

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

Пояснювальна записка

до кваліфікаційної роботи
освітнього ступеня «Магістр»
на тему:

**«Планування використання земель на території
територіальної громади»**

Виконав: студент групи Зв-51
Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»
Кіш Любомир Романович

Керівник: Дудич Галина Миколаївна

Дубляни – 2025

ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ВЕТЕРИНАРНОЇ МЕДИЦИНИ ТА БІОТЕХНОЛОГІЙ ІМЕНІ С.З. ГИЖИЦЬКОГО

Факультет землевпорядкування та інфраструктурного розвитку
Кафедра землеустрою
Освітній ступінь «Магістр»
Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

_____ к.е.н., доцент Богіра М. С.
«___» _____ 20 року

З А В Д А Н Н Я

НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ СТУДЕНТУ

Кіш Любомир Романович

1. Тема кваліфікаційної роботи: **«Планування використання земель на території територіальної громади»**

Керівник кваліфікаційної роботи: Дудич Г. М., к.е.н., доцент

затверджені наказом вищого навчального закладу

від « 10 » 10 2025 року № 1291-4

2. Строк подання студентом кваліфікаційної роботи 28.11.2025

3. Вихідні дані до кваліфікаційної роботи Дані Головного управління статистики у Львівській області, дані відділу земельних відносин, природокористування та екологічних питань Комарнівської міської ради, плани землекористувань територіальної громади

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити) Вступ. 1. Теоретико-методичні засади планування використання земель. 2. Характеристика сучасного використання земель територіальної громади. 3. Проектні пропозиції щодо планування використання земель територіальних громад. 4. Охорона навколишнього природного середовища. Висновки і пропозиції. Бібліографічний список.

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

УДК 332.3:352.071

Планування використання земель на території територіальної громади.
Кіш Л. Р. Кваліфікаційна робота. Кафедра землеустрою. Львівський національний університет ветеринарної медицини та біотехнологій імені С.З. Гжицького, 2025.

65 с. текстової частини, 7 таблиць, 4 рисунки, 31 літературне джерело.

Розглянуто теоретичні та методичні засади планування використання земель територіальних громад. Наведено зарубіжний досвід щодо просторового планування. Проаналізовано природно-економічні умови та сучасний стан використання земель Комарнівської територіальної громади. Запропоновано проєктні рішення щодо впровадження комплексного плану просторового розвитку громади, включно зі встановленням обмежень у використанні земель у м. Комарно. На території міста Комарно розміщено 6 об'єктів, що підлягають режиму використання в санітарно-захисних зонах. Найбільший розмір мають зони навколо кладовищ (300 метрів).

ЗМІСТ

ВСТУП.....	5
1.ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ПЛАНУВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ.....	9
1.1. Теоретичні основи планування використання земель територіальних громад.....	9
1.2. Зарубіжний досвід у плануванні використання земель.....	18
2. ХАРАКТЕРИСТИКА СУЧАСНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ.....	25
2.1. Природно-економічні умови ТГ.....	25
2.2. Аналіз використання земель територіальної громади.....	30
3. ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ПЛАНУВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД.....	37
3.1. Пропозиції щодо планування використання земель територіальної громади.....	37
3.2. Комплексний план просторового розвитку території громади як інструмент планування землекористування.....	42
4. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА.....	55
ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ.....	60
БІБЛОГРАФІЧНИЙ СПИСОК.....	62

ВСТУП

Актуальність теми кваліфікаційної роботи. В умовах децентралізації та передачі повноважень від державних органів до територіальних громад виникає потреба у створенні ефективних механізмів планування використання земель. Комплексне планування використання земель територіальної громади дозволяє інтегрувати економічні, соціальні та екологічні аспекти розвитку, забезпечити узгодженість стратегічних цілей і просторових рішень, а також сприяє ефективному залученню інвестицій у громаду.

Запровадження комплексного просторового планування дає можливість здійснювати планування не лише в межах населених пунктів, а й на всій території громади. Це дозволяє оптимізувати витрати та скоротити час під час створення єдиної електронної цифрової документації. Містобудівні документи належної якості мають слугувати підґрунтям для програм відновлення територіальних громад. Крім того, комплексний план просторового розвитку територій повинен стати важливим інструментом розвитку громади, здатним вирішувати поширені проблеми, з якими стикаються територіальні громади. Водночас раціональне використання територій можливе лише за умови застосування прозорих та чітко визначених процедур. Це передбачає відкриту демонстрацію результатів проєктних рішень, зокрема в електронному форматі [30, с. 276].

Таким чином, планування використання земель на території територіальної громади є надзвичайно актуальною темою дослідження, оскільки забезпечує ефективне управління ресурсами, сприяє сталому розвитку території.

Стан вивчення проблеми. Розроблення та впровадження планування використання земель на території територіальних громад є одним із ключових

напрямів сучасної державної політики у сфері просторового розвитку. Наукові дослідження останніх років відображають істотне оновлення підходів до управління земельними ресурсами в умовах децентралізації та переходу до комплексного просторового планування.

Теоретичні та методологічні засади просторового планування територіальних громад в різних аспектах розглянуті в працях багатьох вчених, зокрема Дребот О. І., Дудич Г. М., Костишин О.О., Стойко Н. Є., Ступеня Р. М., Ступень О. І., Третьяка А. М. Питання правових проблем просторового планування в межах територіальних громад знаходять відображення у працях Д. Шаповала. У публікаціях Є. Бутенка, М. Вовни та М. Приходька аналізуються можливості комплексних планів просторового розвитку як інструментів управління земельними ресурсами, їхня роль у формуванні інвестиційної привабливості та збільшенні надходжень до місцевих бюджетів.

Таким чином, аналіз наукових джерел свідчить, що сучасні дослідження з питань планування використання земель у територіальних громадах охоплюють широкий спектр проблем: від удосконалення правового забезпечення і методичних підходів до впровадження цифрової документації, застосування інструментів консолідації земель та інтегрованого просторового розвитку. Водночас актуальною залишається потреба в поглиблених дослідженнях ефективності комплексних планів та їх практичного впливу на системний розвиток громад.

Мета і завдання роботи. Метою роботи вивчення теоретико-методологічних засад планування використання земель на території територіальної громади та розробка практичних рекомендацій для вдосконалення інструментів планування. Для досягнення мети в кваліфікаційній роботі необхідно виконати наступні завдання:

- розглянути теоретичні основи планування використання земель громад;
- проаналізувати зарубіжний досвід планування використання земель;
- охарактеризувати природно-економічні умови, особливості та закономірності використання земель досліджуваної територіальної громади;
- розробити пропозиції щодо планування використання земель територіальної громади;
- дослідити комплексний план просторового розвитку території громади як інструмент планування землекористування.

Об'єктом дослідження є процеси та явища пов'язані з плануванням використання земель на території територіальної громади.

Предмет дослідження - це система теоретичних та методичних засад системи планування використання земель на території територіальної громади.

