

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ ТА НАУКИ УКРАЇНИ
ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
ФАКУЛЬТЕТ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ І ТУРИЗМУ
КАФЕДРА ЗЕМЛЕУСТРОЮ

КВАЛІФІКАЦІЙНА (ДИПЛОМНА) РОБОТА

РВО «Магістр»

(рівень вищої освіти)

на тему: **«Управління земельними ресурсами на території Рава-
Руської територіальної громади»**

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»
(шифр і назва)

Виконав: студент ЗВ-61 Братунь С.С.
(прізвище та ініціали)

Керівник: Костишин О. О.
(прізвище та ініціали)

ДУБЛЯНИ - 2024 р.

ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ПРИРОДОКОРРСТУВАННЯ

ФАКУЛЬТЕТ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ І ТУРИЗМУ

Кафедра _____ землеустрою _____

Рівень вищої освіти _____ магістр _____

Спеціальність _____ 193 «Геодезія та землеустрій» _____
(шифр і назва)

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

_____ к.е.н., доц., М.С. Богіра

«12» лютого. 2024 року

ЗАВДАННЯ
НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ

Студенту групи _____ Братунь С.С.
(підпис) (ініціали та прізвище)

Тема дипломної роботи: «Управління земельними ресурсами на території Рава-Руської територіальної громади»

1. Затверджена наказом по університету № 36 к-с від 21.02.2023 р.

2. Строк здачі студентом закінченої роботи до 27.11. 2024 року

3. Вихідні дані до роботи: Стратегія розвитку Рава-Руської міської територіальної громади до 2027 року та план заходів з реалізації на 2023-2025 роки, містобудівна документація «Детальний план території земельних ділянок»

4. Перелік питань, які необхідно розробити, і календарний графік роботи
Вступ, теоретичні основи системи управління земельними ресурсами територіальних громад, основні засади оцінювання ефективності використання земельних ресурсів, загальна характеристика існуючого стану об'єкту, загальні відомості, природно-кліматичні умови, характеристика населення та економічний розвиток, обґрунтування інвестиційного потенціалу земельних ресурсів Рава-Руської громади, розробка та впровадження детального плану як інструменту управління земельними ресурсами, перспективи розвитку туристично-рекреаційної галузі охорона навколишнього природного середовища, охорона праці та захист населення, висновки і пропозиції, список використаних джерел, додатки

5. Перелік графічного матеріалу з точним зазначенням обов'язкових креслень
мультимедійна презентація (10-...15 слайдів).

6.Консультанти розділів проекту (роботи)

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата		Відмітка про виконання
		завдання видав	завдання прийняв	
3 охорони навколишнього середовища	Доц. Н.Є. Панас			

Дата видачі завдання « 12 » лютого 2024р.

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

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

Студент _____

(підпис)

Братунь С.С. _____

(прізвище та ініціали)

Керівник проекту (роботи) _____

(підпис)

Костишин О.О. _____

(прізвище та ініціали)

УДК 528.232.24:349.412

Управління земельними ресурсами на території Рава-Руської територіальної громади - Кваліфікаційна робота. Кафедра землеустрою. Братунь С.С – Дубляни, Львівський національний університет природокористування, 2023. 63 сторінки, 8 таблиць, 16 рисунків, 43 джерел, 15 презентаційних слайдів у програмі Powerpoint. Мова українська.

В кваліфікаційній роботі в повному об'ємі визначено ключові елементи системи управління земельними ресурсами Рава-Руської територіальної громади. Розглядається і аналізується існуючий потенціал територіальної громади, наявність земельних та інших природних ресурсів. Обґрунтовано необхідність раціонального використання природних і, зокрема земельних ресурсів територіальної громади, через розробку містобудівної документації: детальним планом території по зміні цільового призначення для двох земельних ділянок сільськогосподарського призначення на землі транспортної інфраструктури.

На основі аналізу інвестиційного потенціалу земельних ресурсів Рава-Руської громади визначено основні напрями розвитку - агропромисловий комплекс, логістика та туризм.

ЗМІСТ	Стор.
РЕФЕРАТ	3
ВСТУП	6
1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ	8
1.1 Теоретичні основи системи управління земельними ресурсами територіальних громад.....	8
1.2. Основні засади оцінювання ефективності використання земельних ресурсів.....	11
2. ХАРАКТЕРИСТИКА ІСНУЮЧОГО СТАНУ ОБ'ЄКТУ ДОСЛІДЖЕННЯ	15
2.1. Загальні відомості	15
2.2. Природно-кліматичні умови	20
2.3. Характеристика населення та економічний розвиток.....	25
3. ВДОСКОНАЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ НА ТЕРИТОРІЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ	30
3.1. Обґрунтування інвестиційного потенціалу земельних ресурсів Рава-Руської громади	30
3.2. Пропозиції щодо покращення управління земельними ресурсами	34
3.3. Розробка та впровадження детального плану як інструменту управління земельними ресурсами	36
4. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА .	43
4.1. Стан ґрунтів та використання земельних ресурсів	43
4.2. Водні ресурси району, їх стан та охорона	45
4.3. Охорона атмосферного повітря	47
4.4. Стан охорони і примноження флори та фауни	48
ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ	50
БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК	59
ДОДАТКИ.....	
60	

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Актуальність теми дослідження обумовлена тим, що нині в умовах переходу до ринкової економіки найгостріші проблеми спостерігаються у земельних відносинах, у земельній політиці, в управлінні земельними ресурсами. У ситуації велику роль знаходить потребу державного втручання у процедури ринкових перетворень у сфері проведення земельної реформи та використання земельних ресурсів

Одним з основних компонентів сучасної земельної реформи є формування аграрних взаємин на територіальному рівні. Земельна реформа докорінно змінює земельний лад країни. У далеке минуле канула виняткова власність держави на землю, виникли різноманітні форми власності, земля стає предметом цивільно-правових угод, земельні суперечки розглядаються у судах.

На сьогоднішній день органи місцевого самоврядування виражають велике значення зростаючої ролі земельних відносин у спільній зв'язці економічних реформ та в системі управління комунальною власністю. Наділені вузькими повноваженнями в галузі земельних відносин, органи місцевого самоврядування мають на своєму балансі муніципальні землі, у свою чергу вони затверджують проведення робіт згідно із землеустроєм, оформлюють права власності на цю земельну ділянку, беруть участь у виконанні контролю, а також стягують оплату за землю. Серед інших у нашій державі земельні платежі в єдиній структурі доходів місцевих бюджетів становлять невелику частку, незважаючи на те, що земельні податки зазвичай вважаються одним із основних джерел бюджету.

Метою кваліфікаційної роботи є вивчення особливостей управління земельними ресурсами на регіональному рівні.

Для досягнення поставленої мети необхідно вирішити наступні завдання:

1. Простежити історію становлення, основні теоретичні поняття та функції управління на регіональному рівні, а також розглянути основні

нормативно-правові акти, що регламентує дану територію.

2. Проаналізувати інвестиційний потенціал земельних ресурсів Рава-Руської громади та визначити основні напрями розвитку.

3. Дослідити стратегію розвитку територіальної громади, проаналізувати роль містобудівної та землевпорядної документації в розробленні Комплексного плану.

4. Дати оцінку природно-рекреаційному потенціалу територіальної громади та визначити важливість його ролі в системі охорони довкілля України.

Об'єктом дослідження є земельні ресурси Рава-Руської територіальної громади і процеси їх управління.

Предметом дослідження є сукупність теоретичних і методологічних засад управління земельними ресурсами на території територіальної громади.

Дипломна робота складається з вступу, чотирьох глав, висновків і пропозицій та бібліографічного списку.

2. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

2.1 Теоретичні основи системи управління земельними ресурсами територіальних громад

Система управління земельними ресурсами територіальних громад є важливою складовою забезпечення раціонального використання, охорони та відтворення земельних ресурсів. Вона базується на комплексі теоретичних підходів, що враховують специфіку земельних відносин, правове регулювання, екологічні та економічні аспекти.

Земельні ресурси розглядаються як обмежений і відновлюваний природний ресурс, що має просторовий характер та виконує економічні, екологічні й соціальні функції. В управлінні земельними ресурсами враховується їх якісний стан, цільове призначення та потенціал для розвитку.

Проблеми ефективного використання земельних ресурсів, зокрема у господарствах України, у різні періоди були предметом досліджень багатьох науковців, серед яких Д. Бабміндра, В. Будзьяк, Й. Дорош, О. Дорош, В. Горлачук, В. Зось-Кіор, М. Кісіль, О. Корчинська, Ю. Лупенко, М. Малік, В. Месель-Веселяк, Л. Новаковський, О. Новоторов, П. Саблук, А. Сохнич, М. Федоров, О. Шпикуляк та багато інших. Завдяки їхнім працям було сформовано теоретичну основу ефективного використання земель, визначено сутність раціонального землекористування, розроблено стратегічні напрями підвищення ефективності землекористування, досліджено методики оцінки й капіталізації земель, а також моделі їхнього залучення в господарський оборот тощо[1, 21, 22, 40].

Принципи управління земельними ресурсами

- ✓ Законність і дотримання прав громадян та юридичних осіб.
- ✓ Прозорість і публічність прийняття рішень.
- ✓ Раціональність використання та охорона земель.
- ✓ Інтегрованість в екосистемний підхід.

Територіальні громади відіграють ключову роль в управлінні земельними ресурсами, оскільки вони найбільш зацікавлені в ефективному використанні земель на своїй території. Це включає:

- ✓ Розробку та реалізацію стратегій управління.
- ✓ Залучення інвесторів.
- ✓ Збалансування інтересів місцевого населення й екологічних потреб.



Рис. 1.1 Ключові елементи системи управління земельними ресурсами в територіальних громадах

Ефективність управління земельними ресурсами складається з таких основних елементів, які відображені на рисунку (рис.1.1). Крім, того управління земельними ресурсами повинно забезпечувати їх екологічну стійкість, запобігати деградації ґрунтів, зберігати біорізноманіття та адаптуватися до змін клімату.

Таким чином, теоретичні основи системи управління земельними ресурсами територіальних громад створюють базу для розробки ефективної політики [40], яка враховує потреби суспільства, економіки та довкілля.

Об'єктом управління земельними ресурсами є весь земельний фонд України, адміністративно-територіальні одиниці та земельні ділянки.

Суб'єкти управління земельними ресурсами – це особи, які здійснюють державне, відомче, місцеве та внутрішньогосподарське управління.

Державне управління можна поділити на загальне та відомче (галузеве):

Загальне державне управління здійснюють державні органи загальної та спеціальної компетенції. Воно має територіальний характер і поширюється на всі землі в межах визначеної території, незалежно від категорії земель чи суб'єктів права на земельну ділянку.

Відомче (галузеве) управління землями здійснюється міністерствами, комітетами, державними службами та будується за принципом підвідомчості підприємств і організацій, яким надані землі. Цей вид управління не залежить від територіального розміщення відомчих земель.

Місцеве управління здійснюється в межах територіальних утворень (адміністративні райони, міста, територіальні громади, старостинські округи) відповідно до норм законодавства.

Внутрішньогосподарське управління землями здійснюють безпосередньо власники, користувачі та орендарі земельних ділянок.

Основні завдання державного управління земельними ресурсами [1]:

✓ Наділення органів управління політичними й організаційно-регламентуючими функціями, які забезпечують ефективний розвиток суспільства.

✓ Забезпечення узгодженості рішень органів державного управління на всіх адміністративно-територіальних рівнях (по вертикалі та горизонталі).

✓ Регулювання державними актами фінансової та природоохоронної діяльності суб'єктів земельних відносин.

✓ Забезпечення соціально-правового захисту суб'єктів земельних відносин.

✓ Створення сприятливих умов для підприємництва та прогресивного розвитку суспільства.

✓ Поліпшення використання та охорони земельних ресурсів.

✓ Формування правових, економічних та організаційних передумов для різних форм господарювання на землі.

Нормативно-правова база регулювання земельних відносин складається із законодавчих та підзаконних актів, які визначають порядок використання, охорони, розпорядження і управління земельними ресурсами, зокрема: Конституція України (ст. 13, 14), Земельний кодекс України, Закони України "Про охорону земель", "Про державний земельний кадастр", "Про оренду землі", "Про оцінку земель", "Про землеустрій" та інші, Постанови Кабінету Міністрів України які регламентують практичні аспекти реалізації законів, зокрема порядок реєстрації земельних ділянок, розрахунку орендної плати, процедур виділення земель тощо [11-17].

1.2 Основні засади оцінювання ефективності використання земельних ресурсів

Базисом сільськогосподарського виробництва слугує земля, як специфічний актив, котрий до цього пори повною мірою не включений в економічний і господарський оборот. Зважаючи на особливості землі (її вартість здебільшого недооцінена) як засобу виробництва, її капіталізація відбувається нерівномірно. У наукових колах точиться дискусія вже не одне століття щодо ефективності використання земельних ресурсів в сільському господарстві, особливо, що залежить від форм власності і господарювання.

Економічна ефективність визначається як досягнення найвищих результатів при мінімальних витратах живої та уречевленої праці. Вона виступає проявом закону економії часу, відображаючи підвищення продуктивності праці. У стандарті ДСТУ ISO 9000:2015 *«Системи управління якістю. Основні положення та словник термінів»* чітко розмежовуються поняття «ефективність» і «результативність». Згідно з документом, ефективність визначається як «співвідношення між досягнутим результатом і використаними ресурсами», тоді як результативність

відображає «ступінь виконання запланованих завдань і досягнення очікуваних результатів».

На думку лауреатів Нобелівської премії з економіки П. Самуельсона і В. Нордхауса, економічна ефективність характеризує стан економічної системи, за якого досягається максимальний обсяг якісних товарів і послуг з урахуванням рівня технологій і обмеженості ресурсів. Інакше кажучи, виробництво є ефективним, якщо економічні вигоди перевищують витрати, а оптимальна ефективність досягається при максимізації доходів і мінімізації витрат.

Практичний досвід підтверджує, що економічна ефективність є універсальним показником, який не залежить від форми реалізації економічних відносин або типу економічної системи. Вона визначає рівень окупності та результативності витрат у матеріальному виробництві. Бізнес і неефективність несумісні, а успіх агробізнесу неможливий без відповідного розуміння теорії та методології ефективності [23].

