювання у випадку зміни економічної доцільності використання. Це, у свою чергу, створює більш передбачувані умови для інвесторів, які можуть розглядати територію як майданчик для втілення перспективних проєктів у сфері агропереробки чи логістики чи врахування іншої концепції розвитку досліджуваної території.

Важливо підкреслити, що детальний план врахував транспортну інфраструктуру, забезпечивши узгодженість між новими планувальними рішеннями та існуючими шляхами сполучення. Такий підхід дозволяє уникнути хаотичної забудови та підвищує рівень доступності територій, що є одним із ключових критеріїв для інвесторів. Адже, як показує європейський досвід, саме транспортна доступність і підключення до інженерних мереж визначають ступінь інвестиційної привабливості земельних ділянок.

Окремої уваги заслуговує питання інженерного облаштування території. ДПТ передбачив врахування наявних інженерних комунікацій - газопроводу, водопровідних та каналізаційних мереж, електропостачання, які є присутні на території. Їх відображення у складі документації дозволило сформувати цілісне уявлення для майбутнього інвестора про допустимі варіанти використання земель, а також визначити охоронні зони, які прямо

впливають на можливості забудови. Саме такі обмеження водночас виступають елементом управління інвестиційними ризиками, оскільки потенційний інвестор заздалегідь отримує інформацію про правові й технічні умови освоєння ділянки.

З іншого боку, детальний план створив підґрунтя для поетапної інтеграції населеного пункту Гряда у загальну планувальну структуру Львівської міської територіальної громади. Попри відсутність на даному етапі окремого комплексного плану просторового розвитку для цього населеного пункту, наявні документи дозволяють зберегти спадкоємність планувальних рішень і водночас створюють базу для їх подальшої актуалізації. Це означає, що у майбутньому під час розроблення комплексного плану Львівської МТГ положення вже затвердженого детального плану повинні враховуватись як чинні й актуальні для локального рівня.

Важливо наголосити, що містобудівна документація не обмежується лише визначенням стратегічних пріоритетів розвитку території. Вона поступово трансформується у конкретні практичні рішення, які безпосередньо впливають на формування інвестиційної привабливості. Прикладом, який ми запропонували дослідивши потенційні можливості для входження майбутніх інвестицій у межах с. Гряда може стати земельна ділянка площею 2,7818 га, яку можна підготувати до винесення на земельні торги через систему Prozorro. Продажі На основі положень генерального та детального планів для неї пропонуємо розробити технічну документацію, яка включатиме план меж ділянки, нанесення червоних ліній, визначення цільового призначення («для ведення товарного сільськогосподарського виробництва») та врахування наявних інженерних мереж і охоронних зон. У такий спосіб забезпечується не лише юридична легітимність подальшого використання території, але й створюються чіткі правила для інвесторів, які можуть оцінити реальні умови освоєння земельної ділянки.

Саме поєднання різнорівневої містобудівної документації з технічною деталізацією формує основу для прозорих земельних відносин. Інвестор отримує доступ до інформації «від загального до конкретного»: від стратегічних планувальних орієнтирів і функціонального зонування - до меж земельної ділянки та технічних обмежень її подальшого використання. Це суттєво знижує інвестиційні ризики та сприяє формуванню позитивного іміджу громади як відкритої та готової до співпраці.

Таким чином, приклад с. Гряда свідчить, що навіть за відсутності комплексного плану просторового розвитку для окремого населеного пункту, наявні містобудівні документи дозволяють сформувати логічну й ефективну систему управління територіями. Наступним етапом цього процесу виступає безпосередня розробка технічної документації щодо конкретних земельних ділянок, що й стане предметом аналізу у нашому наступному підпункті роботи..

3.2 Узгодження планувальних рішень із економічними пріоритетами та інвестиційною привабливістю громади

Отже, якщо у попередньому підпункті нами було обґрунтовано, як генеральний та детальний плани формують рамки для розвитку території, то наступним етапом є демонстрація того, як ці документи трансформуються у конкретні інвестиційні можливості. Саме у цьому контексті особливого значення набуває аналіз того, наскільки планувальні рішення узгоджуються з економічними пріоритетами громади та здатні підвищити її інвестиційну привабливість. Адже наявність містобудівних документів, на наш погляд, сама по собі ще не гарантує залучення інвестиційних потоків: вирішальним стане їхнє практичне використання при підготовці земельних ділянок до інвестиційних проєктів.