Методологія та методи роботи. У процесі виконання кваліфікаційної роботи було застосовано комплекс взаємопов'язаних методів наукового пізнання, спрямованих на всебічне вивчення теоретичних засад та практичних аспектів планування використання земель територіальної громади.

Метод узагальнення та порівняльного аналізу використано для систематизації наукових підходів до планування використання земель, виявлення особливостей розвитку системи просторового планування, а також для зіставлення вітчизняного та зарубіжного досвіду управління земельними ресурсами.

Метод системного підходу застосовано для дослідження планування використання земель територіальної громади як цілісної системи, що включає правові, організаційні, просторові, економічні та екологічні складові.

Методи аналізу і синтезу використано для виділення ключових елементів планувальної системи, оцінювання факторів впливу на

використання земель громади та формування узагальнених висновків щодо сучасного стану та тенденцій розвитку землекористування.

Економіко-статистичні методи використано для оцінювання природно-економічних умов та структури земельного фонду Комарнівської територіальної громади, аналізу динаміки використання земельних ресурсів.

Результати наведені в кваліфікаційній роботі у вигляді висновків, пропозицій та практичних рекомендацій для вдосконалення планування використання земель територіальної громади.

Практичне значення одержаних результатів роботи полягає в вдосконаленні інструментів планування використання земель на території Комарнівської територіальної громади з врахуванням особливостей використання земель.

Структура та обсяги роботи. Виконана кваліфікаційна робота складається із вступу, чотирьох розділів, висновків та бібліографічного списку. Обсяг основної частини роботи - 65 сторінок, містить 4 рисунки та 7 таблиць. Бібліографічний список складає 31 джерело.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ

ПЛАНУВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ

1.1. Теоретичні основи планування використання земель територіальних громад

Планування у загальному значенні — це діяльність, спрямована на оцінювання, упорядкування та раціональне використання наявних ресурсів для досягнення поставлених завдань і цілей. У більш конкретному розумінні воно розглядається як комплексний процес, що ґрунтується на досягненні згоди між учасниками, врахуванні всіх наявних проблем, їх оцінці та визначенні цілей розвитку. Результатом цього процесу є створення моделі або концепції майбутнього розвитку території. Йдеться про оптимальну організацію земельних, природних і людських ресурсів у межах певного простору з урахуванням його природних, соціально-економічних і часових особливостей. Для позначення цього процесу та його результатів застосовуються два близькі за змістом поняття — «територіальне планування» та «просторове планування», які мають певні відмінності у трактуванні [27, с. 6].

Як підкреслюють сучасні дослідники, простір є географічною проєкцією людської діяльності, що водночас відображає і масштаби антропогенного впливу на довкілля. Історично у науковій і практичній термінології домінував термін «територіальне планування», однак у більшості країн Європи поступово відбувся перехід до поняття «просторове планування», яке тісно пов'язане з концепцією «просторового розвитку». Така трансформація зумовлена еволюцією європейського бачення планування територій, орієнтованого на узгодження соціально-економічних, екологічних

і просторових аспектів розвитку [27, с. 6].

Просторове планування виконує роль платформи для обговорення, узгодження та врівноваження державних і приватних інтересів, що виникають у процесі розвитку територій. Документація з просторового планування, яка визначає потенційні напрями та правила використання території, слугує основою для отримання адміністративних дозволів на реалізацію інвестиційних проєктів. Затвердження такої документації радою громади забезпечує передбачуваність і стабільність у розвитку території: мешканці розуміють, які об'єкти можуть бути зведені поруч із їхнім житлом; власники земельних ділянок отримують чітку основу для оцінки своєї нерухомості; інвестори – прозорі та зрозумілі правила користування територією.

В українському законодавстві термін «просторове планування» офіційно не закріплений. Він був запозичений із європейської практики та вживається у професійному середовищі як близький за змістом до поняття «містобудівна діяльність». В одному з перших визначень цей термін описується як сукупність дій органів місцевого самоврядування та виконавчої влади, спрямованих на визначення територій для проживання населення, розміщення виробництва, відпочинку, розвитку транспортної та інженерної інфраструктури шляхом розроблення, затвердження та реалізації документації з просторового планування [14, с. 7].

Сучасна система територіального планування в Україні сформувалася під впливом низки чинників і сьогодні поєднує досвід радянського та пострадянського періодів із окремими елементами європейських практик. Просторовий розвиток і планування нині розглядаються як процес оптимальної організації території з урахуванням її природно-ресурсного потенціалу, соціально-економічних, екологічних особливостей, просторових зв'язків і часових характеристик. Отже, аналіз різних підходів до розуміння сутності планування використання земель дає змогу стверджувати, що

система планування сталого землекористування - це послідовний процес, який охоплює комплекс цілеспрямованих дій і методів, спрямованих на досягнення балансу між екологічними, економічними та соціальними аспектами розвитку. Таким чином, сучасна українська система планування має нормативно-правову та інституційну основу, що спирається на значний досвід проєктних і планувальних робіт, проте потребує постійного вдосконалення й наукового супроводу під час розроблення планувальної документації. Такі заходи сприятимуть тому, щоб інтеграція європейських підходів у національну практику була не формальною, а реально дієвою, враховуючи національні особливості просторової організації території [27, с. 14]. Проблематика раціонального використання земель набуває особливої ваги в умовах воєнного стану. У цей період важливо забезпечити дію спрощеного правового механізму набуття прав користування землею. Сучасні умови функціонування агропромислового комплексу вимагають формування належної законодавчої та нормативної бази, спрямованої на гарантування продовольчої безпеки держави. Це зумовлює необхідність подальшого вдосконалення правового регулювання сталого землекористування з урахуванням специфічних вимог воєнного часу [5, с. 27].

Зі зростанням екологічних проблем дедалі більшої значущості набуває ландшафтне планування, спрямоване на створення умов для збереження природи шляхом регулювання ландшафтів. Під регулюванням ландшафту розуміють комплекс дій, що забезпечують стабільне підтримання його стану, узгодження змін, спричинених соціальними, економічними та екологічними процесами, а також керування цими змінами. Відмінною рисою ландшафтного планування є врахування природної диференціації території, її унікальних характеристик і функціонального призначення. Такий підхід дає змогу гармонізувати взаємодію між суспільством і природою через оцінку потенціалу території та визначення пріоритетних напрямів господарської

діяльності з урахуванням екологічних обмежень. Важливою складовою сталого функціонування територій є перехід від «жорсткого» управління природокористуванням, що передбачає технічний контроль над природними системами, до «м'якого» управління, яке спрямоване на підтримку екологічного балансу. Соціально-економічний розвиток територіальних громад і регіонів має супроводжуватися заходами із захисту, відновлення та раціонального використання природних ресурсів, забезпечуючи при цьому підвищення якості життя населення. В Україні державне управління регіональним розвитком орієнтоване на вдосконалення системи стратегічного планування на всіх рівнях – державному, регіональному та місцевому. Одними з ключових цілей державної регіональної політики є розвиток сільських територій і забезпечення раціонального використання природно-ресурсного потенціалу. У цьому контексті територіальне планування виконує функцію формування стійких громад через раціональну організацію простору, відповідно до стратегічних орієнтирів розвитку регіону та держави території [9, с. 60].