З огляду на важливість земель у розвитку територіальних громад, у методології економічної ефективності сільськогосподарського виробництва ключову роль слід відводити ефективності використання земельних ресурсів. Від цього залежить як ефективність функціонування територіальних громад, так і результативність аграрного виробництва в цілому на регіональному та національному рівнях.

Малоокий В вважає, що ефективність використання земельних ресурсів відображає відносини між учасниками суспільства у процесі землекористування, вкладеними ресурсами та отриманими результатами [23]. Такий підхід розширює зміст ефективності, охоплюючи також рентні відносини. Водночас необхідно розмежовувати ефективність використання землі як основного засобу виробництва і як об'єкта господарювання.

✓ **Як основного засобу виробництва:** ефективність розглядається як співвідношення отриманої продукції з одиниці площі до витрат живої й уречевленої праці, а також частки капіталізованої земельної ренти. М. Руденко зазначає, що «енергією прогресу» є трансформована сонячна

енергія, тому ефективність можна вимірювати через відношення енергії, накопиченої у виробленій продукції рослинництва, до сукупного енергетичного еквівалента витрачених ресурсів.

✓ **Як об'єкта господарювання:** ефективність визначається через співвідношення кінцевих результатів фермерського господарювання до загальної площі його земель.

Водночас продукція тваринництва може штучно завищувати ефективність землі як засобу виробництва через подвійний облік кормів, які вже входять до валової продукції рослинництва.

Аналіз наукових досліджень з питань ефективності використання земельних ресурсів у фермерських господарствах дозволив систематизувати види ефективності землекористування та встановити взаємозв'язки між ними (рис.1.2.1).



Рис. 1.2.1 Типологія ефективності використання земельних ресурсів

На макрорівні соціальна ефективність землекористування визначається через механізми розподілу та привласнення земельної ренти й квазіренти, а також через вплив земельних відносин на стабільність суспільства і справедливість вирішення земельних питань на користь більшості громадян. За словами колективу науковців під керівництвом А.Третьяка, соціальна

ефективність використання землі полягає в її здатності забезпечувати населення продовольством, промисловість – сировиною, а також задовольняти потреби всього людства [40].

Поєднання приватно-господарських і суспільних інтересів проявляється у соціально-економічній ефективності, яка відображає рівень задоволення суспільних потреб за рахунок раціонального використання земельних ресурсів. Водночас вона забезпечує умови для розширеного відтворення виробництва сільськогосподарської продукції.

Соціально-еколого-економічна ефективність використання земельних ресурсів територіальних громад є узагальненням економічних, екологічних, соціальних та техніко-технологічних аспектів. Вона відображає інтегральну ефективність землекористування в конкретних природно-економічних умовах, враховуючи технічний та технологічний розвиток територіальних громад, а також дотримання екологічних принципів у сільськогосподарському виробництві. Цей показник характеризує рівень задоволення соціально-економічних інтересів фермера, його родини, орендодавців, працівників та місцевих жителів.

2. ХАРАКТЕРИСТИКА СУЧАСНОГО СТАНУ ОБ'ЄКТУ ДОСЛІДЖЕННЯ

2.1. Загальні відомості

Рава-Руська міська громада — територіальна громада в Україні, розташована у Львівському районі Львівської області. Вона була утворена 12 червня 2020 року відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України № 718-р у рамках адміністративно-територіальної реформи. Адміністративним центром громади є місто Рава-Руська. Загальна площа земель ТГ – 31959,3 га, чисельність населення – 25 536 осіб (станом на 1.01.2022 р.)

У складі Львівського району Рава-Руська територіальна громада становить 6,43 % його площі та 2,24 % населення.

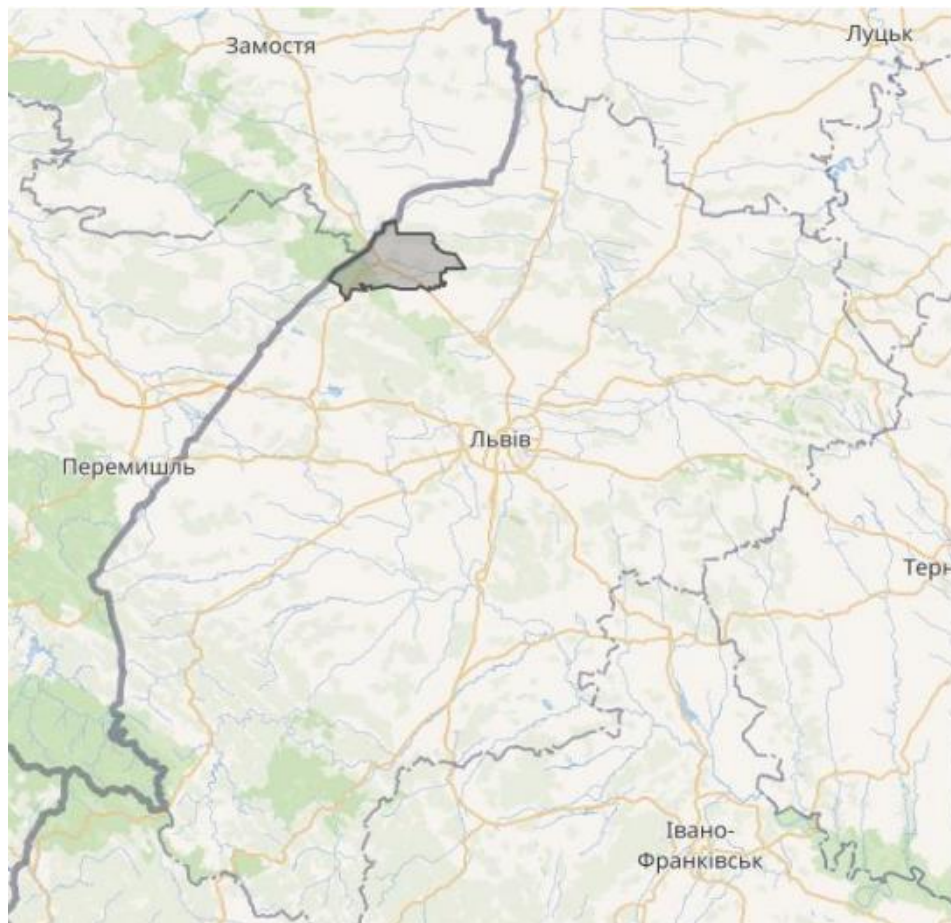


Рис.2.1. Схема розміщення ТГ в межах області [36]

До складу Рава-Руської громади входять одне місто, Рава-Руська, та 45 сіл, зокрема: Борове, Березина, Буди, Волиця, Великі Долини, Вільшанка,

Гійче, Голокам'янка, Гірки, Гута Обединська, Гіркани, Горяни, Дубрівка, Дев'ятир, ДумиЗагір'я, Зелена Гута, , Забір'я, Йоничі, Клебани, Ковалі, Капелюх, Криве, Липник, Лужки, Лосини, Луцики, Луг, Малий, Мощана, Малі Долини, Нова Кам'янка, Ниви, Оліярники, Потелич, Пільце, Помлинів, Рата, Равське, Річки, Синьковичі, Старе Село, Сорочі Лози, Чорнії, Шабельня.

Адміністративно громада поділена на 8 старостинських округів (СО), утворених на базі колишніх сільських рад: Волицький, Гійченський, Дев'ятирський, Забірський, Липницький, Новокам'янський, Потелицький, Річківський старостинські округи.

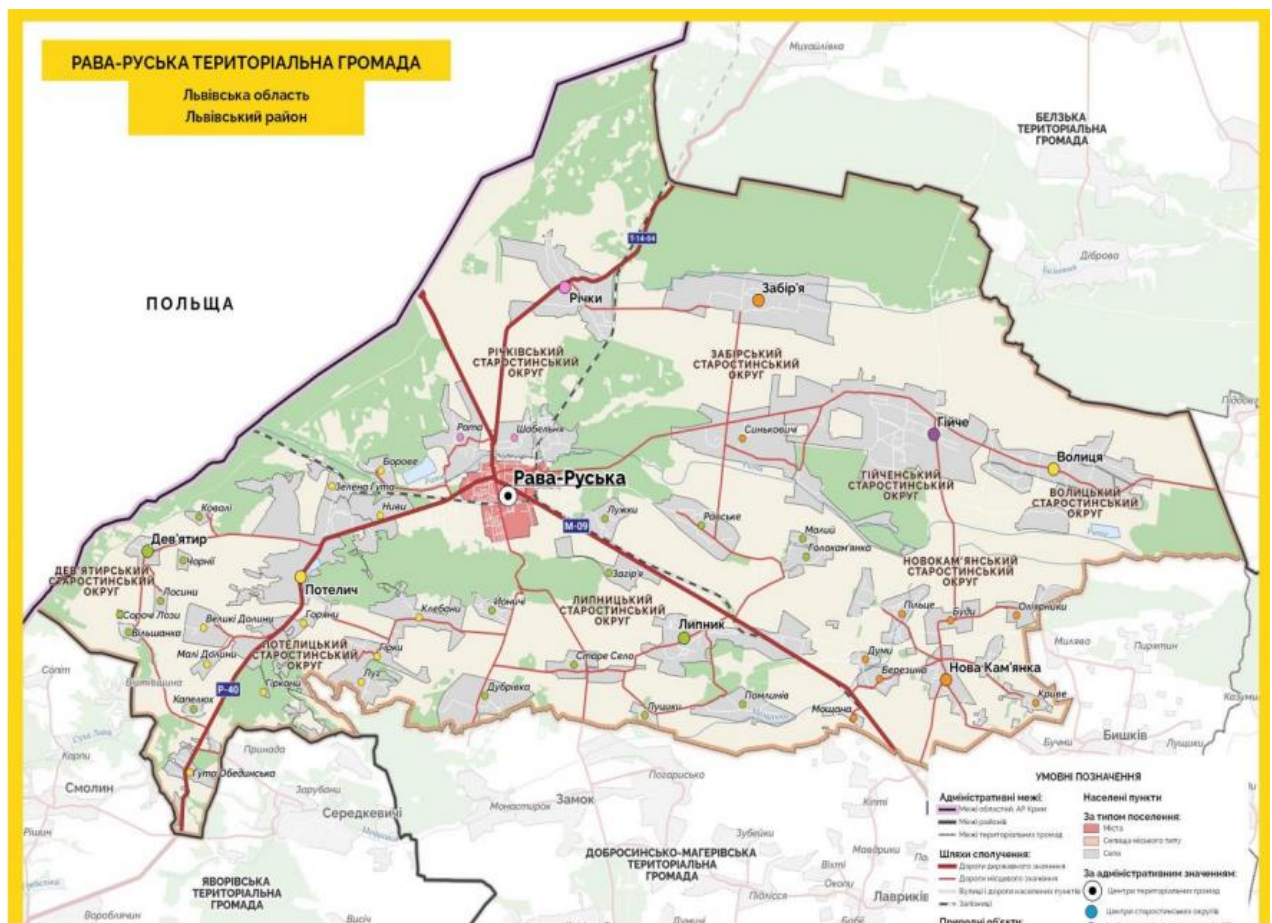


Рис. 2.1.2 Карта Рава-Руської міської територіальної громади
Територія Рава-Руської громади межує з такими сусідніми громадами (рис.2.1.2):

✓ На півночі - з Белзькою міською громадою та державним кордоном України;

- ✓ На півдні - з Яворівською міською громадою та Добросинсько-Магерівською сільською громадою;
- ✓ На сході - з Добросинсько-Магерівською сільською громадою та Белзькою міською громадою;
- ✓ На заході - з державним кордоном України, що межує з Республікою Польща.

Рава-Руська громада є важливою адміністративною одиницею з розвиненою структурою, яка включає різноманітні населені пункти та старостинські округи.

Львівська область має одну з найрозвиненіших транспортних мереж в Україні та є ключовим транзитним коридором між країнами ЄС. Зміни в індикативних мапах Транс'європейської транспортної мережі (TEN-T), які інтегрували українські логістичні шляхи через Львів до чотирьох із дев'яти транспортних коридорів, сприятимуть модернізації інфраструктури та розвитку бізнес-логістики [36].

Рава-Руська громада вигідно розташована на важливих транспортних маршрутах, що забезпечують розвинену інфраструктуру. Тут функціонують міжнародні пункти пропуску:

- ✓ «Рава-Руська – Гребенне, Верхрата» (залізничний, цілодобовий, вантажно-пасажирський);
- ✓ «Рава-Руська – Гребенне» (автомобільний, цілодобовий, вантажно-пасажирський).

Також діє митно-пропускний пункт «Рава-Руська», а в майбутньому планується відкриття пішого переходу до Польщі.

Через територію громади пролягають дві дороги загального користування: національна Н-17 (Львів–Радехів–Луцьк) та регіональна О141601 (Рава-Руська–Гайок). Залізничне (рис.2.1.3) та автомобільне сполучення забезпечують перевезення вантажів і пасажирів.



Рис. 2.1.3 Транспортне сполучення

Відстань автомобільними шляхами від центру Рава-Руської громади до Львова, адміністративного центру області, становить 63 км, а до Жовкви, колишнього центру Жовківського району, — 36 км.

Протяжність доріг Рава-Руської громади становить біля 250 км. З них понад 85% - це старі гравійні та ґрунтові дороги, які вимагають періодичного вирівнювання і покращення спеціальною технікою. І тільки 15% це дороги що мають асфальтобетонне покриття. Транспортна інфраструктура представлена в таблиці 2.1.2

Рава-Руська територіальна громада має стратегічно вигідне розташування завдяки близькості до кордону з Польщею та адміністративного центру області — міста Львова. Прикордонне положення забезпечує громаді значний логістично-транзитний потенціал. На території громади функціонують міжнародні пункти пропуску.

Через громаду проходять важливі автомобільні та залізничні магістралі національного, державного і регіонального значення. Залізничний транспорт має значний потенціал, який наразі не повністю використовується.