У населеному пункті Гряда нами було запропоновано підготувати земельну ділянку площею 2,7818 га для подальшого продажу на земельних торгах. В основі цієї пропозиції лежали положення генерального плану населеного пункту та Детального плану території частини кварталу житлової та громадської забудови К-14 і прилеглої території свинотоварної ферми ТОВ «АПП Гряда» (рішення Грядівської сільської ради від 25.09.2019 р. № 14).

Відтак, пропонуємо розробляти технічну документацію для ділянки, яку обрали для нашого дослідження, така документація повинна, насамперед конкретизувати межі проектної ділянки, її цільове призначення, нанесення червоних ліній, а також повинна враховувати просторові обмеження, пов'язані з наявними інженерними мережами.

Нижче пропонуємо схему проектної земельної ділянки площею 2,7818 га у с. Гряда (рис. 3.4).

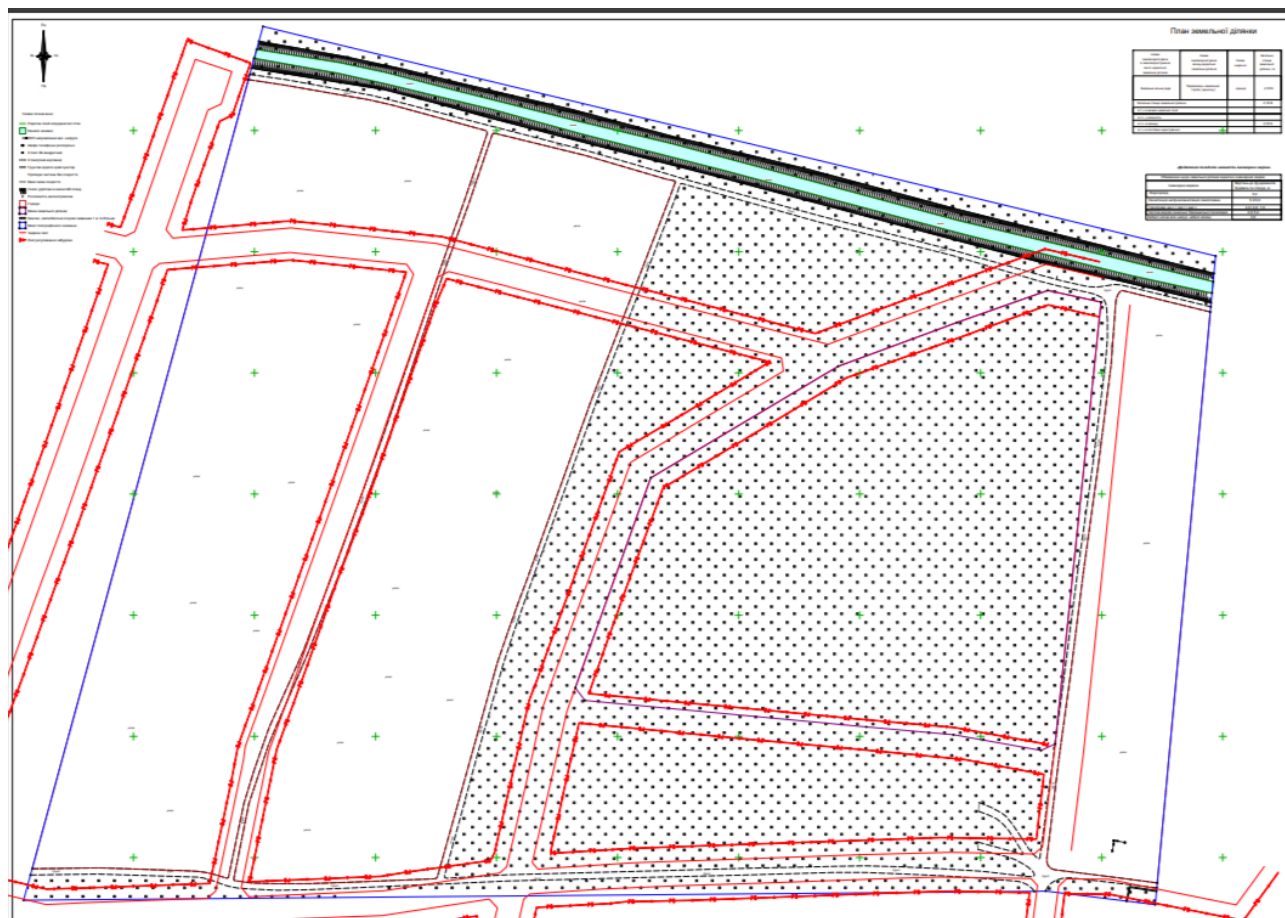


Рисунок 3.4 План земельної ділянки, яку пропонується підготувати до продажу на земельних торгах