Діяльність у сфері землеустрою має бути спрямована передусім на забезпечення процесів децентралізації влади та формування нової системи адміністративно-територіального устрою. Водночас у контексті забезпечення збалансованого розвитку територіальних громад особливої актуальності набувають завдання, пов'язані зі створенням потужного економічного потенціалу, покращенням умов життя населення та збереженням природних і культурних цінностей. Йдеться про раціональне використання природних, трудових, виробничих, науково-технічних і інтелектуальних ресурсів, технологічну модернізацію та реструктуризацію підприємств, розвиток соціальної, виробничої, транспортної, комунікаційної, інженерної та екологічної інфраструктури, поліпшення умов проживання, відпочинку й оздоровлення, а також охорону біорізноманіття та культурної спадщини.

Ключовим чинником і базовою умовою розвитку збалансованого землекористування є планування використання земель, що ґрунтується на принципах зонування території [9, с. 61].

Сучасні умови господарювання зумовлюють зростання потреби у модернізації систем управління землекористуванням, що має забезпечити створення необхідних передумов для припинення та запобігання екологічно деструктивним процесам у аграрній сфері. Йдеться, передусім, про переорієнтацію управлінських практик на принципи збалансованого розвитку, що враховують єдність економічних, соціальних та екологічних чинників. Проблема гармонізації цих аспектів в організації використання земель сільськогосподарського призначення потребує комплексного підходу, який базується на нових методологічних підходах до управління територіями. Одним із ключових завдань у цьому контексті є створення ефективної просторової моделі землекористування, орієнтованої на підвищення продуктивності територій без порушення екологічної рівноваги. Здійснення комплексної модернізації системи управління землекористуванням передбачає формування просторових умов для забезпечення сталого економічного, соціального та культурного розвитку людини, одночасно з охороною природних екосистем. Такий підхід відповідає вимогам інтегрованого просторового планування, яке має стати основою для впровадження в Україні нової системи землеустрою — ефективної, узгодженої та екологічно орієнтованої [27, с. 55].

Заходи із землеустрою у процесі планування використання земель виступають ключовим інструментом мінімізації негативного впливу на вразливі території — такі як ерозійно чи дефляційно небезпечні ділянки, унікальні природні біотопи, водні об'єкти тощо.

Основна перевага проведення землеустрою в процесі планування території громади полягає у всебічному врахуванні потенціалу сільських

територій, включно з сільськогосподарськими угіддями, культурною та етнічною спадщиною, мальовничими ландшафтами, а також можливостями розвитку аграрного, екологічного чи сільського туризму.

Разом із тим, планування землекористування та реалізація заходів із землеустрою — це складний і тривалий процес, який потребує збалансованих рішень у технічному, фінансовому та інституційному вимірах. Його ефективність значною мірою залежить від діалогу між усіма зацікавленими сторонами, спрямованого на досягнення консенсусу щодо напрямів використання земель. Такий підхід передбачає врахування результатів оцінки земель та екосистемних послуг із застосуванням сучасних методів оптимізації та просторового моделювання.

Запропонований методичний підхід до проведення землеустрою під час розроблення комплексного плану громади охоплює п'ять основних етапів:

1. Підготовчий — визначення цілей, завдань та меж планування, збір вихідних даних.
2. Аналіз та оцінка — дослідження природних, соціально-економічних та екологічних характеристик території.
3. Складання плану (проектів) — розроблення планувальних рішень, визначення функціонального зонування та заходів із раціонального використання земель.
4. Реалізація — упровадження передбачених заходів і контроль за їх виконанням.
5. Моніторинг і контроль — відстеження ефективності впроваджених рішень, коригування планів у разі необхідності.

Реалізація цього підходу забезпечує формування конструктивної системи управління землекористуванням, спрямованої на охорону земельних ресурсів, підтримання екологічної рівноваги та збереження ландшафтного різноманіття територій громади [22, с. 116].

Ключовою функцією просторового планування є збалансування різних, часто суперечливих інтересів, що виникають між державою, бізнесом і громадою. Як інструмент досягнення цілей сталого розвитку, воно:

- базується на стратегічних пріоритетах розвитку територій;
- сприяє підвищенню якості життя населення;
- забезпечує гармонійне поєднання економічного зростання, екологічної безпеки та соціальної рівноваги;
- є необхідною передумовою для реалізації більшості цілей сталого розвитку, оскільки без ефективного просторового планування неможливо забезпечити збалансований розвиток територій [14, с. 8].

Важливим на сьогодні є використання ГІС в управлінні земельними ресурсами громад. Значна кількість науковців наголошують на цьому. Використання геоінформаційної системи QGIS в управлінні земельними ресурсами громади та під час створення містобудівної документації забезпечує формування геопросторових даних у межах Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000. Це сприяє ефективній взаємодії органів місцевого самоврядування під час розвитку національної інфраструктури геопросторових даних, формуванні та оприлюдненні метаданих, а також базових і тематичних геопросторових наборів. Такий підхід враховує економічну доцільність, забезпечує оперативне редагування та оновлення даних, що необхідні для прийняття планувальних рішень із дотриманням принципів інтероперабельності, сумісності та підтримки форматів обміну геоданими [25, с. 131].

Просторове планування є одним із ключових інструментів забезпечення раціонального та збалансованого використання земельних ресурсів у межах територіальних громад. Його запровадження дозволяє ефективно управляти земельним потенціалом, враховуючи соціально-економічні потреби, екологічні обмеження та перспективи розвитку територій як у межах населених пунктів, так і поза ними. Відповідно до положень Закону України «Про внесення

змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель», в національну практику впроваджено новий вид містобудівної документації - комплексний план просторового розвитку території територіальної громади. Цей документ є основою для формування сучасної системи управління територіями та поєднує завдання землеустрою й містобудування. Комплексний план визначає принципи планувальної організації простору, функціональне зонування території, розміщення об'єктів громадського обслуговування, транспортної та інженерної інфраструктури, а також заходи з благоустрою, охорони навколишнього середовища та раціонального використання земельних ресурсів. Крім того, документ передбачає створення екологічної мережі, збереження культурної спадщини, охорону традиційного ландшафту та архітектурного вигляду населених пунктів. Реалізація положень комплексного плану забезпечує узгодженість між стратегічними документами розвитку громади, генеральними та детальними планами територій. Завдяки цьому створюються умови для сталого розвитку, ефективного просторового планування, прозорого управління земельними ресурсами та гармонійного поєднання економічних, соціальних і екологічних інтересів [24, с. 53].

Згідно з Постановою Кабінету Міністрів №632 від 09.06.2021 «Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту та детального плану території», комплексний план має створюватися у вигляді електронного документа. Такий документ повинен містити набір файлів у форматі геопросторової бази даних File Geodatabase (GDB) або у форматі JavaScript Object Notation (GeoJSON) [19].

Основні законодавчі та нормативно-правові акти, що регулюють розробку комплексного плану рис. 1.1. [3, с. 64].