Відновлення залізничної колії Гребенне–Рава-Руська може забезпечити найшвидше сполучення між Львівщиною та Варшавою.

Таблиця 2.1.2 - Транспортна інфраструктура

Тип сполучення	Назва та відстань, км
Аеропорт	<i>до Міжнародного аеропорту «Львів» імені Данила Галицького – 77 км.</i>
Залізничне сполучення	<i>наявне</i>
Дороги регіонального, національного, міжнародного значення.	<i>М-09 Львів-Рава-Руська Р-40 Рава-Руська-Яворів-Судова Вишня</i>
Відстань до міста Львова	<i>65 км.</i>
Відстань до районного центру	<i>65 км.</i>
Відстань до пунктів перетину кордону: автомобільне сполучення: залізничне сполучення:	<i>Рава-Руська — Гребенне Рава-Руська – Верхрата,</i>

Сусідство громади з Белзькою, Великомоствівською, Добросинсько-Магерівською та Яворівською територіальними громадами створює можливості для співробітництва та спільної реалізації програм і проєктів розвитку.

2.2. Природно-кліматичні умови

Територія Рава-Руської міської громади розташована на південно-західній околиці Руської (Східноєвропейської) платформи та належить до регіону Розточчя, через який проходить Головний Європейський вододіл. Відповідно до географічного районування України, тут виділяються зандрово-алювіальна рівнина Рати та горбисте пасмо Розточчя [].

Клімат регіону помірно-континентальний, м'який і достатньо вологий. Зими зазвичай малосніжні, стійкі та порівняно теплі, а літо — тепле й помірно вологе. Переважають західні вітри, рідше — південно-східні. Найбільша хмарність спостерігається взимку, найменша — в серпні та вересні. Такі кліматичні умови, а також природні й водні ресурси, сприятливі як для сільського господарства, так і для розвитку рекреаційно-оздоровчого туризму.

Корисні копалини громади включають поклади бурого та кам'яного вугілля, торфу, вапняків, гончарної глини й піску. Найпоширеніші типи ґрунтів — дерново-підзолисті, сірі опідзолені, дернові, лучні та болотні. Нині надра громади активно використовуються:

- ✓ Родовище Рава-Руське розробляється ПрАТ «Миколаївцемент» для видобутку спонголіту;
- ✓ Водозабір Рава-Руського МПД експлуатується ТзОВ «Рава-Руський спиртовий завод» для геологічного вивчення підземних питних і технічних вод загальнодержавного значення.

Загальна площа земель Рава-Руської громади становить 31 959,3 га, з яких: сільськогосподарські угіддя займають 19 957,4 га або 62,4 % загальної площі, зокрема рілля - 13 410,8 га або 42,0 %, лісовий фонд охоплює 9 299,9 га або 29,1 %, забудовані землі - 1 426,2 га або 4,4 %. Усі інші категорії становлять менше ніж 5% від загальної площі території.

Детальну структуру земельного фонду громади відображено в таблиці 2.2, та на рисунку 2.2.

Таблиця 2.2.- Структура земельного фонду

Категорія земель	Площа, га	Частка від загальної площі, %
Сільськогосподарські угіддя	19 957,41	62,4
- у тому числі рілля	13 410,82	42,0
Забудовані землі	1 426,26	4,4
Лісовий фонд	9 299,91	29,1
Водний фонд	621,03	1,9
Природоохоронні та історико-культурні землі	165,86	0,5
Інші землі	654,95	2,1
Загальна площа земель громади	31 959,3	100,0

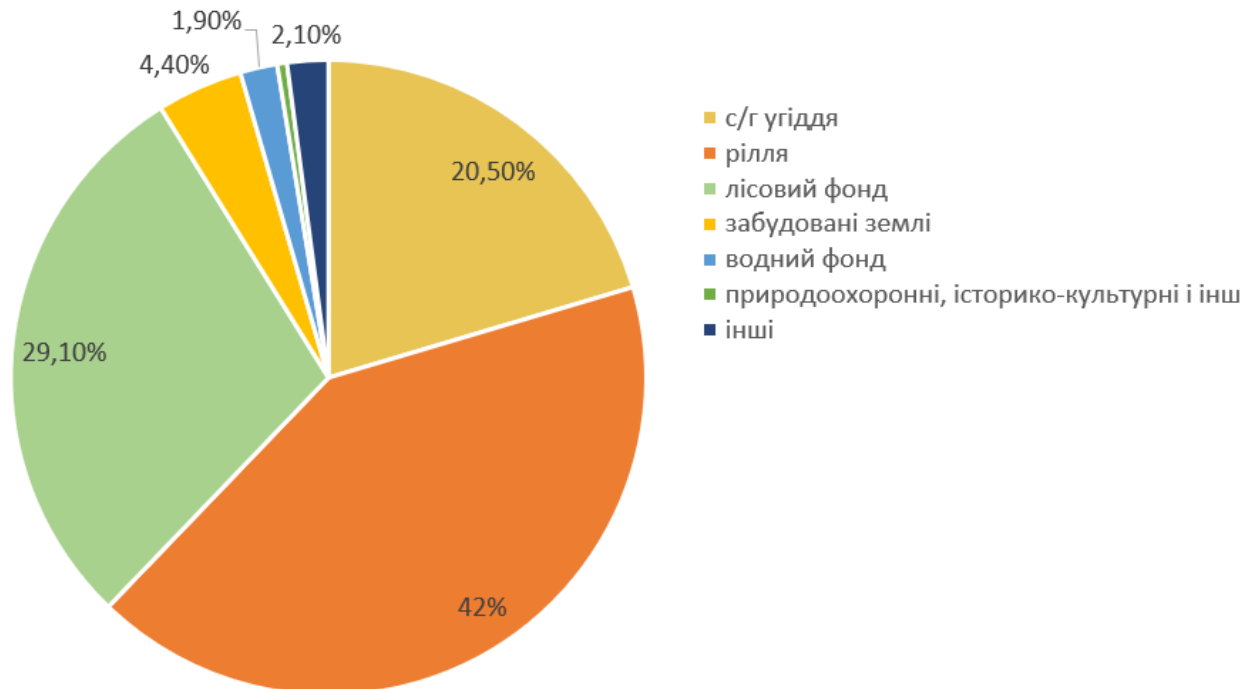


Рис. 2.3. Земельний фонд Рава-Руської ТГ

Орні землі сільськогосподарських угідь Рава-Руської громади належать до категорії середньої якості. Протягом останніх десятиліть через скорочення

поголів'я худоби та занепад багатьох сільськогосподарських підприємств значно зменшилося внесення органічних добрив у ґрунти, що негативно вплинуло на їх родючість.

Додатковою проблемою є виснаження ґрунтів, спричинене значними площами посівів під культурами, які активно виносять поживні речовини з урожаєм, такими як ріпак, соняшник та кукурудза. Це потребує впровадження заходів для відновлення родючості ґрунтів та сталого управління агроecosystemами.

Землі водного фонду Рава-Руської громади займають 621 га і включають три основні річки:

- ✓ Рата (довжина 75 км) – найбільша річка громади, бере початок на північно-східних схилах Розточчя (282 м, територія Польщі) і має притоки Білу, Свиню та Мощанку.

- ✓ Мощанка (36 км).

- ✓ Болотня (35 км).

Долини річок Рата та Телиця мають значні площі рибогосподарських ставків, серед яких 47 ставків, з них 17 передані в оренду. Хоча річки громади непридатні для водного транспорту, вони є перспективними для розвитку рекреаційної інфраструктури, відпочинку та туризму.

Південно-західна частина регіонального ландшафтного парку «Равське Розточчя» відзначається багатством джерел, які місцеві мешканці використовують для пиття та приготування їжі. Щільність джерел у цій зоні може сягати 9 на квадратний кілометр.

Лісовий фонд громади охоплює 9299,9 га і належить до зони широколистяних лісів. Основними породами є сосна, бук і дуб, до яких на окремих територіях домішуються граб, клен, липа, горобина, ялина, береза та осика.

Ліси громади сприяють розвитку таких напрямів:

- ✓ Лісозаготівля та переробка деревини – виробництво меблів та іншої дерев'яної продукції.

✓ Рекреація та туризм – створення умов для оздоровлення та відпочинку.

✓ Ведення лісового господарства – забезпечення деревиною народного господарства, побічні користування, формування оптимальних ландшафтів.

Громада має потужний потенціал у розвитку лісозаготівельної діяльності завдяки діяльності ДП «Рава-Руське лісове господарство». Це підприємство повністю механізувало заготівлю деревини, що частково забезпечує потреби Львівського, Яворівського та Червоноградського районів.

Хоча целюлозно-паперова і лісохімічна промисловість відсутні, громада має перспективи для розвитку лісопильного виробництва та виготовлення виробів з деревини. Зручна транспортна мережа загального користування підсилює економічну привабливість цієї галузі.

Громада належить до малозаселених територій, де забудовані землі займають лише 1,4 тис. га.

Природно-рекреаційний потенціал Рава-Руської міської територіальної громади має значну цінність завдяки розташуванню на території Розточчя — унікального регіону природно-культурного пограниччя.

Регіональний ландшафтний парк «Равське Розточчя», створений у 2007 році, слугує екологічним коридором між українськими та польськими природоохоронними зонами, забезпечуючи їхню територіальну та функціональну цілісність [36].

Розточчя розташоване у вузькій південно-східній частині пасма височин Середньої Європи. Воно виступає як гряда підвищень, що простягається від околиць Красніка до Львова, з'єднуючи Люблінську височину з Подільською та відокремлюючи Сандомирську котловину від Верхньобузької рівнини [41].

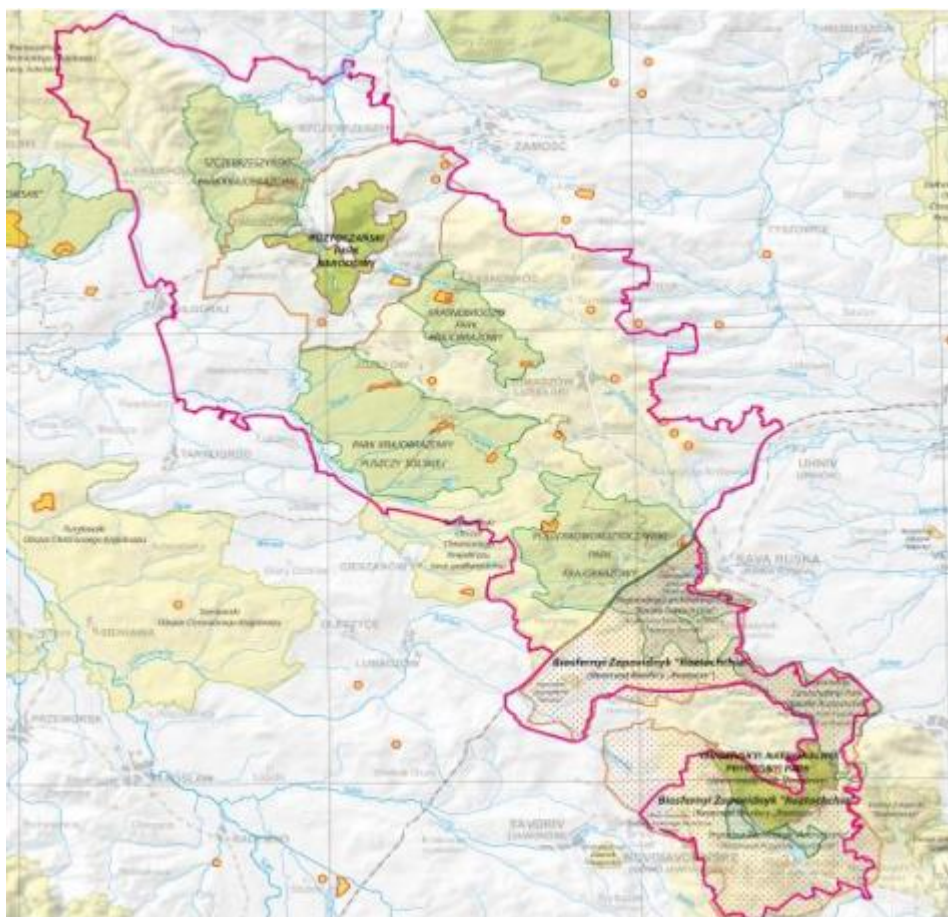


Рис.2.4 «Равське Розточчя» - регіональний ландшафтний парк (схема)

Особливістю парку є наявність унікальних сосново-дубово-букових природних лісів, лучно-болотних угідь, а також рослин, занесених до Червоної книги України. Крім того, на цій території зберігаються етнографічно та історико-культурно цінні об'єкти [37].

Загальна площа транскордонного українсько-польського біосферного резервату становить 371 902 га, з яких 297 015 га припадають на польську частину, а 74 887 га — на українську.

2.3 Характеристика населення та економічний розвиток

Станом на 1 січня 2023 року населення Рава-Руської громади становило 25 536 осіб. За останні чотири роки чисельність населення залишалася стабільною, як у міських, так і в сільських районах, що вирізняє громаду на фоні більшості інших громад Львівської області. Водночас громада має нижчу частку працездатного населення та вищу частку сільського населення (табл. 2.3).

Ринок праці громади характеризується низкою проблем:

- ✓ Високий рівень зовнішньої трудової міграції — багато мешканців виїжджають на роботу за межі громади.

- ✓ Приховане безробіття та тіньова зайнятість, особливо у сферах будівництва, ремонту та побутових послуг.

- ✓ Обмежена пропозиція робочих місць — спостерігається дефіцит вакансій для водіїв, продавців-касирів, працівників сільського господарства та деревообробної галузі.

Ринок праці має праценадлишкову кон'юнктуру, що стримує економічний розвиток і не сприяє утриманню в громаді висококваліфікованих трудових ресурсів.

Таблиця 2.3.1 Загальна характеристика територіальної громади

Регіон	Площа, км ²	Площа у % до загальної площі		Населення	Населення у % до загального населення		Густина населення
		району	області		району	області	
Рава-Руська ТГ	319,6	6,43%	1,47%	25694	2,24%	1,03%	80

Зміни у виробничому секторі Останні роки позначилися суттєвим спадом у виробничій сфері, зокрема у будівництві, лісопильній та стругальній галузях. Це спричинило зменшення зайнятості в цих сферах та зростання зайнятості у сфері послуг, а також у бюджетному секторі.