Пропонована до розроблення документація має забезпечити послідовний перехід від стратегічних орієнтирів генерального плану до конкретизації на рівні детального плану, а далі - до технічних матеріалів та плану земельної ділянки. Такий підхід дозволить сформувати чіткий регламентаційний каркас, який створює передумови для прозорої підготовки ділянки до інвестиційного використання, підвищує передбачуваність процесу та зменшує ризики для потенційних інвесторів.

Нижче пропонуємо в таблиці 3.1 більш детальніше розглянути характеристики досліджуваної земельної ділянки.

Таблиця 3.1 Основні характеристики земельної ділянки с. Гряда

Показник	Характеристика
Кадастровий номер	4622782500:05:000:0721
Площа	2,7818 га
Цільове призначення	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
Форма власності	Комунальна власність Львівської міської ради
Місце розташування	За межами населеного пункту с. Гряда, Львівська МТГ
Містобудівна база	Генеральний план (2013), ДПТ К-14 та прилеглої території ТОВ «АПП Гряда» (2019)
Фактори обмежень	Охоронні зони інженерних мереж (газопровід, кабелі, теплотраса, водопровід)

Окрему увагу було приділено встановленню охоронних зон та обмежень, які напряму впливають на подальше використання території. Зокрема, для газопроводу високого тиску визначено охоронну зону 7 метрів, для силових кабелів – 5 метрів, для теплотраси – також 5 метрів, а для водопроводу й каналізації – 3 метри. Такі регламенти унеможливають порушення функціонування інженерних систем під час освоєння території й дозволяють інвестору заздалегідь оцінити потенційні ризики.

Нижче пропонуємо розроблену схему інженерних мереж та охоронних зон на земельній ділянці площею 2,7818 га.