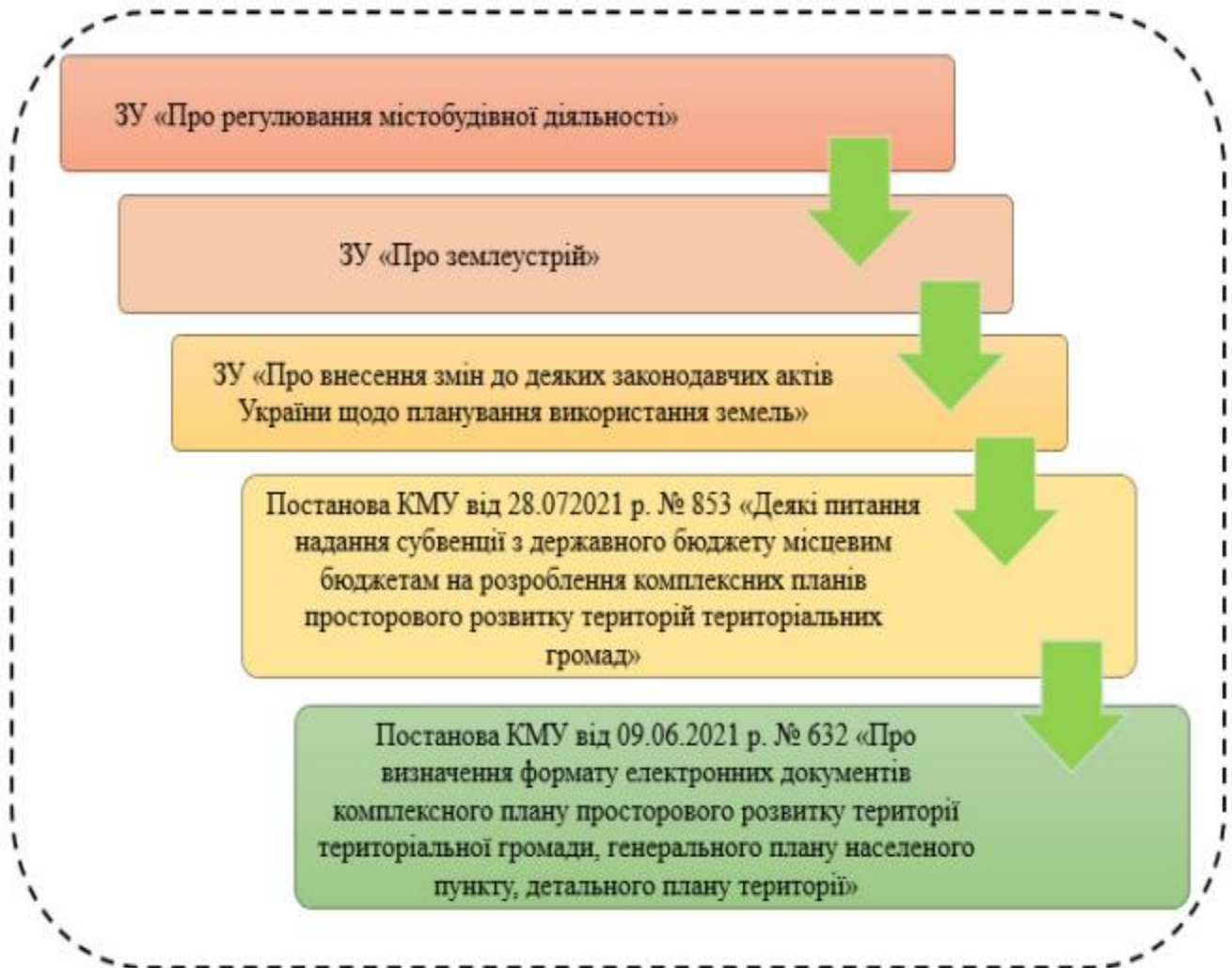


Рис. 1.1. Законодавчі та нормативно-правові акти, що регулюють розробку комплексного плану.

Згідно із ч. 3 ст. 161 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», комплексний план включає планувальні рішення щодо перспективного використання всієї території територіальної громади. Основні складові комплексного плану:

- генеральний план населеного пункту – адміністративного центру ТГ;
- генеральні плани населених пунктів та детальні плани території в межах території ТГ, затверджені до прийняття комплексного плану,

та які визнані такими, що відповідають вимогам законодавства і підлягають включенню до нього;

- генеральні плани НП у межах території громади (необхідність розроблення їх встановлена рішенням про затвердження Комплексного плану, включаються до Комплексного плану одночасно з затвердженням);
- планувальні рішення генеральних планів інших населених пунктів та детальних планів територій;
- детальні плани території у межах території територіальної громади (включаються до складу КП одночасно з їхнім затвердженням);
- межі функціональних зон усієї території ТГ з вимогами до забудови та ландшафтної організації таких зон (плани зонування територій);
- історико-архітектурні опорні плани історичних ареалів населених пунктів, які внесені до Списку історичних населених місць України [30, с. 11].

1.2. Зарубіжний досвід у плануванні використання земель

У зарубіжних країнах плани землекористування відіграють важливу роль у реалізації природоохоронної політики, раціональному розподілі земель між різними видами господарської діяльності — міською, сільськогосподарською, лісовою, промисловою, транспортною тощо. Основою такого планування виступає зонування територій, яке передбачає поділ усієї площі, що підлягає землевпорядкуванню, на функціональні зони: сільськогосподарського використання, лісового фонду, існуючої забудови та перспективної (першочергової) забудови. Публічність процесу розроблення таких планів є обов'язковою складовою управління земельними ресурсами: після оприлюднення проєктів громадянська має можливість висловити свою

думку, а за умови суспільного схвалення документи затверджуються компетентними органами й набувають статусу обов'язкових до виконання [4, с. 100].

У зарубіжній літературі є чимало визначень системи просторового планування. Найбільш точним видається таке визначення: система територіально-просторового планування – це особлива соціально-економічна модель, що відображає процес організації та регулювання використання земельних і природних ресурсів у межах певної території, часу та простору. Вона охоплює методи планування, норми суспільної взаємодії й управлінські механізми, спрямовані на узгодження колективних дій у сфері розвитку землекористування та просторової структури території. Зміст і спрямованість цієї системи визначаються не лише формою державного управління, а й соціально-економічними, політичними та культурними особливостями конкретної країни чи регіону [28, с. 40].

На основі аналізу зарубіжного досвіду розвитку систем землекористування встановлено, що кожна країна має власну специфіку та відмінності у підходах. Наприклад, у США відсутнє єдине законодавство, яке регулює планування та розвиток землекористування. Кожен штат самостійно формує відповідні документи згідно зі своєю програмою розвитку та організації території. Для цього у структурі уряду штатів функціонують спеціальні підрозділи — управління з планування. Контроль за розвитком територій належить до компетенції штатів, частково передаючись органам місцевого самоврядування.