Структура офіційної зайнятості Більшість офіційно працевлаштованих осіб зосереджено у бюджетному секторі:

Державне управління — 24,8 %, Освіта — 13,9 %

Охорона здоров'я та соціальна допомога — 11,1 %

Ці особливості ринку праці вказують на потребу в стимулюванні економічної активності, створенні нових робочих місць та підвищенні рівня легальної зайнятості у громаді.

Житлово-комунальне господарство є однією з ключових галузей господарського комплексу громади, яка забезпечує стабільну життєдіяльність та безперервне функціонування населених пунктів.

На території громади налічується 7449 будинків, з яких 140 багатоквартирних (1,9 % від загальної кількості). Переважна більшість багатоквартирних будинків розташовані в адміністративному центрі громади – місті Рава-Руська.

Більш детальна характеристика житлового фонду за старостинськими округами станом на 2021 рік представлена у таблиці 2.3.2

Таблиця 2.3.2 - Характеристика житлового фонду Рава-Руської ТГ

Показники	м. Рава-Руська	Старостинські округи							
		Волицький	Гійченський	Забірський	Річківський	Липницький	Новокам'янський	Потелицький	Леватирський
Заселені будинки, в т. числі	2200	629	677	500	879	961	543	903	15
- індивідуальні будинки	2069	627	675	500	878	958	542	903	15
- багатоквартирні будинки	131	2	2	-	1	3	1	-	-
Житловий фонд, тис. кв. м загальної площі	255,68	43,99	44,15	36,44	62,74	63,43	34,09	57,34	9

Рава-Руська громада має значні перспективи для розвитку велотуризму завдяки її географічному положенню та існуючій велоінфраструктурі.

Наявність КПП «Рава-Руська» забезпечує можливість інтеграції велошляхів громади з основними маршрутами Люблінського та Підкарпатського воєводств Польщі. Основні велошляхи Green Velo – магістральний веломаршрут, що проходить через регіон.

Центральний шлях Розточчя – передбачає з'єднання польських маршрутів із територією українського Розточчя, охоплюючи Раву-Руську, Потелич, Крехів, Івано-Франкове та Львів. Шлях має потенціал перетинатися з трансєвропейським маршрутом №4, що з'єднує Францію та Київ, і бути інтегрованим до мережі EuroVelo, розробленої Європейською Велосипедною Федерацією.

Національні маршрути це туристичні шляхи Равщини можуть стати частиною національної мережі веломаршрутів, зокрема:

- ✓ З'єднання з національним велошляхом №1 між Львовом і Жовквою.
- ✓ Початок пішохідного туристичного маршруту національного значення №3 із Рави-Руської.

Регіональні маршрути - це веломаршрут «Курортами українських Карпат» №11 – починається з Рави-Руської і проходить через Воловець, Жденієво, Хуст, Солотвино, Верховину, Вижницю та Вашківці.

Розширення та модернізація велошляхів громади сприятимуть розвитку туризму, зміцненню міжнародних зв'язків та залученню інвестицій у туристичну інфраструктуру.

Для аналізу галузевої структури економіки Рава-Руської громади доцільно класифікувати суб'єктів господарської діяльності за видами економічної діяльності, враховуючи їхній внесок у бюджетні надходження.

У таблиці 2.3.3 наведено показники, що відображають фактичний внесок кожної галузі в економіку громади. Зокрема, це кількість робочих місць, середній рівень заробітної плати працівників, а також обсяги надходжень до бюджету, значна частина яких спрямовується до місцевого бюджету.

Таблиця 2.3.3 - Показники діяльності суб'єктів господарювання

Вид діяльності	Штатна	Середня	Надходження	Надходження
----------------	--------	---------	-------------	-------------

	чисельність працівників у 2023 р., осіб	заробітна плата у 2023 р., грн	до бюджету у 2022 році, грн	до бюджету за 4 місяці 2023 року, грн
Торгівля	304	6892	17382097	7802657
Послуги	186	8945	14002729	5091969
Сільське і рибне господарство	55	6882	3072396	1008736
Лісове господарство, деревообробка	125	31085	37955082	21204853
Будівництво	47	6572	3159838	1024597
Бюджетна сфера	1340	12139	76665377	24079817
Переробна промисловість	249	10292	20162723	5755603
Перевезення	411	7675	44693967	17076446
Інше	3	7284	2023513	65490,37
Всього:	2720	10890	199212861,9	83129658

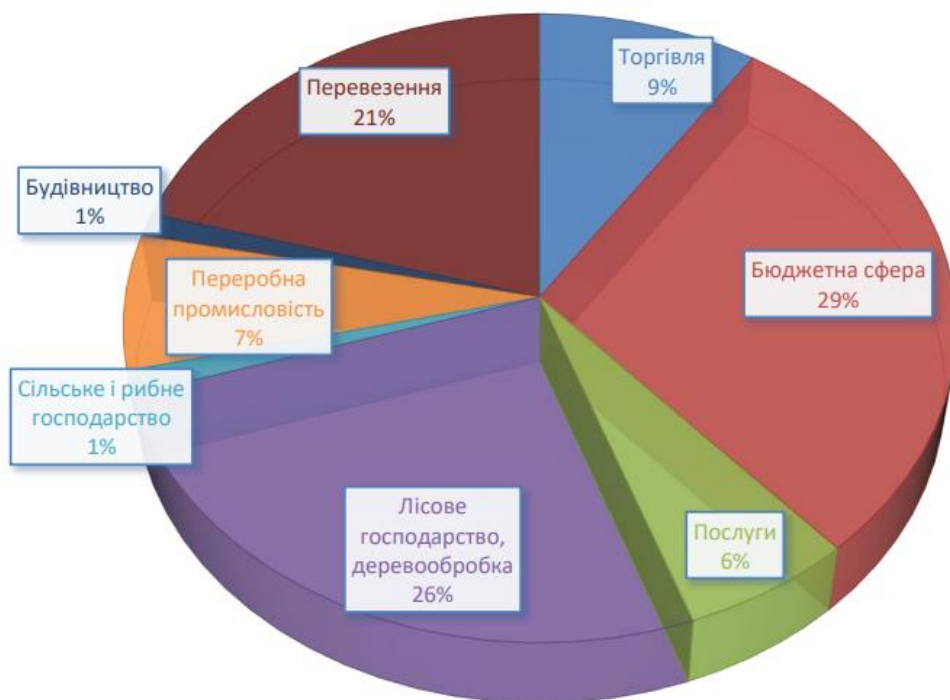


Рис. 2.3 Надходження до бюджету за 2023 рік (структура економіки громади)

Аналіз фактичного внеску окремих (таблиця 2.3.3, рис.2.3) галузей у формування економіки громади демонструє, що найбільший внесок у наповнення місцевого бюджету здійснює бюджетна сфера (28,99%). Їй поступаються: лісове господарство та деревообробка (25,51%), перевезення (20,54%), торгівля (3,39%), переробна промисловість (6,92%), послуги

(6,13%), будівництво (1,23%), сільське і рибне господарство (1,21%), а також інші галузі (0,08%).

Такий розподіл має негативний вплив на розвиток громади, оскільки залежність від бюджетної сфери як основного джерела доходів є недоцільною. На цьому етапі управління варто спрямувати значні зусилля на залучення інвестицій у промисловість, зокрема у сфери лісового господарства, деревообробки та будівництва. Також значний потенціал для розвитку мають перевезення вантажів і сільське господарство, що може позитивно вплинути на економічну стабільність громади.

3.ВДОСКОНАЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ НА ТЕРИТОРІЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

3.1.Обґрунтування інвестиційного потенціалу земельних ресурсів Рава-Руської громади

На території Рава-Руської громади є інвестиційно привабливі земельні ділянки площею від 18 до 185 га. Їх цільове призначення охоплює:

- ✓ землі сільськогосподарського призначення;
- ✓ землі для будівництва, експлуатації та обслуговування об'єктів енергогенеруючих підприємств (з можливістю зміни цільового призначення під логістику);
- ✓ землі запасу;
- ✓ території житлової, садибної та виробничої забудови.

Наявна проблема з відсутністю інформації про окремі ділянки в реєстрі Державного земельного кадастру (ДЗК). Більшість ділянок розташовані поблизу ліній електропередачі потужністю 10 кВт, а деякі — 35 кВт і 110 кВт. Також до земель забезпечено зручний доступ завдяки під'їзним шляхам.

Транскордонне співробітництво з Європейським Союзом у статусі кандидата на вступ до ЄС, інтеграція українських логістичних шляхів через Львів до чотирьох із дев'яти коридорів Транс'європейської транспортної мережі TEN-T, реалізація державного інвестиційного проєкту високошвидкісного залізничного сполучення між Варшавою та Києвом через Львів (перший етап якого передбачає будівництво 8-кілометрового вузькоколісного відрізка між м. Рава-Руська і державним кордоном у Гребенному) та капітальний ремонт 52 км автомобільної дороги Т-14-04 Червоноград–Рава-Руська за міжнародними кредитними коштами відкривають значні перспективи для громади. Ці можливості здатні стимулювати розвиток бізнесу, створення нових підприємств у логістичній сфері, сільському господарстві та переробній промисловості.

Рава-Руська громада має значні переваги, зокрема логістичний і транзитний потенціал завдяки прикордонному розташуванню, наявності природних ресурсів (земельних і лісових), а також диверсифіковану економіку, що охоплює будівництво, деревообробку, виробництво харчових продуктів, сільське господарство, торгівлю та послуги. Крім цього, громада володіє об'єктами для інвестування, вільними земельними ділянками для бізнесу, професійно-технічним навчальним закладом і ЦНАПом. Державна підтримка місцевого та релокованого бізнесу з інших регіонів також сприятиме підвищенню зайнятості та доходів населення.

Громада має потенціал для розвитку туризму, зокрема сільського, зеленого, культурного та світоглядного, що стають дедалі популярнішими як серед українців, так і серед європейців. Особливе значення тут відіграє Регіональний ландшафтний парк «Равське Розточчя» (74,9 тис. га), який є частиною Міжнародного біосферного резервату «Розточчя» (371,9 тис. га), а також можливості для еко- та велотуризму.

Зростання попиту на продовольство на світових ринках разом із наявними автомобільним і залізничним пунктами пропуску «Рава-Руська-Гребенне» та «Рава-Руська-Верхрата» стимулюватиме розвиток існуючих та створення нових підприємств, зокрема в аграрній та харчовій промисловості. Це також сприятиме розвитку кооперативів і ринкових відносин у сільській місцевості.

Використання потенціалу транскордонного співробітництва, підтримка держави та спрямовані на поліпшення добробуту населення місцеві ініціативи стануть основою для покращення інфраструктури громади та сталого її розвитку.

Стратегія просторового розвитку території територіальної громади включає аналіз природно-територіальних ресурсів, соціально-економічний розвиток та інші фактори як природні, так і людські, які в свою чергу зумовлюють той чи інший напрям розвитку будь якої територіальної громади. Розуміння того, що розробка комплексного плану Рава-Руської територіальної громади буде опиратись на стратегічний план розвитку а

також на наявність усієї містобудівної та землепорядної документації, бачимо певні перешкоди до реалізації комплексного плану. Не говорячи вже про військові дії та економічну кризу в країні, які є теж певним бар'єром в реалізації даної концепції.

Таблиця 3.1 Інвестиційно привабливі земельні ділянки на території Рава-Руської громади

Місцезнаходження земельної ділянки	Площа земельної ділянки, га	Цільове призначення	Наявність комунікацій	Наявність під'їзних шляхів
с. Річки	185	Землі сільськогосподарського призначення	лінія електроенергії – 10 кВт поблизу ділянки	Автодорога Т-1 Червоноград – Рава-Руська (прилягає до земельної ділянки)
с. Рата	64	Землі сільськогосподарського призначення	лінія електроенергії – 10 кВт поблизу ділянки	Автодорога Т-1 Червоноград – Рава-Руська (прилягає до земельної ділянки)
с. Річки	18	Не зареєстрована в ДЗК. Територія житлової і садибної забудови	лінія електроенергії – 10 кВт поблизу ділянки	Автодорога Т-1 Червоноград – Рава-Руська (прилягає до земельної ділянки)
с. Липник	24,6	Територія виробничої забудови	лінія електроенергії 110 кВ та 10 кВт поблизу ділянки Відстань до газопроводу – 10 км	Автодорога М-10 Тернопіль – Львів Рава-Руська
с. Потелич	22	Землі запасу (земельні ділянки, які не надані у власність та користування громадянам та юридичним особам, згідно генерального плану НП)	лінія електроенергії – 10 кВт поблизу ділянки	Автодорога Т-1 Рава-Руська – Яворів – Суходова Вишенька (прилягає до земельної ділянки)
с. Гійче	27	–	лінія електроенергії – 10 кВт поблизу ділянки	Через дорогу підтягаються очисні споруди комунальної каналізації
с. Гійче	16,6	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств і організацій (проходить зміна цільового призначення під логістику)	лінія електроенергії – 10 кВт поблизу ділянки	Автодорога О14 Рава-Руська – Гайворон (прилягає до земельної ділянки)

SWOT аналіз Рава-Руської міської територіальної громади дав можливість систематизувати певну інформацію (табл.3.1) щодо управління земельними ресурсами і визначити земельні ділянки різного цільового призначення і їх повну характеристику щодо місця розташування, наявних комунікацій, площу і т.д.

Отже, як бачимо з приведеної таблиці найбільшу площу інвестиційно привабливих земель займають землі сільськогосподарського призначення - понад 200 га, що говорить про одне з бачень розвитку громади в контексті управління земельними ресурсами.