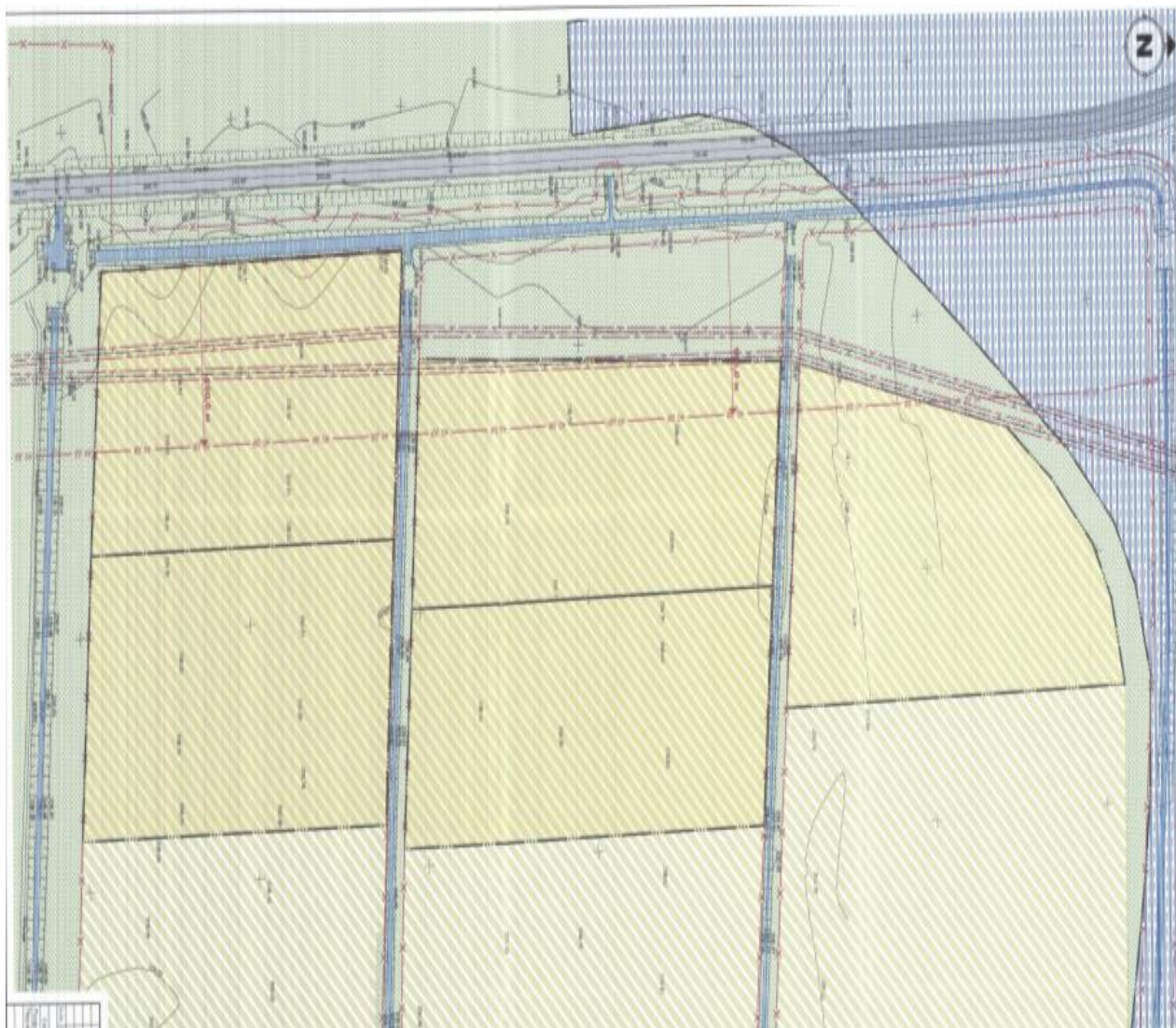


Рисунок 3.4. Схема інженерних мереж та охоронних зон

Характеристику існуючих обмежень можемо детальніше проаналізувати в таблиці 3.2

Таблиця 3.2. Основні обмеження у використанні земельної ділянки

Вид інженерної мережі	Мінімальна відстань (м)	Характер впливу на забудову
Газопровід високого тиску	7	Заборона капітальної забудови в межах охоронної зони
Силові кабелі	5	Обмеження розміщення споруд, заборона глибоких земляних робіт
Теплотраса	5	Необхідність дотримання охоронної зони та забезпечення доступу
Водопровід та каналізація	3	Регламентація прокладання нових інженерних мереж

Очікується, що продаж цієї ділянки на відкритих торгах забезпечить багатовимірний ефект для громади. По-перше, це прямі надходження до місцевого бюджету у вигляді орендної плати, що посилює фінансову спроможність громади реалізовувати соціальні та інфраструктурні проєкти. По-друге, освоєння ділянки сприятиме створенню додаткових робочих місць і розвитку суміжних галузей, що, у свою чергу, стимулюватиме економічне зростання на локальному рівні. По-третє, прозорість проведення аукціону формує позитивний інвестиційний імідж громади, підвищуючи її конкурентоспроможність у регіональному просторі.

Для більшої наочності цей процес можна представити у вигляді узагальненої моделі, яку ми запропонували, яка відображає послідовний

взаємозв'язок документів і результатів: від стратегічних рішень генерального плану через деталізацію на рівні ДПТ та технічної документації – до формування конкретного інвестиційного об'єкта.



Рисунок 3.5. Схема узагальненого впливу містобудівної документації на залучення інвестицій у територіальну громаду.

Таким чином, запропонований підхід у с. Гряда переконливо демонструє, що містобудівна документація у поєднанні з технічною документацією та механізмом відкритих земельних торгів може трансформувати стратегічні положення у реальні інвестиційні можливості. Завдяки узгодженості просторових і економічних аспектів формується правове підґрунтя для стабільного залучення капіталу, знижується рівень ризиків для інвесторів і забезпечуються прямі фінансові надходження до місцевого бюджету. У підсумку зростає інвестиційна привабливість територіальної громади, що відповідає сучасним вимогам ефективного управління просторовим розвитком.