У Німеччині кожна федеральна земля розробляє власний комплекс заходів із розвитку землекористування підконтрольних територій. Основна увага приділяється консолідації земель та впорядкуванню землекористувань. У Фінляндії питання землевпорядкування належать до повноважень як державних, так і місцевих органів влади. Планування територій здійснюється

на двох рівнях — державному та муніципальному, а землевпорядкування сільських територій орієнтоване переважно на природоохоронні заходи.

У Великій Британії планування територій здійснюється на всіх рівнях влади — державному, регіональному та місцевому. Уряд застосовує принципи територіального землеустрою. У Нідерландах планування землекористування проводиться на національному, провінційному та муніципальному рівнях. Розвиток територій базується на державних планах, розрахованих на 10–20 років. Провінційні та муніципальні плани деталізують ці документи, забезпечуючи стабільність управління земельними ресурсами. Через активний обіг земель територіальне планування тут стало основою ефективного використання та охорони земель.

У Франції земельна політика реалізується через схеми облаштування територій районів та плани облаштування комун, де зонування визначає динаміку цін на землю на п'ятирічний період. Управління земельною політикою здійснює Міністерство постачання, транспорту та житла. Проекти землеустрою розробляють спеціалізовані компанії. У країні переважають орендні відносини — орендарі отримують підтримку у виборі земельних ділянок і пільгові кредити для розвитку аграрного бізнесу. Важливу роль відіграють земельні банки та фонди. Створено агентство SAFER, яке займається підвищенням продуктивності сільського господарства, розвитком сільських територій, охороною довкілля та підтримкою місцевих ініціатив.

В Австрії територіальне землевпорядкування є розвиненим і перебуває у компетенції всіх рівнів влади. На федеральному рівні ухвалюють базові закони щодо землекористування, а на місцевому — формують концепції розвитку, плани землекористування та забудови. В Італії система землеустрою побудована на суворих екологічних нормах, які визначають цільове використання земель різних категорій, враховуючи зонування територій, із чіткими санкціями за їх порушення.

Європейська практика розвитку системи земельних відносин свідчить, що ринкові механізми потребують активного державного регулювання. До ключових складових ефективного ринку сільськогосподарських земель у країнах ЄС належать державне управління, кадастровий облік, спеціалізовані установи, ринкова оцінка землі та орендні відносини [29, с. 223].

Як показує досвід країн, що зазнали військових дій, відновлення земель є пріоритетом у забезпеченні їхнього сталого розвитку. Проте спостерігається брак нормативних вимог щодо відновлення земель і ліквідації наслідків забруднення. Дії часто мають несистемний характер. У США, наприклад, забруднені внаслідок військової діяльності землі перебувають у підпорядкуванні Міністерства оборони, яке несе відповідальність за їх рекультивацію і не може передавати такі ділянки в оренду, поки дослідження не підтвердять безпечність використання. Території, що належать місцевій владі, можуть самостійно ініціювати процес відновлення [29, с. 224].

В таблиці 1.1 наведено основні аспекти для порівняння досвіду щодо планування земель закордоном на рівні громади.

Таблиця 1.1 – Порівняння зарубіжного досвіду щодо планування земель на рівні громади

Країна	Інструменти (документи) для місцевого рівня	Примітки, що важливі для громад
1	2	3
Україна	Комплексний план просторового розвитку території громади; генеральні плани населених пунктів; плани зонування; проєкти землеустрою.	Комплексний план — інструмент для узгодження використання земель і забудови по всій ТГ
Велика Британія	Local Plan (обов’язковий для місцевих рад), neighbourhood plans для окремих громад (мікротериторій)	Наявність офіційного Local Plan — ключова передумова для видачі дозволів; сусідські плани мають бути узгоджені з Local Plan.

Продовж. табл. 1.1.

1	2	3
Нідерланди	Нац. стратегії; провінційні просторові плани; муніципальні місцеві плани	Довгострокові державні плани (10–20 років); провінційні плани деталізують; активний обіг землі підсилює роль місцевого планування
Франція	Схеми облаштування, плани облаштування комуни; SAFER (агентства) впливають на ринок сільгоспземель	SAFER — важливий інструмент захисту сільськогосподарських земель і регулювання ринку, зонувannya
Німеччина	Плани земель; підготовчі й детальні місцеві плани	Модель з чітким поділом повноважень: Länder задають рамки, муніципалітети — реалізують детальні плани; існують два обов’язкові види планів для муніципалітетів
Фінляндія	Державні настанови і муніципальні плани; землевпорядкування інтегроване до муніципального управління	Сильний акцент на природоохоронні заходи в сільських територіях.
Австрія / Італія	Федеральні закони + місцеві концепції розвитку і плани землекористування	У Італії — сильний екологічний контроль, суворі санкції за порушення цільового використання; в Австрії — розвинена компетенція всіх рівнів

Отже, за результатами порівняння закордонного досвіду більшості європейських систем саме муніципалітет (громада) формує локальні плани, які визначають можливість забудови та землекористування, а провінції чи державні органи задають рамки і технічні стандарти.

Підсумовуючи результати аналізу американського досвіду регулювання землекористування, можна зробити висновок, що у США застосовується широкий набір економічних інструментів і заходів, спрямованих на забезпечення раціонального використання земельних ресурсів. До них належать як жорсткі механізми контролю — заборони, штрафні санкції, так і більш гнучкі економічні методи стимулювання, оподаткування та фінансової підтримки суб’єктів господарювання. У Сполучених Штатах діє велика кількість програм із охорони та раціонального використання земель на

федеральному, штатному і місцевому рівнях. Досвід США може бути корисним для вдосконалення системи економічного регулювання землекористування в Україні, особливо у частині посилення ролі держави у контролі за екологічним станом, цільовим використанням і якісними характеристиками земель [2, с. 69; 6, с. 159].

Попри процеси глобалізації та поступове зближення стилю життя й ціннісних орієнтирів, кожна країна Європейського Союзу зберігає власну мовну, правову, культурну й планувальну специфіку. У кожній з них сформувалася своя традиція просторового планування та підходи до розвитку міських і сільських територій. Те, що ефективно працює у Франції, може бути сприйняте по-іншому в Німеччині. Швеція та Нідерланди мають значний досвід у проведенні житлової політики й забезпеченні населення доступним житлом. Німеччина демонструє високий рівень інтеграції принципів сталого розвитку в систему регіонального планування. Франція показує успішні приклади децентралізації розвитку міст, коли урбанізаційні процеси виходять за межі столиці, формуючи збалансовану міську мережу. Фінляндія й Швеція відомі своєю ефективною моделлю управління територіальним розвитком північних регіонів, орієнтованою на інновації. Нідерланди досягли значних результатів у раціональному використанні обмежених земельних ресурсів і залученні громадськості до планувальних процесів. У таких країнах, як Франція, Німеччина, Нідерланди, Швеція, накопичено цінний досвід планування транспортних систем, а Велика Британія має успішні практики розвитку сільських територій. Колишні соціалістичні держави Східної Європи демонструють поступовий перехід від планової економіки до ринкової, що супроводжується зміною підходів до просторової організації територій. Італія, Іспанія та Греція накопичили як позитивний, так і проблемний досвід розвитку туризму та охорони культурної спадщини.