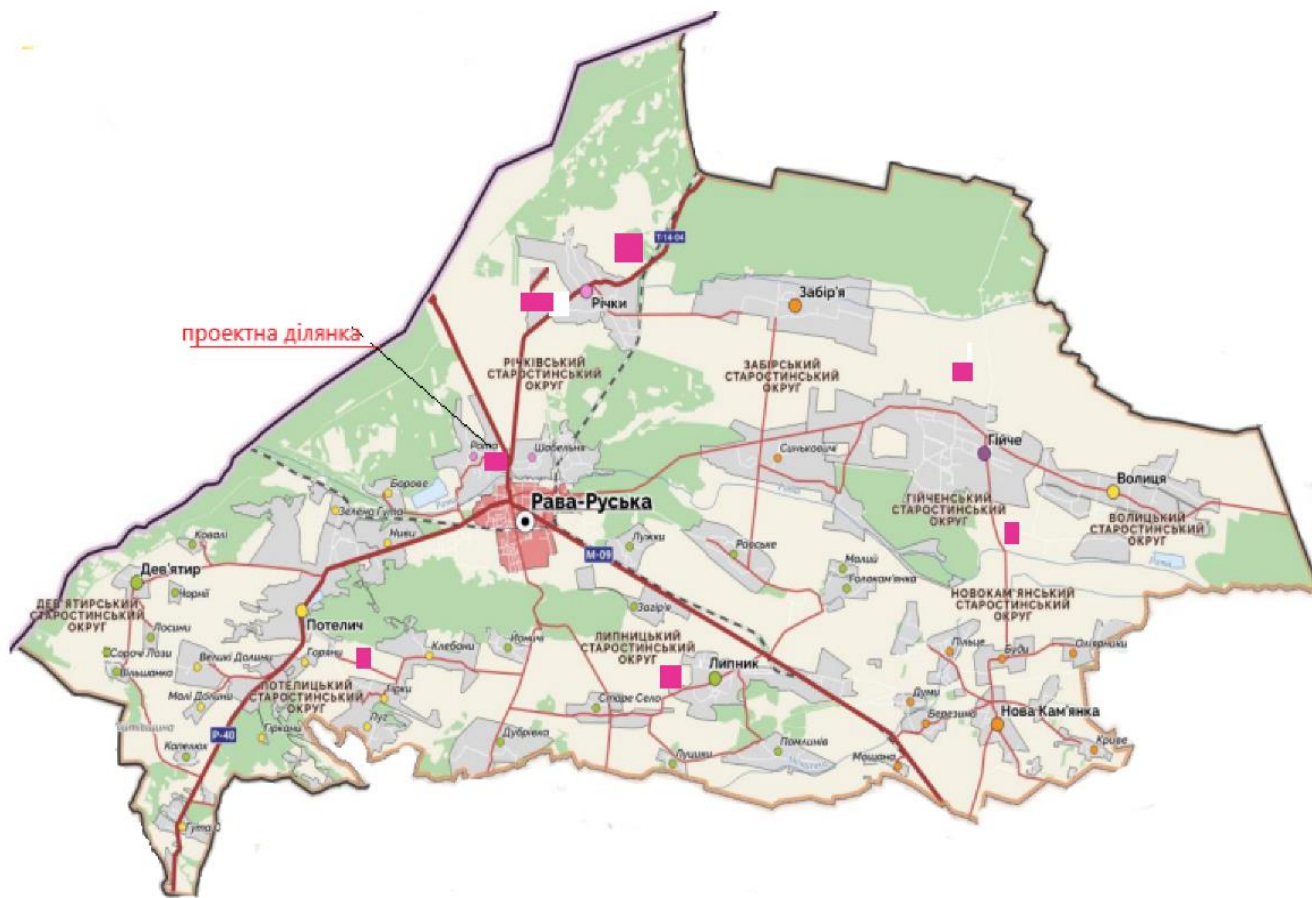


Рис.3.1 Розміщення інвестиційних ділянок в межах Рава-Руської ТГ

На основі детального аналізу інвестиційного потенціалу земельних ресурсів Рава-Руської громади визначено, що ключовими напрямками її розвитку є агропромисловий комплекс, логістика та туризм. Ці галузі мають значний потенціал для економічного зростання громади, враховуючи її географічне розташування, природні ресурси та інфраструктурні можливості. Зокрема, земельні ділянки, розташовані в селах Річки та Липник, становлять

особливий інтерес для потенційних інвесторів. Це зумовлено їхнім стратегічно вигідним розташуванням поблизу основних транспортних шляхів, наявністю базової інфраструктури, а також можливістю зміни їх цільового призначення відповідно до потреб майбутніх проєктів.

Однак, для забезпечення ефективного використання цих земель необхідно подолати низку перешкод. Однією з ключових є завершення процесу реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі (ДЗК). Неврегульованість цього питання значно ускладнює залучення інвесторів, оскільки створює ризики щодо правового статусу ділянок. Вирішення цієї проблеми відкриє нові можливості для реалізації стратегічного плану розвитку громади, сприятиме залученню внутрішніх та зовнішніх інвестицій, а також сприятиме підвищенню ефективності управління земельними ресурсами. Це, у свою чергу, стане важливим стимулом для подальшого економічного розвитку громади та підвищення рівня добробуту її мешканців.

3.2 Пропозиції щодо покращення управління земельними ресурсами

Врахувати актуальні потреби громади, перспективи розвитку бізнесу, туризму, та створення нової інфраструктури дозволить нам оновлений генеральний та детальний план. Детальні плани повинні базуватися на Комплексному плані просторового розвитку території громади, так як це є безпосередньою інтеграцією просторового планування з детальним планом.

На рис.3.2 представлений один з блоків стратегічного розвитку ТГ. Цей блок репрезентує операційний план у контексті стратегічної мети щодо підвищення конкурентоспроможності економіки через ефективне управління земельними ресурсами в Рава-Руській громаді. Давайте проаналізуємо його зміст:

Задекларована мета - "Конкурентоспроможна економіка". Це ключовий напрямок розвитку громади, який передбачає активізацію економічної діяльності через розробку й удосконалення земельно-містобудівної документації.

✓ Оперативна ціль: Покращення управління ресурсами. Фокус на розвитку документації (містобудівної, землевпорядної) для регулювання землекористування.

✓ Завдання:

- Розроблення комплексного плану просторового розвитку громади.
- Інвентаризація земель і створення технічної документації.
- Встановлення меж території громади.

Цей розділ деталізує конкретні дії: оновлення генеральних планів, виготовлення нормативної грошової оцінки, розроблення проєктів землеустрою.

Стратегічні/ оперативні цілі	Завдання	Потенційно можливі сфери реалізації проектів
Стратегічна ціль 1. КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНА ЕКОНОМІКА		
Оперативна ціль 1.1. Покращення управління ресурсами	1.1.1. Розроблення містобудівної та землевпорядної документації	<ul style="list-style-type: none"> - розроблення Комплексного плану просторового розвитку Рава-Руської територіальної громади (актуалізація генеральних планів міста Рава-Руська та сіл Старе Село, Річки, Рата, планувальні рішення генеральних планів сіл Равське, Голокам'янка, Малий, Дубрівка, Йоничі, Луцики, Помлинів, детальні плани територій під інвестиційні проекти, складова із землеустрою (включно з інвентаризацією земель), розроблення історико-архітектурного опорного плану м. Рава-Руська); - виготовлення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель Рава-Руської територіальної громади; - розроблення проекту землеустрою щодо встановлення меж території територіальної громади.

Рис. 3.2.1 Оперативні завдання щодо покращення управління земельними ресурсами громади (один з фрагментів стратегічних цілей громади) [36]

Як бачимо з даних SWOT аналізу (рис.3.2.1) покращення управління земельними ресурсами стоїть в першій черзі – оперативна ціль 1.1. І першочерговим завданням, яке стоїть сьогодні перед громадою – це розроблення (чи оновлення) містобудівної і землевпорядної документації, що включає в собі реалізацію наступних завдань:

Завдання: Розроблення проекту землеустрою щодо встановлення меж території Рава-Руської міської територіальної громади (визначити зовнішні межі громади).

Реалізація: *На жаль, на сьогодні, цей проект не виконаний у зв'язку із воєнною ситуацією в державі, так, як фінансування, яке мало здійснитись за рахунок місцевого (280 тис.грн.) і обласного бюджетів (420 тис.грн) пішло на військові цілі.*

Завдання: Виготовлення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель Рава-Руської територіальної громади.

Реалізація: *Проведено оцінку земель у 2023 році для 46 населених*

пунктів Рава-Руської міської територіальної громади за Методикою нормативної грошової оцінки затвердженої Постановою від 03.11.2021 року.

Завдання: Розроблення Комплексного плану просторового розвитку території Рава-Руської територіальної громади, в тому числі генеральний план та сторики-архітектурний опорний план адміністративного центру громади – м.Рава-Руська.

Реалізація: На теперішній час Комплексний план не розроблений. Але:

- ✓ створена тимчасова робоча група з формування завдання на розроблення КП,
- ✓ затверджено положення про робочу групу,
- ✓ забезпечення проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів щодо розроблення КП
- ✓ проведено навчальні тренінги по розробці КП.
- ✓ Проводиться актуалізація генеральних планів м.Рава-Руська та сіл Річки. (Старе Село і Рата вже затверджені). Детальні плани під інвестиційні проекти ще не розроблені, крім одного (на території с.Рата, який ще в проектній частині землеустрою розробляється), буде представлений нами в наступному розділі.

Планувальні рішення генеральних планів сіл Равське, Голокамянка, Малий, Дубрівка, Йоничі, Луцики, Помлинів ще в розробці, інвентаризацію земель ще не проводили, детальні плани інвестиційних територій теж ще не виконані. Це говорить про те, що стратегія розвитку громади, в контексті управління земельними ресурсами, яка мала бути реалізована в два етапи І етап 2023-2024 рр., ІІ етап 2026-2027 рр., затягнеться на довший період. Причиною цього є недофінансування та військові дії в державі.

3.3. Розробка та впровадження детального плану як інструменту управління земельними ресурсами

Управління земельними ресурсами в контексті інвестиційного потенціалу земельних ресурсів представлено в пункті 3.1, а в цьому розділі розглянемо детально приклад розробки містобудівної та землевпорядної документації інвестиційно привабливої земельної ділянки на території с.Рата в межах Рава-Руської територіальної громади.

Розроблення детального плану, як одного із важливих містобудівних документів просторового планування, розглянемо на прикладі території двох земельних ділянок, орієнтовною площею 3,2422 га, по зміні цільового призначення із земель сільськогосподарського призначення (100) на землі транспортної інфраструктури (900) за межами населених пунктів на території Рава-Руської територіальної громади».



Рис.3.3.1 Розміщення земельних ділянок на генеральному плані с.Рата

Детальний план території розробляється з метою:

- 1) забезпечення комплексності забудови території;
- 2) деталізації планувальної структури території, просторової композиції,
- 3) параметрів забудови та ландшафтної організації території;
- 4) уточнення меж всіх обмежень у використанні земель згідно із законодавством, державними будівельними нормами, санітарно-гігієнічними нормами;
- 5) визначення параметрів забудови проектованої земельної ділянки;
- 6) визначення містобудівних умов та обмежень;
- 7) визначення розподілу території згідно з будівельними нормами відповідно до функціонального призначення, режиму та параметрів забудови території;

Детальний план території розробляється на підставі таких причин:

1. Рішення Рава-Руської міської ради № 56 від 2 серпня 2024 року;
2. Потреба у розміщенні проектованих об'єктів, що відповідають громадським інтересам;
3. Необхідність вирішення екологічних та інженерних завдань.

Проектовані ділянки, для яких розробляється детальний план території, знаходяться поза межами населеного пункту села Рата, (рис.3.2.2) на території Рава-Руської громади Львівського району Львівської області.

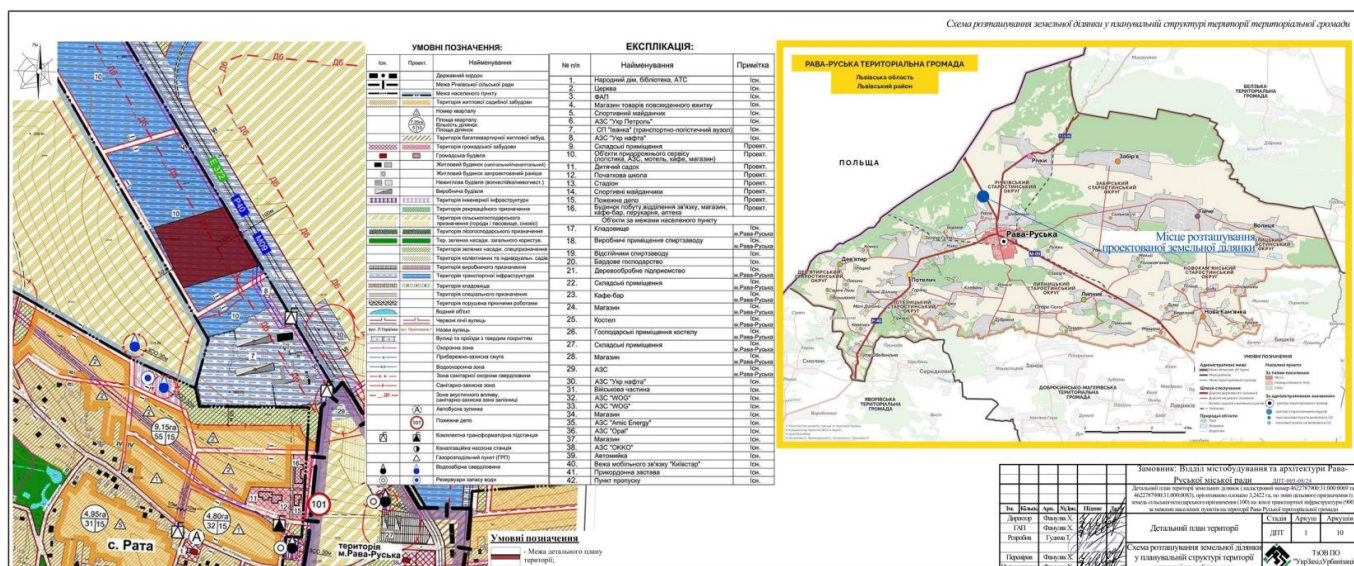


Рис. 3.3.2 Місце розташування інвестиційної ділянки в межах громади та на генеральному плані с.Рата

Таблиця 3.2 Ключова інформація про земельні ділянки

Земельна ділянка	№ 1	№ 2
Кадастровий номер	4622787900:31:000:0069	4622787900:31:000:0083
Місце розташування	За межами населених пунктів на території Рава-Руської громади	За межами населених пунктів на території Рава-Руської громади
Замовник	Рава-Руська міська рада	Рава-Руська міська рада
Площа (га)	1,5958	1,6464
Форма власності	Приватна власність (100%)	Приватна власність (100%)
Категорія земель	Землі сільськогосподарського призначення	Землі сільськогосподарського призначення
Цільове призначення	Для ведення особистого селянського господарства	Для ведення особистого селянського господарства
Вид використання	Для ведення особистого селянського господарства	Для ведення особистого селянського господарства
Угіддя	Рілля (001.01)	Рілля (001.01)
Обмеження та обтяження	Охоронна зона навколо об'єкта енергетичної системи (0,1203 га)	Охоронна зона навколо об'єкта енергетичної системи (0,1104 га)

Ця таблиця організовує ключову інформацію про дві земельні ділянки, їх призначення, площу, обмеження та інші деталі.