Водночас важливо наголосити, що підготовка лише однієї ділянки не може повністю відобразити потенціал містобудівної документації. Розглянутий приклад у с. Гряда демонструє механізм, який може бути адаптований і до інших частин Львівської міської територіальної громади. Адже наявність комплексної системи містобудівних рішень створює підґрунтя для формування цілої низки інвестиційних пропозицій, що, у свою чергу, здатне забезпечити сталий приплив капіталу.

У цьому контексті доцільно підкреслити і довгострокові переваги. Узгодженість просторових рішень з економічними цілями громади дає можливість раціонально використовувати земельні ресурси, мінімізувати потенційні конфлікти землекористування та водночас формувати нові точки економічного зростання. Крім того, відкритість процедур і забезпечення доступу до містобудівної та технічної документації сприяють підвищенню довіри з боку інвесторів і зміцненню іміджу громади як сучасного й надійного партнера.

Отже, узагальнення результатів аналізу планувальних рішень у поєднанні з практичними прикладами підготовки земельних ділянок дає підстави стверджувати, що містобудівна документація виконує роль не лише нормативно-правового регулятора територіального розвитку, а й дієвого інструмента стимулювання інвестиційної діяльності. Саме завдяки такому підходу формується сучасна модель управління просторовим розвитком, що базується на поєднанні економічних та просторових інтересів і відповідає актуальним завданням децентралізації та регіональної політики України.

4. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

4.1. Стан ґрунтів та використання земельних ресурсів

Нераціональне використання ґрунтів призводить до їх деградації, тобто руйнується те, що створила природа віками, а також роль і значення витраченої праці і засобів виробництва. Тому питання охорони ґрунтів, заходи по захисту від ерозії, забруднення, заболочення і інші сьогодні є найактуальнішими.

Без вирішення проблеми охорони ґрунтів не можна підвищувати родючість, а без неї не можливе різке збільшення виробництва сільськогосподарської продукції.

Рівнинний рельєф, значна кількість опадів та неглибоке залягання ґрунтових вод сприяють значній заболоченості території. Проведення осушення за останні роки значно понизило рівень ґрунтових вод. При піднятті пластоподібні рівнини різної величини за площею, ускладнені улоговинами, горбами, переходить у прибалкові схили різної крутизни. Найбільше розчленованими є південна, південно-західна частина території сільської ради. З вище сказаного видно, що тут мають місце ерозійні процеси. Це підтверджується наявністю на території різних за ступенем змитості ґрунтів. Основними ґрунтами на території сільської ради є – дерново-карбонатні ґрунти на давньому алювії.

Зміни, що пройшли на території сільської ради за час земельної реформи крім позитивних – отримання селянами земельних часток (паїв) у власність, мали і негативні моменти. Це в першу чергу, реструктуризація самих землекористувачів, які знаходяться на території сільської ради, а так, як не зберігається стабільність землекористування – повністю порушуються сівозміни.

Прояви ерозійних процесів на території сільської ради пов'язані з негативним антропогенним фактором, який викликаний неправильним

обробітком земель, особливо схилів крутизною більше 3°, де небезпека прояву ерозії найбільш можлива.

В такому разі для, підвищення продуктивності земель передбачено ряд протиерозійних заходів. Серед них найбільш допустимими і порівняно ефективними методами боротьби з ерозією на силових землях є посів багаторічних трав, раціональна система сівозмін, поверхнєве і корінне поліпшення кормових угідь, методи ґрунтозахисного обробітку ґрунтів, внесення відповідних доз органічних, мінеральних, бактеріальних добрив, вапнування кислих ґрунтів.

Підвищення родючості ґрунтів значною мірою зумовлюється внесенням добрив, пестицидів, застосування отрутохімікатів, в результаті чого збільшується загроза забруднення ґрунтів.