Отже, просторове планування в Європі має власні національні траєкторії розвитку. На наднаціональному рівні існують спроби гармонізації регіональної політики – через міжнародно-правові акти, бази даних і програми обміну досвідом. Водночас збереження національної специфіки свідчить про потребу індивідуального підходу до кожної території з урахуванням її економічних, соціальних та екологічних умов. Незважаючи на відмінності географічного, політичного й культурного контексту, спільними принципами для європейських систем планування залишаються демократичність, субсидіарність, участь громадськості, інтегрованість, пропорційність і обережність у прийнятті рішень. Вважається, що між країнами можуть успішно передаватися політичні цілі, програмні підходи, інституційні механізми, ідеї та уроки, включно з негативними, які дозволяють уникати повторення помилок [27, с. 81].

РОЗДІЛ 2

ХАРАКТЕРИСТИКА СУЧАСНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

2.1. Природно-економічні умови ТГ

Загальна площа Комарнівської територіальної громади складає 18699,7 га. Комарнівську міську територіальну громаду включено до Львівського району в 2020 р. До її складу увійшли м.Комарно та 21 населений пункт. ТГ розташована в західній частині Львівської області (рис. 2.1).

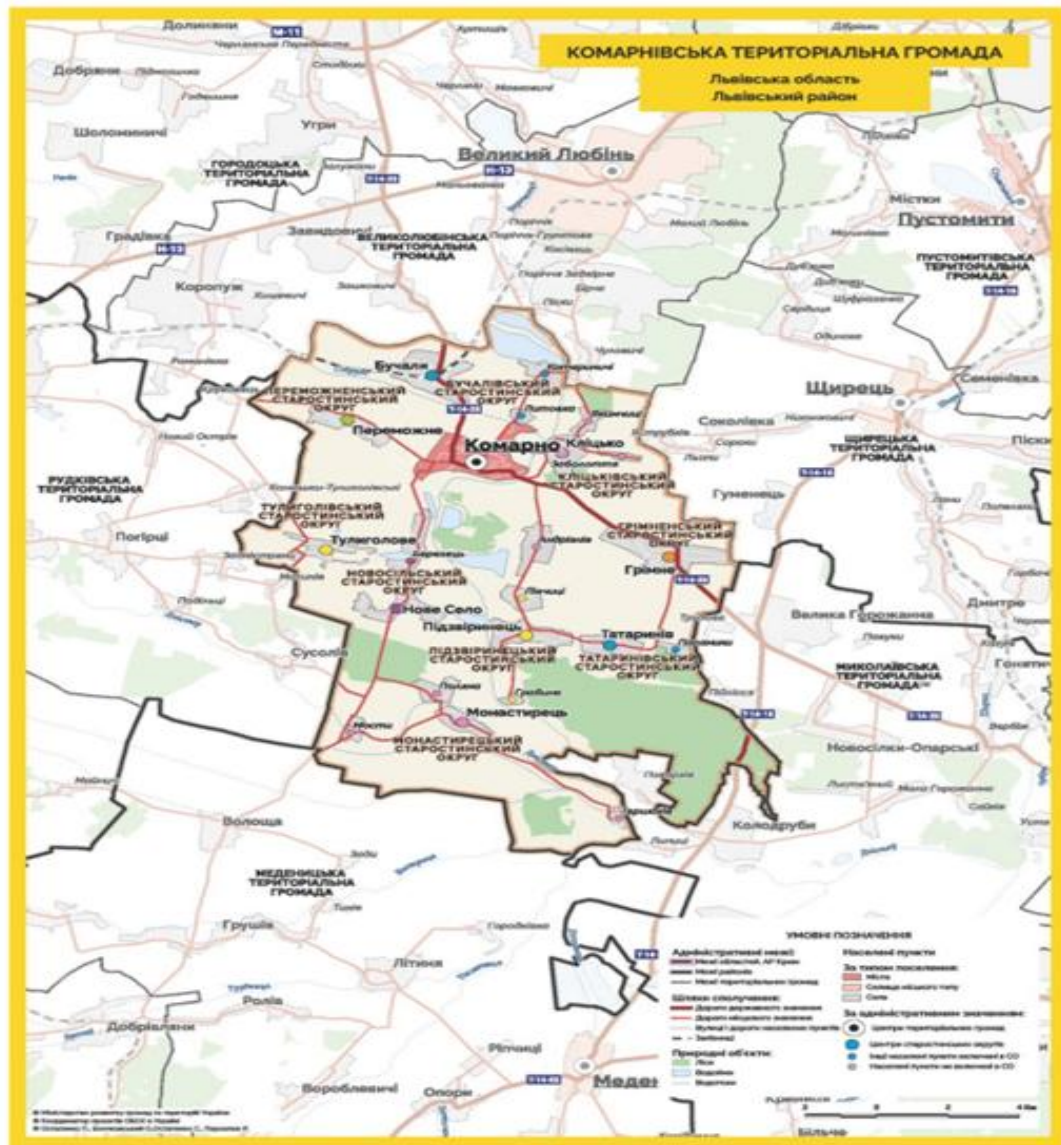


Рис. 2.1. Карта-схема Комарнівської міської територіальної громади.

Відстань від обласного центру м.Львів – 45 км та. У с.Бучали є залізничне сполучення Львів-Сянки (станція Комарно). Загальна чисельність населення громади – 13779 чоловік. Щільність населення - 74,139 осіб на кв.км. До складу ТГ входить 8 старостинських округів (Бучалівський, Грімненський, Кліцьківський, Монастирецький, Новосільський,Переможненський, Тулиголівський та Підзвіринський).

Клімат Комарнівської громади помірно континентальний. Упродовж року на територію надходять переважно помірні морські повітряні маси з Атлантики, які зумовлюють взимку відлиги, хмарну погоду та снігопади, а влітку — прохолоду й часті дощі. Для цього регіону характерні невеликі річні та добові коливання температур і підвищений рівень зволоження. Середня швидкість вітру становить близько 3–4 м/с.

Останніми роками спостерігається зменшення обсягів викидів забруднюючих речовин від стаціонарних джерел у повітря. Позитивні тенденції пов'язують із проведенням еколого орієнтованих реформ та технічним оновленням підприємств, що сприяє покращенню екологічної ситуації в громаді [17].

Ґрунтовий покрив території громади відзначається значною різноманітністю. Найпоширенішими типами ґрунтів є темно-сірі опідзолені, світло-сірі та сірі лісові, а також опідзолені чорноземи. Темно-сірі опідзолені ґрунти поєднують властивості чорноземів і дерново-підзолистих ґрунтів, завдяки чому відзначаються підвищеною родючістю. Як і опідзолені чорноземи, вони краще забезпечені елементами живлення. Сірі лісові ґрунти широко використовуються у сільському господарстві — переважно під кормові, зернові та плодощові культури. Для покращення їх родючості застосовують внесення органічних добрив, травосіяння та поступове поглиблення орного шару. У межах сірих лісових ґрунтів особливої уваги потребують заходи проти водної ерозії.