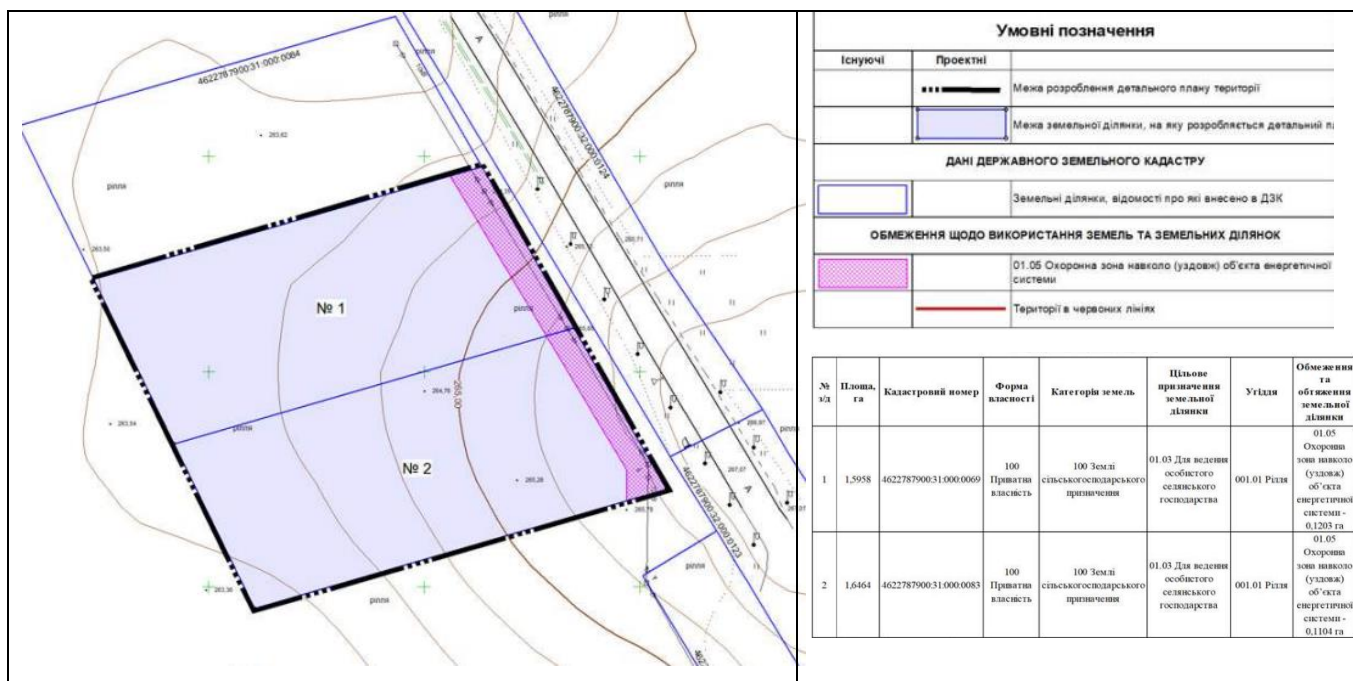


Рис.3.3.3 План сучасного використання земель за формою власності, категорії, виду цільового призначення з встановленими обмеженнями та обтяженнями.

Проектовані земельні ділянки, для яких розробляється детальний план території, розташовані за межами населеного пункту с. Рата, Рава-Руської територіальної громади Львівського району Львівської області. На території детального плану не передбачено розміщення об'єктів державного та регіонального значення, визначених містобудівною документацією вищого рівня.

Детальним планом території пропонується зміна цільового призначення для двох земельних ділянок з кадастровими номерами 4622787900:31:000:0069 та 4622787900:31:000:0083 загальною площею 3,2422 га. Зміна полягає в переведенні земель з категорії (01.03) для ведення особистого селянського господарства на (12.08) для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг і допоміжних операцій.

Планувальні рішення детального плану уточнюють положення генерального плану с. Рата, при цьому не змінюючи його функціонального призначення.

Згідно з детальним планом, передбачено об'єднання двох проектованих земельних ділянок в одну (рис.3.3.1). Крім того, на цій земельній ділянці планується будівництво складу сухих продуктів, адміністративної будівлі, складу для заморожених продуктів, будівлі охорони, вагової і рампи.

Для села Рата було розроблено генеральний план населеного пункту, автором якого є ПП «Центр європейського розвитку». Під час створення цього детального плану території були враховані всі вимоги генерального плану.

Комплексний план для Рава-Руської територіальної громади на момент розробки даного детального плану ще не був розроблений.

Території та об'єкти природно-заповідного фонду включають природно-заповідні території, їх охоронні та функціональні зони, території, призначені для майбутнього заповідання, екомережі, території Смарагдової мережі, водно-болотні угіддя міжнародного значення, біосферні резервати

програми ЮНЕСКО «Людина і біосфера», а також об'єкти всесвітньої спадщини ЮНЕСКО [25].

На території проекрованої ділянки не розташовані природоохоронні території та об'єкти, включаючи природно-заповідний фонд, охоронні зони, території, призначені для майбутнього заповідання, водно-болотні угіддя міжнародного значення, біосферні резервати програми ЮНЕСКО «Людина і біосфера» та об'єкти всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

Ділянки, що проектуються, знаходяться в межах вже сформованої дорожньої мережі. Профілі вулиць, розташованих у червоних лініях, а також радіуси поворотів відповідають вимогам нормативів ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці і дороги» та ДБН Б.2.2-12:2019 [3].

Орієнтовна площа території проектування становить 3,2422 га, а протяжність автомобільної мережі в межах детального плану території (ДПТ) складає 0,575 км.

Згідно з додатком 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 року № 821), в таблиці 3.3.2 наведено перелік проектних обмежень, зокрема:

Таблиця 3.3.2 - Проектні обмеження

№ п/п	Назва обмеження	Площа обмеження (га)
1	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта	0,2307

Територія проектування розташована поруч з існуючими лінійними об'єктами транспортної інфраструктури, зокрема автомобільними дорогами. Відповідно до раніше врахованих містобудівних заходів, на цій території передбачена організація дорожнього руху, з урахуванням рекомендованого режиму руху автотранспорту та схеми організації дорожнього руху.

Встановлені обмеження (табл.3.3.2) у використанні земельних ділянок: У зв'язку з відсутністю розробленого комплексного плану просторового розвитку території Рава-Руської територіальної громади, на території

детального планування не встановлено додаткових обмежень у використанні земельних ділянок

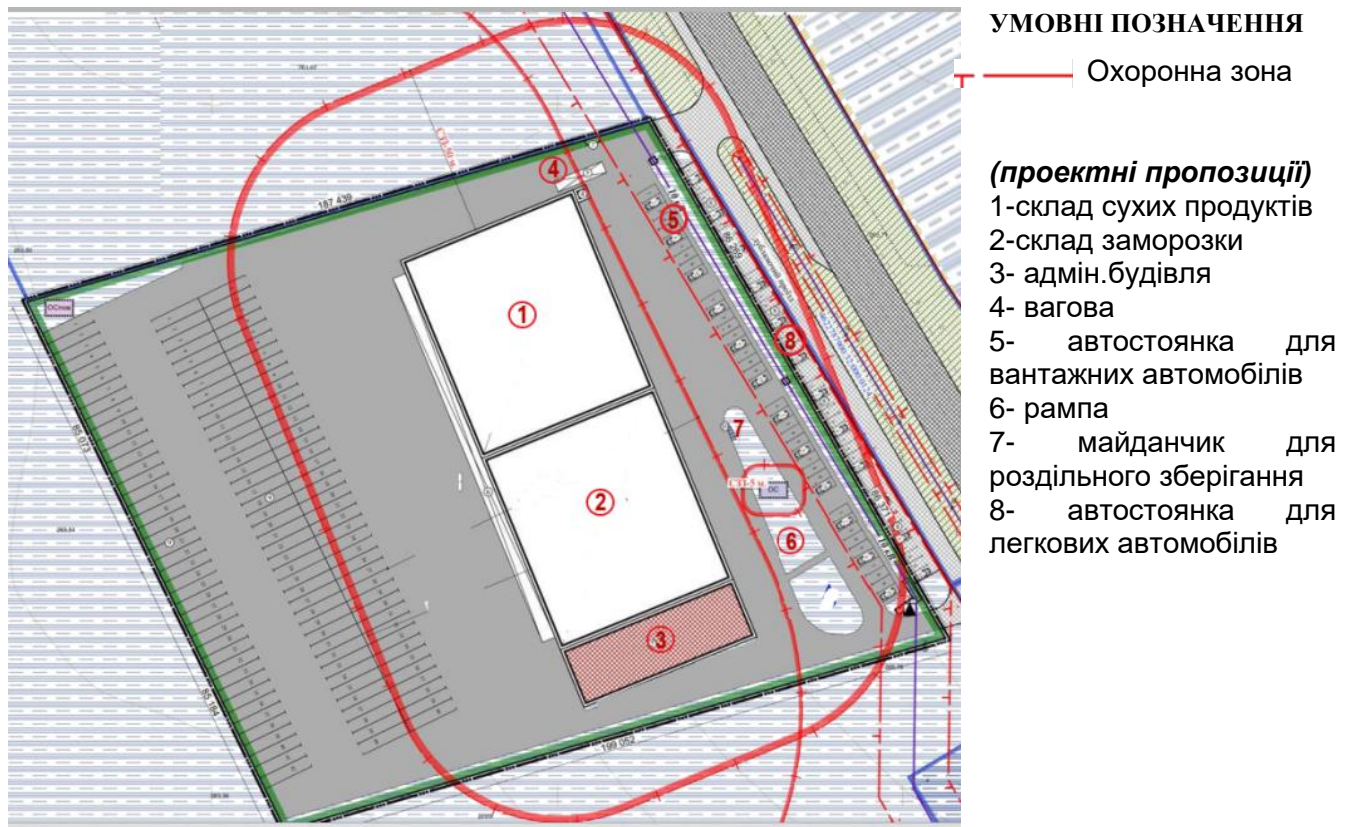


Рис. 3.2.4 Проектний план та план обмежень

В межах проєктованих земельних ділянок планується облаштування кількох відкритих автостоянок загальною кількістю 80 паркомісць для легкових автомобілів. Передбачається, що не менше 10% паркувальних місць (але не менше одного місця) буде призначено для транспорту осіб з інвалідністю. Відстані від автостоянок до будівель адміністративного та громадського призначення будуть визначатися відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 [3].

Крім того, в проєкті передбачено облаштування автостоянки для тимчасового зберігання вантажних автомобілів на 122 паркомісця.

Поблизу стоянки для автотранспорту буде розміщена зарядна станція для електромобілів. Територія для її функціонування, згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, становитиме 25 м² на одне машиномісце. Тип зарядної станції буде визначений на наступних етапах проєктування, під час розробки робочого проєкту.

Також в межах проєктованої ділянки передбачається створення велопарковки для відвідувачів комплексу та працівників.

У планувальних рішеннях детального плану території враховано наступні документи та вихідні дані:

- ✓ Рішення Рава-Руської міської ради №56 від 02.08.2024 року, яке передбачає надання дозволу на розроблення детального плану території земельних ділянок загальною площею 3,2422 га, із зміною цільового призначення земель сільсько-господарського призначення (100) на землі транспортної інфраструктури (900) за межами населених пунктів на території Рава-Руської територіальної громади;

- ✓ Генеральний план села Рата;

- ✓ Стратегію розвитку Рава-Руської міської територіальної громади до 2027 року;

- ✓ Інші вихідні дані для проєктування.

Найближчими територіями природоохоронного фонду є Регіональний ландшафтний парк «Равське Розточчя», що знаходиться на відстані приблизно 1,39 км від території проєктування, та Гідрологічний заказник загальнодержавного значення «Потелицький», відстань до якого становить близько 5 км (рис. 3.3.1).

4. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА

4.1. Стан ґрунтів та використання земельних ресурсів

Територія Рава-Руської міської територіальної громади знаходиться у межах південно-західної окраїни Руської (Східноєвропейської) платформи та є частиною Розточчя (тут проходить Головний Європейський вододіл). Відповідно до географічного районування України тут виділяють зандрово-алювіальну рівнину Рати, горбисте пасмо Розточчя. Клімат – помірно-континентальний, м'який, достатньо вологий. Зима малосніжна, у більшості років стійка, порівняно тепла, літо тепле й помірно вологе, переважають західні вітри, вкрай рідко – південно-східні вітри. Найбільша хмарність припадає на зимовий період, найменша – у серпні, вересні. Отже, наявні у Рава-Руській територіальній громаді кліматичні умови, природні та водні ресурси є сприятливими не лише для ведення сільськогосподарської діяльності, а й розвитку рекреаційно-оздоровчого туризму.