Так до заходів, які охороняють землі від забруднення небезпечними речовинами відносять:

- 1) господарська та інша діяльність, яка зумовлює забруднення земель і ґрунтів понад встановлені гранично допустимі концентрації небезпечних речовин;
- 2) нормативи гранично допустимих концентрацій небезпечних речовин у ґрунтах;
- 3) забруднені небезпечними речовинами земельні ділянки використовуються з дотриманням встановлених обмежень, вимоги щодо запобігання їх небезпечному впливу на здоров'я людини та довкілля;
- 4) рівень забруднення ґрунтів враховується при наданні земельних ділянок у користування, вилучено з господарського обігу та зміни характеру і режиму використання;

4.2. Водні ресурси та стан їх використання

У водному балансі важливе значення надається малим річкам. На території сільської ради протікають річки і розміщений став. Детальний аналіз водних ресурсів території, їх стану встановив, що русла річки неглибокі, часто заболочені, місцями перегороджені греблями. Вище по течії річки знаходиться ставок, та озеро. Вода в ставках та річках переважно прісна, тому придатна для пиття і використовується для худоби. Населення бере воду з артезіанських колодязів.

Згідно водного кодексу та “Положення про водоохоронні зони і прибережні смуги малих річок і водоймищ” в комплексі природоохоронних заходів передбачено водоохоронні зони і прибережні смуги. На незначні площі прибережні смуги збереглися, але не дотримуються заходи, що передбачені Положенням. Як водоохоронні зони і прибережні смуги встановлені з метою здійснення в їх межах заходів, які забезпечать підтримку сприятливого водного режиму малих річок і водоймищ, покращення санітарного стану, захисту водних джерел від замулення продуктами ерозії, забезпечення від забруднення пестицидами і біогенним речовинами (гноївками господарств), стоками з майстерень, складів пального промислових підприємств.

Ширина прибережної смуги для струмка становить 25 м, для ставків передбачається прибережна смуга з залуженням 25 м. Для річок - по 25 м. В межах прибережних смуг забороняється:

- систематичне розорювання земель;
- будівництво баз відпочинку, стоянок автомашин;
- виконання русло регулюючих робіт без затвердження проекту;
- розміщення звалищ сміття, відходів виробництва, тощо;

У випадку, коли крутизна схилу більше 3° мінімальна ширина 25 м прибережної смуги подвоюється. Отже прибережні смуги є природоохоронною

територією. Об'єкти, що знаходяться в цих смугах можуть експлуатуватися, якщо при цьому не порушується режим.

4.3. Охорона атмосферного повітря

Основними джерелами забруднення атмосферного повітря на території сільської ради є: викидні гази двигунів тракторів, автомобілів, комбайнів та інших машин, які використовуються на виробництві; викиди підприємств – випаровування у повітря шкідливих газів з тваринницьких ферм, зокрема, при несвоєчасній очистці приміщень та неправильному зберіганні гною, випаровування нафтопродуктів при неправильному їх зберіганні та використанні, втратах у майстернях, сховищах пального і мастил, накопичення у тваринницьких приміщеннях шкідливих мікроорганізмів, вуглекислого газу при відсутності належної вентиляції.

При розробці системи заходів з охорони атмосферного повітря особливу увагу потрібно звернути увагу на стан машинно-тракторного парку.

4.4. Стан охорони і примноження флори і фауни

Серед заходів щодо охорони флори і фауни є запровадження біологічних методів захисту рослин з метою зменшення внесення хімічних засобів, які сприяють загибелі корисних тварин і рослин.

На території сільської ради запроваджені прогресивні біологічні та інтегровані методи боротьби з бур'янами, шкідниками і хворобами рослин. Значні втрати птахів і звірів спостерігаються в час збирання хліба, сінокосіння, тощо. Тому необхідно звернути увагу на організацію загонів для комбайнів та сінокосарок, щоб запобігти попаданню звірів під ріжучі агрегати машин.

Такі вище викладені природоохоронні заходи сприяють покращенню екологічної ситуації, оздоровлення оточуючих ландшафтів, естетичному вигляду довкілля.

ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ

Кваліфікаційна робота виконана на кафедрі земельного кадастру ЛНУ ветеринарної медицини та біотехнологій імені С. Їжицького. Тематика дослідження відзначається своєю актуальністю.

Виконана кваліфікаційна робота дала змогу комплексно дослідити роль містобудівної документації у регулюванні земельних відносин та обґрунтувати її значення як запоруки інвестиційного розвитку територіальних громад. Нами вивчено історичні, нормативно-правові та організаційні засади розвитку просторового планування в Україні, узагальнено сучасні тенденції формування документації місцевого рівня, а також обґрунтовано вплив містобудівної документації на інвестиційну привабливість громади. Отримані результати підтвердили, що саме наявність якісних та узгоджених документів є необхідною умовою для збалансованого розвитку територій та підвищення їх конкурентоспроможності.