Надра громади містять поклади гончарної глини, вапняку, сірки, торфу, а також родовища природного газу. Про наявність цих корисних копалин свідчать геологорозвідувальні роботи, що тривають по всій території Комарнівської територіальної громади; за їх результатами визначено місця буріння у південно-західній частині громади.

Рельєф території сформувався під впливом як внутрішніх, так і зовнішніх геологічних процесів. Внутрішні сили Землі зумовили прогинання земної кори, появу розломів і скидів, тоді як зовнішні фактори — діяльність води, вітру, льодовика та рослинності — сприяли подальшому формуванню поверхні. Людська господарська діяльність також внесла свої зміни у сучасний рельєф. Переважна частина території характеризується рівнинним рельєфом, місцями спостерігаються горбисті форми. На території громади переважають слабозмінені ландшафти, де людська діяльність торкнулася лише окремих компонентів природи, не порушуючи загальних екологічних зв'язків, а також порушені ландшафти, у яких під впливом тривалого та не завжди раціонального землекористування змінилася структура природного середовища.

Городоцько-Комарнівська увалиста рівнина є геоморфологічним районом, який повністю розташований у межах Городоцького району. Вона займає південну та північно-східну частини Верещицько-Вишнянського межиріччя. Головний Європейський вододіл, що проходить через цю територію, виражений слабо.

Формування рельєфу території значною мірою зумовлене впливом давніх материкових зледенінь, зокрема окського (краківського), яке з-поміж трьох зледенінь, що охоплювали територію Західної України, мало найбільше поширення. Льодовик вкривав західну частину сучасної території громади. Сліди його діяльності виявлені у вигляді окремих валунів серед флювіогляціальних пісків поблизу сіл Великий Любін та Дроздовичі. Значні площі займають водно-льодовикові (флювіогляціальні) відклади — піски, галечники,

суглинки та глини. На сучасний рельєф громади суттєво впливає антропогенна діяльність. Людина створила численні форми мікрорельєфу — насипи до-ріг, канали, кар'єри тощо. Масова вирубка лісів і розорювання земель призвели до посилення водної та вітрової ерозії, що спричиняє поступову деградацію поверхні й вимагає впровадження природоохоронних заходів.

Територією Комарнівської територіальної громади протікають річки Верещиця та Дністер, загальна протяжність яких у межах громади становить близько 49,3 км. Згідно зі схемою «Гідрологічне районування Львівської області», Комарнівська ТГ належить до Подільської частини басейну річки Дністер.

Надмірне зволоження території, замулення русел річок і недостатній розвиток берегозахисних споруд спричиняють часті розливи води. Особливої інтенсивності паводки набувають на річках Дністер та Верещиця. Для мешканців сіл Мости, Тершаків, Монастирець і Поляна підтоплення стали регулярним стихійним явищем, що повторюється кожні 2–3 роки і завдає матеріальних збитків населенню.

Загальна площа лісогосподарських земель громади (ліси та інші лісовокриті площі) становить 2835,0 га, або 15,1 % від усієї території. Основним користувачем лісових угідь є Державне спеціалізоване господарське підприємство «Ліси України», зокрема його Філія «Самбірське лісове господарство».

Нині на території громади здійснюється інвентаризація лісогосподарських земель із формуванням земельних ділянок лісових масивів та внесенням їх до Державного земельного кадастру. Раніше користувачем цих земель було ДП «Самбірський держлісгосп», однак після реорганізації всі функції передано ДСГП «Ліси України». Разом з тим, за наявною інформацією, право користування лісогосподарськими ділянками ще не зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. На території громади налічується 34

водні об'єкти, які не передані у користування, загальною площею близько 21,3 га.

В економічній структурі громади переважає промислове виробництво, представлено підприємствами газовидобувної, газотранспортної та агропромислової сфер. У структурі надходжень до місцевого бюджету частка галузей становить:

- промисловість — 53,4 %;
- сільське господарство — 9,7 %;
- бюджетна сфера — 17 %;
- сфера послуг — 12,1 %.

Як видно з наведених даних, промисловість значно домінує над сільським господарством та іншими галузями. До сприятливих факторів розвитку громади належать наявність вільних земель комунальної власності та вільних виробничих площ, що створюють передумови для залучення інвестицій.

Важливою особливістю економіки громади є високий рівень самозайнятості населення та активність малого й середнього бізнесу. Серед підприємств цієї категорії ІТ-сфера забезпечує близько 50 % надходжень від єдиного податку. За кількістю фізичних осіб-підприємців (433 ФОПи) Комарнівська громада суттєво випереджає сусідні територіальні громади, що свідчить про її підприємницький потенціал і сприятливі умови для розвитку приватної ініціативи [23].

Туристична інфраструктура – це сукупність підприємств й інституцій, які є територіальним, матеріальним і організаційним підґрунтям розвитку туризму. В Комарнівській територіальній громаді основними елементами туристичної інфраструктури є об'єкти культурної спадщини, а саме

- Костел Різдва Пресвятої Богородиці в м. Комарно (XVII ст.);
- Церква Успіння Пресвятої Богородиці в с. Кліцько (1603 р.);

- Церква Архістрати́га Михаїла (бл. 1730 р., м. Комарно, пам'ятка архітектури національного значення);
- Церква Преображення Господнього (с. Грімне, 1777 р.)
- Костел святої Дороти (Тепер церква Покрови Пресвятої Богородиці, с. Тулиголове, 1605 р.);
- Палац Балів (с. Тулиголове, 1898-1899 рр.)
- Парк-пам'ятка садово-паркового мистецтва “Парк XVII ст.”
- Руїни Палацу Лянцкоронських (м. Комарно, XVIII ст.)

Туристичній привабливості громади також сприяє мережа закладів харчування, добре сполучення з м. Львів та іншими туристичними містами [19].

2.2. Аналіз використання земель територіальної громади

Найбільшими землекористувачами на території є: ДСГП «Ліси України»— 2829,38 га; Львівський національний університет ветеринарної медицини та біотехнологій ім. С.Г.Гжицького – 1740,3398 га; ТзОВ «Компанія «Платинум» – 365,1217 га; Держводагентство України – 290,3787 га.

На території Комарнівської громади значну частину займають землі лісогосподарського призначення — близько 2835 гектарів. Ці ліси перебувають у підпорядкуванні Державного спеціалізованого господарського підприємства «Ліси України». Лісові насадження відіграють важливу роль у підтриманні сприятливого стану довкілля громади. Площа лісового фонду громади становить приблизно 557,6 гектара. У складі лісів переважають ясен, клен, бук, сосна звичайна, акація, липа та граб. Крім того, у межах міської ради розташований об'єкт природно-заповідного фонду місцевого значення — парк-пам'ятка садово-паркового мистецтва «Парк XVIII ст.», що знаходиться у місті Комарно [17].