Корисні копалини на території Рава-Руської територіальної громади представлені покладами бурого і кам'яного вугілля, торфу, вапняків, гончарної глини, піску. Найпоширенішими типами ґрунтів є дерново-підзолисті, сірі опідзолені, дернові, лучні та болотні ґрунти. На даний час надані в користування надра громади, а саме Родовище Рава-Руська для видобування корисних копалин (спонголіт) (промислова розробка родовищ) ПрАТ «Миколаївцемент» та Водозабір Рава-Руського МПД для геологічного вивчення надр, в тому числі дослідно-промислової розробки родовищ корисних копалин загальнодержавного значення (води підземні питні і технічні) ТзОВ «Рава-Руський спиртовий завод»

Земельні ресурси відіграють активну роль в очищенні природних і стічних вод, які крізь них фільтруються. Тому користуватися ґрунтом, землею слід дбайливо. Земельні ресурси є головним джерелом отримання харчових продуктів.

Найпродуктивніші ґрунти займають лише 400 млн. га, (їх відносять до

першого класу родючості). Порівняно небагато у світі і продуктивних орнопридатних ґрунтів. За різними джерелами їх площа менше 1,5-2,5 млрд. га. Формуються такі ґрунти поволі – на створення 1 мм шару чорноземних ґрунтів необхідно більше 100 років. Водночас внаслідок нераціонального землекористування і розвитку ерозійних процесів руйнується декілька сантиметрів верхнього верстви ґрунту – родючого шару.

Несприятливі природні процеси, такі, як дефляція, водна ерозія, антропогенна діяльність: глибока оранка, застосування отрутохімікатів і пестицидів, високих доз мінеральних добрив, придбало настільки форсованого характеру, що ґрунт відносять до категорії відносно відновлюваних компонент природного середовища [36].

Під дією важкої техніки та інтенсивному використанні земельних угідь відбувається руйнування структури ґрунту.

Відтворення родючості ґрунту можливо за умови дотримання наступних вимог: привносити ґрунт органічну речовину (гній та торфокомпости) у достатніх дозах, малотоксичні препарати, підвищувати вологоємкість ґрунту, його водозатримуючу здатність; вносити зелені добрива, запроваджувати протиерозійні, лісо-меліоративні та територіально-організаційні заходи; провадити систему науково - обґрунтованих сівозмін; зменшувати накопичення у ґрунті отрутохімікатів.

Орні землі сільськогосподарських угідь належать до земель середньої якості. За останні десятиліття в результаті скорочення поголів'я худоби та занепаду багатьох сільськогосподарських підприємств, внесення органічних добрив в ґрунти значно скоротилося, що призводить до зменшення родючості. Іншою значною проблемою, що веде до поступового виснаження ґрунтів є наявність значної кількості посівних площ під 12 культури, що виносять із урожаєм значну кількість поживних речовин (ріпак, соняшник, кукурудза).

4.2. Водні та лісові ресурси району, їх стан та охорона

Землі водного фонду громади складають 621 га та представлені трьома ріками: Рата (протяжність 75 км), Мощанка (36 км), Болотня (35 км), іншими водними об'єктами. Річка Рата є найбільшою на території громади, починається на північно-східних схилах Розточчя на висоті 282 м (на території Польщі) та має такі притоки: Біла, Свиня, Мощанка. Значні площі у долинах річок Рата та Телиця займають рибогосподарські стави.

На території Рава-Руської громади знаходиться 47 ставків (з них 17 у оренді). Ріки громади непридатні для водного транспорту, проте викликають інтерес для розвитку сфери відпочинку, дозвілля та туризму. Характерною особливістю південно-західної частини регіонального ландшафтного парку «Равське Розточчя» є наявність значної кількості джерел, воду яких жителі використовують для споживання та приготування їжі. Максимальна їх густина становить 9 шт./км кв.

Якість води погіршується через затоплення та підтоплення територій, передбачається зростання такої загрози для окремих долинних ділянок в разі підвищення температури води у місцевих водоймах на $+0,7^{\circ}$ $+1,5^{\circ}$ С, в результаті чого можливе послідовне погіршення якості води через зниження концентрації розчиненого кисню, ослаблення водообміну та евтрофікацію водних об'єктів.

Основними причинами забруднення поверхневих вод є надходження до водних об'єктів забруднювальних речовин у процесі поверхневого стоку води з забудованих території та сільгоспугідь, ерозія ґрунтів на водозабірній площі. Якісний стан підземних вод унаслідок господарської діяльності також постійно погіршується. Це пов'язано з існуванням фільтрувальних накопичувачів стічних вод, а також з широким використанням мінеральних добрив та пестицидів.

Територія реалізації планованої діяльності відноситься до басейну р. Рата, яка є притокою Західного Бугу. Бере початок на території Польщі, неподалік від польсько-українського кордону, на схід від села Верхрата. Впадає в Західний Буг на південь від м. Червоноград. Рата тече переважно із заходу на схід, лише перед впадінням до Західного Бугу повертає на північ. Витоки розташовані серед пагорбів Розточчя. Перетнувши польсько-

український кордон, річка виходить на Надбужанську котловину (західна частина Малого Полісся). Основні притоки: Телиця, Мощанка, Біла, Свиня, Желдець (праві), Болотня, Ракитня (ліві) [36].

Лісовий фонд. Територія громади відноситься до зони широколистяних лісів. Основними лісоутворюючими породами є сосна, бук, дуб. На окремих територіях до них домішуються граб, клен, липа, горобина, ялинка, береза, осика. Землі лісового фонду громади складають – 9299,9 га, що робить громаду привабливою у плані подальшого розвитку лісозаготівель і переробки деревини, виробництва меблевої та іншої продукції з деревини, а також туризму, оздоровлення і рекреації. Основними напрямками ведення лісового господарства є деревина для потреб народного господарства, одержання побічних користувань, створення оптимальних ландшафтів та умов для відпочинку населення. Територія розташування лісового господарства громади відноситься до числа аграрно-промислових районів. Лісозаготівельним підприємством на території громади є ДП «Рава-Руське лісове господарство». Целюлозно-паперова і лісохімічна промисловість у районі відсутні. Рава-Руський лісгосп частково задовольняє потреби у деревині такі адміністративні райони: Львівський, Яворівський, Червоноградський. Заготівля деревини механізована на 100%. Район розташування лісгоспу характеризується добре розвинутою мережею шляхів транспорту загального користування. Зазначене дає підстави вважати лісове господарство та лісозаготівлі, лісопильне та стругальне виробництво, виготовлення виробів з деревини потенційно перспективними видами економічної діяльності. Територія громади відноситься до нещільно заселених, забудовані землі займають лише 1,4 тис. га.

На території проєктованих земельних ділянок не розташовані території та об'єкти природно-заповідного фонду, їх функціональні та охоронні зони, а також території, зарезервовані для подальшого заповідання. Тут також відсутні об'єкти екомережі, території Смарагдової мережі, водно-болотні угіддя міжнародного значення, біосферні резервати програми ЮНЕСКО «Людина і біосфера» та об'єкти всесвітньої спадщини ЮНЕСКО [41].

Найближчими територіями природоохоронного фонду є Регіональний ландшафтний парк «Равське Розточчя», що знаходиться на відстані приблизно 1,39 км від території проектування, та Гідрологічний заказник загальнодержавного значення «Потелицький», відстань до якого становить близько 5 км (рис. 3.3.1).

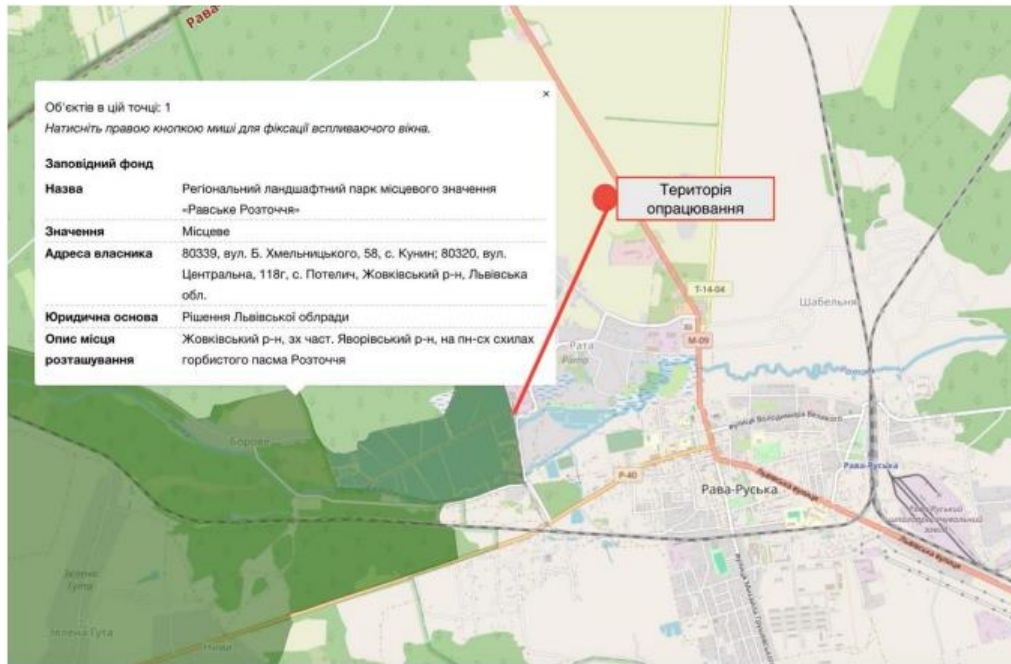


Рис. 3.3.1 Схематичне розташування проектованої території в системі територій природно-заповідного фонду

Регіональний ландшафтний парк «Равське Розточчя» є об'єктом природно-заповідного фонду Львівської області. Він розташований у західній частині Львівщини, на північно-східних схилах горбистого пасма Розточчя. Парк охоплює території двох адміністративних районів — Жовківського та Яворівського. Його протяжність з заходу на схід перевищує 30 км, а максимальна ширина становить близько 10 км.

На заході Регіональний ландшафтний парк «Равське Розточчя» межує з кордоном Польщі, на південь — з територією Яворівського полігону, а на південному сході — з Яворівським національним природним парком. Парк є частиною проектованого міжнародного українсько-польського біосферного резервату «Розточчя», що створюється для збереження природних та історико-культурних комплексів.

Гідрологічний заказник загальнодержавного значення «Потелицький» розташований серед пагорбів Розточчя, на заході від Рави-Руської та на північ від села Потелич. Площа заказника складає 162 га, і він був створений у 1980 році. Замовник — Потелицька сільська рада. Основним об'єктом охорони є низинне болото в заплаві річки Рати, з типовими болотними та лучними рослинами, а також з різноманіттям тварин, зокрема сарною, дикою свинею, лисицею та болотними птахами. Потелицький заказник входить до складу регіонального ландшафтного парку «Равське Розточчя».

Україна підписала Бернську конвенцію про біологічне різноманіття 11 червня 1992 року, і ратифікувала її 29 листопада 1994 року. Вона набрала чинності для України 7 лютого 1995 року.

Смарагдова мережа — частина європейської мережі природоохоронних територій, створювана з 2009 року. Вона охоплює Території Особливого Природоохоронного Інтересу (ASCI), і працює за принципами, схожими на мережу «Натура 2000», яка є частиною законодавчої та фінансової бази Європейського Союзу для природоохоронних територій.

4.3. Охорона атмосферного повітря

На території Рава-Руської міської територіальної громади відчутні проблеми охорони навколишнього природного середовища. У зв'язку з відсутністю місцевої програми та, відповідно, фінансування, заходи зі зниження рівня забруднення природних ресурсів вживаються несистемно та вибірково.

В м. Рава-Руська знаходяться очисні споруди, які потребують реконструкції. Важливість оновлення обладнання очисних споруд обумовлена охопленням значної кількості домогосподарств центральним водовідведенням (у місті – понад 90% домогосподарств). Окрім того, реконструкція очисних споруд сприятиме зменшенню забруднення стічними водами водойм та рік, як на території України, так і на території Республіки Польща.

Основними забруднювачами атмосферного повітря є функціонуючі на території громади ТзОВ «Рава-Руський спиртовий завод» та ПАТ «Українська залізниця» ВП «Рава Руський шпалопросочувальний завод». Існуючі підприємства не мають необхідних очисних споруд, що негативно впливає на стан довкілля.

Забруднення атмосферного повітря відбувається також внаслідок викидів від спалювання котельнями і приватними домогосподарствами вугілля (у громаді відсутнє газопостачання) та від руху через громаду транзитного транспорту для переїзду через кордон. Через відсутність значних сміттегенеруючих підприємств на території громади основним джерелом утворення побутових відходів є домогосподарства.

На території громади функціонує Равський полігон з твердих побутових відходів (ТПВ), який приймає до 3,5 тис. тон ТПВ на рік та який потребує сортувальної лінії з огляду на неможливість захоронення відходів з усієї громади. Для облаштування сортувальної лінії Рава-Руською міською радою виділено земельну ділянку (0,5 га), однак є потреба у залученні інвестиційних ресурсів для цього проєкту. На решті території громади існує

значна проблема накопичення побутових відходів на несанкціонованих сміттєзвалищах, які займають великі площі та є чинниками забруднення навколишнього середовища. Ця проблема корелюється із вирішенням питання забезпечення жителів послугою централізованого збору відходів.

Також болючою є проблема постійної наявності стихійних сміттєзвалищ біля сміттєвих баків через низьку культуру мешканців роздільного збору сміття, компостування трави та переробки гілок дерев. Особливої уваги потребує територія Регіонального ландшафтного парку «Равське Розточчя», оскільки задля збереження унікальної флори і фауни необхідно впорядкувати охорону та експлуатацію природного заповідника..

5.4. Стан охорони і примноження флори та фауни

Одним із найдієвіших методів збереження генофонду живої природи, унікальних природних екосистем, ландшафтів є метод заповідання. Результати екологічних досліджень свідчать, що заповідні екосистеми виконують важливу функцію міграції видів флори й фауни у прилеглі напівокультурені та окультурені ландшафти. Таким чином, вони збагачують їх біологічне різноманіття і тим самим підтримують екологічну стабільність.

На території області налічується 404 об'єкти природно-заповідного фонду загальною площею 180,2 тис. га. Показник заповідності від загальної площі області становить 8,25 %.