Провели ретроспективний аналіз становлення містобудівної документації. Встановлено, що в радянський період планування мало директивний характер, коли переважали державні інтереси, а інвестиційні потреби територій не враховувалися. Перехід до ринкових умов та ухвалення законодавчих актів незалежної України започаткували новий етап просторового розвитку. Вважаємо, що реформа 2011 року дала можливість оптимізувати структуру містобудівних документів, узгодити їх зі світовими практиками та створити умови для інтеграції просторового й економічного планування. Подальшим кроком стало запровадження комплексних планів просторового розвитку, які поєднують генеральний план, план зонування та детальні плани територій в єдину систему управління земельними відносинами. Узагальнено, що цей інструмент у перспективі забезпечує ще вищий рівень прозорості та інвестиційної привабливості.

У ході дослідження нами узагальнено сучасні тенденції розвитку містобудівної документації. Доведено, що цифровізація процесів, застосування геоінформаційних систем та відкритих даних докорінно змінюють підходи до управління територіями. Нами обґрунтовано, що впровадження муніципальних геопорталів, які акумулюють відомості про містобудівні документи, земельні ділянки та інвестиційні пропозиції, формує відкритий інвестиційний простір, де бізнес має доступ до достовірної інформації. Це мінімізує правові ризики, підвищує прозорість та сприяє залученню капіталу.

Нами також вивчено зарубіжний досвід, який підтвердив: ефективність просторового планування залежить від якості містобудівної документації та її інтеграції з економічними стратегіями розвитку. У Чехії прикладом є *územní plán* та *regulační plán*, які забезпечують багаторівневу систему управління територіями. У Польщі поєднання *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* з місцевими планами створює прозорі умови для забудови. У Німеччині система *Flächennutzungsplan* та *Bebauungsplan* гарантує прогнозованість розвитку і чіткість правил землекористування. Важаємо, що запозичення цих практик є перспективним шляхом для підвищення інвестиційної привабливості українських громад.

Обґрунтовано, що узгодженість планувальних рішень із економічними пріоритетами громади є визначальним чинником її інвестиційної привабливості. Містобудівна документація виступає не лише нормативною основою регулювання територій, а й ефективним інструментом активізації інвестиційних процесів. Вона формує новий підхід до управління територіями, орієнтований на інтеграцію просторових та економічних інтересів, що відповідає сучасним викликам децентралізації та регіонального розвитку України.

Практичний аналіз у межах роботи дав можливість підтвердити вплив детальних планів територій на інвестиційну динаміку. Зокрема, аналіз ДПТ у селі Гряди засвідчив, що деталізація положень генерального плану у вигляді локальних рішень забезпечує чіткість функціонального використання земель, сприяє узгодженню просторових і економічних рішень та створює умови для реалізації інвестиційних проєктів. Це підтверджує, що навіть локальні документи можуть виступати важливим інструментом у залученні інвестицій на рівні громади.

Аналітичний матеріал роботи дав підстави стверджувати, що містобудівна документація виконує багатофункціональну роль: планувальну, регулятивну, стратегічну й інформаційну. Вона визначає просторові орієнтири розвитку громади, закріплює правові умови використання земель, створює умови для гармонізації суспільних і приватних інтересів, забезпечує залучення інвестицій. Нами доведено, що якісне планування сприяє наповненню місцевих бюджетів, розвитку інфраструктури, зниженню ризиків для бізнесу та підвищенню довіри до органів влади.

Узагальнюючи результати дослідження, нами зроблено висновок: містобудівна документація є запорукою інвестиційного розвитку територіальних громад. Вона виступає основою прозорого регулювання земельних відносин, формує правові та просторові умови для залучення капіталу та гарантує стабільність розвитку. Нами запропоновано розглядати вдосконалення системи містобудівних документів як один із ключових напрямів підвищення інвестиційної привабливості Львівської міської територіальної громади та інших громад України. Саме наявність узгодженої, цифровізованої та доступної документації створює передумови для післявоєнної відбудови, інтеграції у європейський просторовий простір і формування конкурентоспроможних інвестиційно привабливих громад.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. 1. Аналітичний портал Львівщини. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://apl.loda.gov.ua/portal/apps/sites/#/site>
2. Відкриті дані Львова . [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://opendata.city-adm.lviv.ua/pt_BR/dataset/register_dpt
3. Вяткін К.І. Етапи розвитку містобудівних систем: ретроспективний аналіз та тенденції // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Вип. 59. URL: <http://archinform.knuba.edu.ua/article/view/229644>
4. Геопортал міста Львів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://map.city-adm.lviv.ua/>
5. Геопортал містобудівного кадастру Львова [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://mbk.city-adm.lviv.ua>
6. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Моніторинг земельних відносин. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://land.gov.ua/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/>
7. Земельний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
8. Ільків Н. Комплексне планування розвитку територій об'єднаних громад як законна альтернатива корупційним практикам. – URL: https://dspace.lvduvs.edu.ua/bitstream/1234567890/4265/1/10_12_2021.pdf#page=1
9. Інформаційний портал депутатів Львівської міської ради. URL: <https://lvivrada.gov.ua/component/k2/item/5290-karta-detalnyh-planiv-ta-gromadsykyh-sluhany>
10. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення умов для розвитку цифрової інфраструктури» № 4321-IX від 25.03.2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4321-20#Text>

11. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» № 711-IX від 16.07.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>
12. Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show>
13. Містобудування та територіальне планування : зб. наук. пр. – Вип. 83. – Київ : КНУБА, 2023. URL: <https://library.knuba.edu.ua/books/zbirniki/02/2023/202383.pdf>
14. Михайлюк В.І., Каравель В.Г. Актуалізація містобудівної документації. – URL: <http://lib.osau.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/3264/1/3.pdf>
15. Наказ Мінрегіону «Про затвердження Переліку класів об'єктів містобудівного кадастру» № 193 від 14.08.2015 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1293-15#Text>
16. Петраковська О. С., Михальова М. Ю. Підходи до просторового планування: ретроспектива та сучасний стан. ResearchGate, 2023. URL: https://www.researchgate.net/publication/369714898_APPROACHES_TO_SPATIAL_PLANNING_RETROSPECTIVE_AND_CURRENT_STATUS
17. Петришин Г. П. «Карта фон Міґа» (1779—1782 pp.) як джерело до містознавства Галичини. URL: <https://irbis-nbuv.gov.ua/ulib/item/ukr0000014457>
18. Портал Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва. URL: <https://e-construction.gov.ua/map/main#map>
19. Роганська селищна військова адміністрація. Офіційний сайт. URL: <https://roganska-gromada.gov.ua>
20. Смолярчук М. В. Оптимізація землекористування у розвитку периферійних територій // Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України. – 2013. – Вип. 6(104). – С. 400–407. – URL: https://ird.gov.ua/sep/sep20136%28104%29/sep20136%28104%29_400_SmolyarchykMV.pdf

21. Смолярчук М. В. Роль цифрових інструментів у розробці детальних планів територій для ефективного просторового розвитку громад. ResearchGate, 2022. URL: <https://www.researchgate.net/scientific-contributions/MV-Smolarcuk-2252472845>
22. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Bauleitplanung. URL: <https://www.bmwsb.bund.de/DE/themen/stadt-wohnen/stadtentwicklung/bauleitplanung/bauleitplanung-node.html>
23. GeoPortal Mikołów – Planowanie przestrzenne. URL: <https://geoportal.mikolow.eu/pages/planowanie-przestrzenne>
24. Kubeš, M. Územní Plánování vs. Generalbebauungsplanung: Comparison of Planning Practices in Czechoslovakia and Germany. AESOP Digital Library. URL: <https://eprints.aesop-planning.eu/bitstreams/afdca054-0a7e-4cbc-a875-07b780c2a6da/download>
25. Rejestr urbanistyczny – co to jest i jak działa? Inlegis Kancelarie Prawne. URL: <https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/plan-zagospodarowania-przestrzennego/rejestr-urbanistyczny-co-to>
26. Smolyarchuk M. V. Some aspects of urban land planning. // SWORLD Journal. – 2023. – № 5. – С. 45–52. – URL: <https://www.sworldjournal.com/downloads/SWJ2023-5.pdf>
27. Śleszyński, P. It's All about Details: Why the Polish Land Policy Framework Fails to Manage Designation of Developable Land // Land, 2021. Vol. 10(9). URL: <https://www.mdpi.com/2073-445X/10/9/890>