Питання збереження біологічного та ландшафтного різноманіття в межах територій природно-фонду висвітлені у Законі «Про природно-заповідний фонд України», а щодо рідкісних і таких, що перебувають під загрозою зникнення, видів рослин і тварин – у Положенні про Червону книгу України. До Червоної книги України у межах Львівської області включено 176 видів рослин та грибів. Також, на території області наявний 281 вид рослин, занесених до Переліку видів рослин, що підлягають особливій охороні на території регіону.

У межах Львівської області тваринний світ є досить різноманітний та змішаний і включає східноєвропейські, західноєвропейські, середземноморські й гірські види. До складу фауни хребетних Львівської області (в її сучасних адміністративних межах) належать 340 видів, зокрема: риб – 47, земноводних – 15, плазунів – 8, гніздових птахів – 199, ссавців – 71. Загальна кількість тварин Львівської області, занесених до Червоної книги України налічує 137 видів.

В зоні проєктованої ділянки території з природоохоронним статусом відсутні. Флора території проєктування представлена здебільшого трав'янистою самосіяною рослинністю.

На території проєктування відсутні місця постійного проживання та перебування диких тварин і видів, що підлягають особливій охороні. Виходячи з вищевказаного, вплив на тварин та рослин, занесених до Червоної книги України і до переліків видів, які підлягають особливій охороні, відсутній.

ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ

Система управління земельними ресурсами територіальних громад є важливою складовою забезпечення раціонального використання, охорони та відтворення земельних ресурсів. Вона базується на комплексі теоретичних підходів, що враховують специфіку земельних відносин, правове регулювання, екологічні та економічні аспекти.

У результаті виконання кваліфікаційної роботи можна зробити наступні висновки і пропозиції:

1. З огляду на важливість земель у розвитку територіальних громад, у методології економічної ефективності сільськогосподарського виробництва ключову роль слід відводити ефективності використання земельних ресурсів. Від цього залежить як ефективність функціонування територіальних громад, так і результативність аграрного виробництва в цілому на регіональному та національному рівнях.

2. Рава-Руська міська громада - територіальна громада в Україні, розташована у Львівському районі Львівської області, утворена 12 червня 2020 року відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України № 718-р у рамках адміністративно-територіальної реформи. Адміністративним центром громади є місто Рава-Руська. Загальна площа земель ТГ – 31959,3 га, чисельність населення – 25 536 осіб. У складі Львівського району Рава-Руська територіальна громада становить 6,43 % його площі та 2,24 % населення.

3. До складу Рава-Руської громади входять одне місто, Рава-Руська, та 45 сіл. Адміністративно громада поділена на 8 старостинських округів (СО), утворених на базі колишніх сільських рад: Волицький, Гійченський Дев'ятирський Забірський Липницький Новокам'янський Потелицький Річківський старостинські округи. Рава-Руська територіальна громада має стратегічно вигідне розташування завдяки близькості до кордону з Польщею та адміністративного центру області — міста Львова. Прикордонне положення забезпечує громаді значний

логістично-транзитний потенціал. На території громади функціонують міжнародні пункти пропуску: «Рава-Руська – Гребенне, Верхрата» (залізничний, цілодобовий, вантажно-пасажирський); «Рава-Руська – Гребенне» (автомобільний, цілодобовий, вантажно-пасажирський). Також діє митно-пропускний пункт «Рава-Руська», а в майбутньому планується відкриття пішого переходу до Польщі.

4. Загальна площа земель Рава-Руської громади становить 31 959,3 га, з яких: сільськогосподарські угіддя займають 19 957,4 га або 62,4 % загальної площі, зокрема рілля - 13 410,8 га або 42,0 %, лісовий фонд охоплює 9 299,9 га або 29,1 %, забудовані землі - 1 426,2 га або 4,4 %. Усі інші категорії становлять менше ніж 5% від загальної площі території. Орні землі сільськогосподарських угідь Рава-Руської громади належать до категорії середньої якості. Протягом останніх десятиліть через скорочення поголів'я худоби та занепад багатьох сільськогосподарських підприємств значно зменшилося внесення органічних добрив у ґрунти, що негативно вплинуло на їх родючість.

5. Житлово-комунальне господарство є однією з ключових галузей господарського комплексу громади, яка забезпечує стабільну життєдіяльність та безперебійне функціонування населених пунктів. На території громади налічується 7449 будинків, з яких 140 багатоквартирних (1,9 % від загальної кількості). Переважна більшість багатоквартирних будинків розташовані в адміністративному центрі громади – місті Рава-Руська.

6. На основі аналізу інвестиційного потенціалу земельних ресурсів Рава-Руської громади можна зробити висновок, що більшість інвестиційно привабливих земель – це землі сільськогосподарського призначення із загальною площею 259 га, землі житлової та садибної забудови – 18 га, землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення – 69, 2 га, землі запасу – 22 га. Усі інвестиційно привабливі ділянки виділені на схемі територіальної громади.

7. Покращення управління земельними ресурсами є пріоритетним

напрямом стратегічного розвитку громади. Основним завданням, яке нині постає перед громадою, є розроблення або актуалізація містобудівної та земельпорядної документації. Серед усіх поставлених завдань, на сьогодні проведено оцінку земель у 2023 році для 46 населених пунктів Рава-Руської міської територіальної громади за Методикою нормативної грошової оцінки затвердженої Постановою від 03.11.2021 року.

8. Планувальні рішення генеральних планів сіл Равське, Голокамянка, Малий, Дубрівка, Йоничі, Луцики, Помлинів ще в розробці, інвентаризацію земель ще не проводили, детальні плани інвестиційних територій теж ще не виконані. Це говорить про те, що стратегія розвитку громади, в контексті управління земельними ресурсами, яка мала бути реалізована в два етапи (I етап 2023-2024 рр., II етап 2026-2027 рр.) затягнеться на довший період. Причиною цього є недофінансування та військові дії в державі

9. Розроблення детального плану, як одного із важливих містобудівних документів просторового планування, розглянемо на прикладі території двох земельних ділянок, орієнтовною площею 3,2422 га, по зміні цільового призначення із земель сільськогосподарського призначення (100) на землі транспортної інфраструктури (900) за межами населених пунктів на території Рава-Руської територіальної громади». Планувальні рішення детального плану уточнюють положення генерального плану с. Рата, при цьому не змінюючи його функціонального призначення.

10. Ділянки, що проектуються, знаходяться в межах вже сформованої дорожньої мережі розташовані за межами населеного пункту с. Рата, Рава-Руської територіальної громади Львівського району Львівської області. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок. В роботі представлено пропозиції щодо детального планування однієї з інвестиційно привабливих земельних ділянок територіальної громади, а саме будівництво складу сухих продуктів, адміністративної будівлі, складу для заморожених продуктів, будівлі охорони, вагової і рампи, облаштування кількох відкритих автостоянок для легкових

автомобілів та облаштування автостоянки для тимчасового зберігання вантажних автомобілів на 122 паркомісця.

11. Охорона природи кваліфікаційної роботи розкриває питання Регіонального ландшафтного парку «Равське Розточчя», що охоплює території Розточчя та Малого Полісся. Саме це стане екологічним мостом між природоохоронними зонами України та Польщі, сприяючи їх територіальній і функціональній єдності. Унікальний рельєф, різноманітні гідрологічні та ґрунтові умови створюють мальовничі ландшафти, які відіграють ключову роль у функціонуванні й розвитку парку. Основна стратегія його розвитку передбачає впровадження пізнавального туризму, підтримку традиційних народних ремесел та створення сучасних рекреаційних комплексів. Окрім збереження біорізноманіття на різних рівнях, пріоритетним завданням парку є організація відпочинку та розвиток рекреаційної діяльності. Завдяки багатій структурі та різноманітному породному складу, ліси «Равського Розточчя» слугуватимуть культурно-оздоровчим цілям. Надання статусу транскордонного біосферного резервату стало міжнародним визнанням природних, ландшафтних і культурних багатств Розточчя, а також його важливої ролі в системі охорони довкілля України та Польщі. Взаємні відвідини резервату сприятимуть культурному діалогу та духовному збагаченню жителів обох країн.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК

1. Горлачук В.В., В'юн В.Г., Сохнич А.Я. Управління земельними ресурсами. Миколаїв : МФ НаУКМА, 2002. 316 с.
2. Василюк О. Функціональна класифікації територій природно-заповідного фонду: історія формування та міжнародний аспект. GEO&BIO. 2019. Vol. 18, pp 3–20.
3. ДБН Б.1.1-14-2012 «Склад та зміст детального плану території»; - ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова території»;
4. Децентралізація Новини 27 жовтня 2022. 31 жовтня – презентація результатів дослідження <https://decentralization.gov.ua/news/15657>.
5. Дребот О. І., Тарнавський В. А. Сільськогосподарське землекористування: тенденції законодавчих змін земельної сфери воєнного часу. Ефективна економіка. URL: <https://www.nayka.com.ua/index.php/ee/article/view/146/146>
6. ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 "Настанова щодо складу та змісту плану зонування території (зонінг)"
7. Закон «Про внесення змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» №6403 http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=61676
8. Закон України «Про архітектурну діяльність» <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/687-14>
9. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» Відомості Верховної Ради України, 2011, № 34, ст.343 {із змінами} . <https://zakon.help/law/3038-VI>.
10. Закон України від 17.06.2020 № 711-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» – <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>
11. Закон України від 20.03.2018 № 2354-VIII «Про стратегічну екологічну оцінку» – <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2354-19#Text>

12. Закон України від 20.09.2019 № 124-IX- «Про охорону земель»
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/124-20#n374>
13. Закон України від 22.05.2003 № 858-IV «Про землеустрій» –
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
14. Закон України від 23.05.2017 № 2059-VIII «Про оцінку впливу на довкілля» – <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2059-19#Text>
15. Закон України від 24.02.1994 № 4004-XII «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення» –
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4004-12#Text>
16. Закон України від 25.06.1991 № 1264-XII «Про охорону навколишнього природного середовища» –
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12#Text>
17. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III –
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
18. Зонування земель у межах пунктів URL:
<https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/>
19. Конституція України URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/254к/96-вр>
20. Концепція Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель. / Схвалено розпорядженням Кабінету Міністрів України від 19 січня 2022 р. № 70-р
21. Кульбака О.М., Сохнич А.Я. Розвиток продуктивних сил регіону на основі ефективного використання земельних ресурсів. Монографія. - / За ред. д.е.н. А.Я.Сохнича / Луцьк: Надстир'я. 2016. -166с.
22. Малік М.Й. Управління земельними ресурсами аграрного сектору України: стан та пріоритетні напрями вдосконалення. Актуальні проблеми інноваційної економіки. 2017. № 3. URL:
<http://dspace.khntusg.com.ua/bitstream/123456789/1037/1/3.pdf>
23. Малоокій В.А. Нормативно-правове забезпечення управління земельними ресурсами територіальних громад в Україні. Держава та регіони : Зб. наук. праць. Запоріжжя : КПУ. 2020. №1 (68). Серія “Державне управління”. С. 255-260.

24. Планування та забудова територій. URL: <https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBN-B22-12-2019.pdf>
25. Положення про рекреаційну діяльність у межах територій та об'єктів природно-заповідного фонду України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1043-22#Text>.
26. Посібник з питань просторового планування для уповноважених органів містобудування та архітектури об'єднаних територіальних громад підготовлено радниками з просторового планування Групи радників з впровадження державної регіональної політики в Україні Програми «U-LEAD з Європою»: Тетяною Криштоп (Україна), Раймундом Рисем (Польща), Любіцею Кошелюк (Хорватія). <http://www.rdpa.regionet.org.ua/sp>
27. Постанова Кабінету Міністрів України «Про містобудівний кадастр» <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/559-2011-п>
28. Постанова Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» - <https://www.kmu.gov.ua/npas/pro-zatverdzhennya-poryadku-rozroblennya-onovlennya-vnesennya-zmin-tazatverdzhennya-mistobudivnoyi-dokumentaciyi-926-010921>
29. Постанова Кабінету Міністрів України від 5.08.2020 № 695 «Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на 2021-2027 роки» – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/695-2020-%D0%BF#Text>
30. Природно-заповідний фонд України. URL: <https://pzf.land.kiev.ua/pzf-zakon.html>.
31. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель: Закон України від 17 червня 2020 року № 711-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711&20#Text> (дата звернення 26.09.2024).
32. Про охорону земель : Закон України від 19.06.2003 № 962-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/962-15>.

33. Про охорону навколишнього природного середовища : Закон України. Редакція від 01.01.2021. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1264-12>
34. Про природно-заповідний фонд України : Закон України. Редакція від 08.08.2021. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2456-12/page>.
35. Сохнич А. Застосування ГІС в управлінні земельними ресурсами / А. Сохнич, С. Сохнич // Вісник Львівського національного аграрного університету: економіка АПК. – 2013. - 20 (2). С. 10-13.
36. Стратегія розвитку Рава-Руської міської територіальної громади до 2027 року URL: 0469a9941e39ae23d993faa559408e58.pdf/.
37. Статистика. FAO. URL: <http://www.fao.org/statistics/ru/>
38. Ступень Н.М. Напрями підвищення інвестиційної привабливості рекреаційних територій / Н.М.Ступень / Збалансоване природокористування. – 2017. -№3. С.63-69.
39. Третяк А. М., Третяк В. М. Зонування земель: законодавчий колапс та наукові засади планування розвитку землекористування об'єднаних територіальних громад. Агросвіт. 2020. № 23. С. 3–9.
40. Третяк А. М., Третяк В. М. Нова модель земельного устрою в Україні у зв'язку із реформою місцевого самоврядування. Стратегія розвитку України. 2020. № 1. С. 42-47.
41. Функціональне зонування регіонального ландшафтного парку "Равське Розточчя" https://nv.nltu.edu.ua/Archive/2004/14_8/39.pdf
42. Хом'як І.В., Андрійчук Т.В. Охорона природи: Навчальний посібник для студентів природничих спеціальностей. Житомир: В-во ЖДУ, 2022. 245 с.
43. Як розробити комплексний план громади. Посібник для професіоналів. Київ – 2022, 140с.

ДОДАТКИ