Структура земельного фонду Комарнівської територіальної громади

відображає особливості її територіальної організації, природно-ресурсного потенціалу та напрямів господарського використання земель. Структура земель громади наведена в таблиці 2.1.

Таблиця 2.1. Структура земельного фонду Комарнівської територіальної громади

Види земель	Площа	
	га	відсотки
Сільськогосподарські угіддя, в т.ч.	13876	74,2
- Рілля	7959,0	42,5
-Багаторічні насадження	458,0	2,5
- Сіножаті	1906,0	10,2
- Пасовища	3310,0	17,7
-Інші	243,0	1,3
Землі промислові	315,0	1,6
Землі житлової забудови	671,0	3,5
Землі водного фонду	788,7	4,2
Лісогосподарські землі	2835,0	15,1
Заболочені землі	49,0	0,2
Землі запасу та землі, не надані у власність та користування	165,0	0,8
Загальна площа	18699,7	100,0

Дані таблиці свідчать, що територія громади має значні площі сільськогосподарських угідь, рівень освоєності становить 74,2 %. Значну площу в структурі угідь мають лісогосподарські землі, їх площа становить 15,1 % від загальної площі території.

Води громади займають 4,2 % загальної площі землі (табл. 2.2). Площа земель водного фонду становить 788,7 га. ТЗОВ «Компанія Платинум» для рибогосподарських потреб орендує земельні ділянки площею 457,019 га. ПрАТ «Львівський обласний виробничий рибний комбінат» на праві постійного користування належить 129,91 га [17].

Таблиця 2.2. - Водні ресурси громади

Водні ресурси	Площа	
	га	відсотки
Річки (природні водотоки)	96,2	12,1
Штучні водотоки	198,9	25,2
Озера, прибережні замкнуті водойми	12,7	1,6
Стовки	480,9	60,9
ВСЬОГО:	788,7	100

З таблиці видно, що на території громади значна площа водних об'єктів: ставки та штучні водотоки займають 60,9 % та 25,2 % відповідно, що потребує також врахування при плануванні використання земель.

Шлях до сталого та збалансованого розвитку територій полягає у створенні та впровадженні в практичну діяльність містобудівної документації, яка виступає основним інструментом регулювання процесів планування, забудови та раціонального використання земельних ресурсів. Усі стратегічні документи — зокрема програми економічного, соціального й культурного розвитку — повинні узгоджуватись із містобудівною документацією відповідного рівня, що забезпечує узгодженість управлінських рішень та просторову гармонізацію територій. Генеральний план населеного пункту є базовим видом містобудівної документації на місцевому рівні. Його основне призначення — обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території. Відповідно до положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», забудова територій має здійснюватися виключно на підставі затвердженої містобудівної документації. Зокрема, реалізація інвестиційних проєктів можлива лише за наявності плану зонування або детального плану території, що є підставою для надання забудовникам містобудівних умов та об-

межень. Відсутність генерального плану унеможлиблює як будівництво нових об'єктів, так і реконструкцію існуючих.

Станом на початок 2023 року генеральні плани розроблені лише для п'яти з 22 населених пунктів (табл. 2.3). Водночас генеральний план міста Комарно потребує оновлення.

Таблиця 2.3 - Містобудівна документація населених пунктів Комарнівської територіальної громади

№	Назва генерального плану населеного пункту	Розробник містобудівної документації	Дата виготовлення
1	Генеральний план м. Комарно	Державний інститут по проектуванню об'єктів цивільного будівництва “Укрзахідцивільпроект”	2011 р.
2	Генеральний план с. Грімне	ТзОВ "Інститут геоінформаційних систем"	2019 р.
3	Генеральний план с. Бучали, с. Катериничі та с. Литовка	ТзОВ “Гео Буд”	2020 р.

Таким чином дані таблиці свідчать, що 18 населених пунктів громади не мають затвердженої містобудівної документації, а наявні містобудівні документи потребують оновлення (генеральний план м.Комарно розроблений в 2011 році).

Комарнівська територіальна громада потребує розроблення комплексного плану просторового розвитку, який забезпечить узгоджене планування території в цілому [17].

Рівень інтенсивності використання земельних ресурсів визначають за низкою показників — зокрема, за ступенем господарського освоєння територій, рівнем розораності, меліорованості, а також питомою вагою інтенсивних культур у структурі посівів. Ступінь меліорованості визначається як відно-

шення площі меліорованих земель (зрошених і осушених) до загальної площі сільськогосподарських угідь.

Басейн річки Верещиця вирізняється одним із найвищих рівнів меліорованості у Львівській області. Найбільша частка осушених земель (приблизно 81%) припадає на Городоцький район, зокрема й на територію Комарнівської територіальної громади. Упродовж останніх десятиліть, унаслідок кризових процесів у водогосподарському секторі України, спостерігається стагнація меліоративного господарства. Через недостатнє фінансування істотно скоротилися обсяги будівництва, реконструкції та експлуатації меліоративно-водогосподарських систем. Нині, коли внутрішньогосподарські мережі передано у комунальну власність, а меліоровані землі розпайовано між власниками, загострилася проблема підтримання належного меліоративного стану, який є кінцевою метою меліорації.

Дослідження сучасного стану меліорованих земель у межах басейну Верещиці показують, що у верхній течії річки осушувальні роботи було припинено після створення в 1940 році Яворівського військового полігону. Станом на сьогодні більшість меліоративних систем перебуває у незадовільному технічному стані: канали замулені, зарослі чагарниками та потребують реконструкції (див. табл. 2.4) [13].

Таблиця 2.4 - Характеристика Верещицької осушувальної системи (на території колишнього Городоцького району).

Район	Осушена площа, га	Закрита осушувальна мережа			Відкрита осушувальна мережа		
		Усього	у тім числі		Усього	у тому числі	
			державної власності	недержавної власності		державної власності	недержавної власності
Городоцький	15381,0	9325,0	-	9325,0	431,0	134,8	296,2

Дані таблиці свідчать, що Верещицька осушувальна система, частина якої розміщена на території Комарнівської громади має значну осушувальну площу як закритої, так і відкритої осушувальної мережі.

Незадовільний стан меліорованих земель Городоцького району пояснюється як природними умовами (родючими сірими лісовими ґрунтами), так і антропогенним навантаженням, пов'язаним із господарською діяльністю населення. Осушення впливає на всі компоненти ландшафтних систем — ґрунти, поверхневі води, рослинність, тваринний світ і мікроклімат. Особливо активні меліоративні роботи у 1970-х роках ХХ ст. спричинили зниження рівня підземних вод, замулення джерел, зміну режиму стоку малих річок. Разом зі змитими ґрунтами у водойми потрапляє 10–20 % компонентів добрив, гумусу, пестицидів і гербіцидів.

Для зменшення надходження біогенних речовин у водні об'єкти необхідно створювати водоохоронні зони та прибережні фітомеліоративні захисні смуги вздовж річки, її приток і водойм. Зазвичай меліорація супроводжується відведенням земель під споруди — канали, дамби, дороги, водосховища, що зменшує площу сільськогосподарських угідь. Крім того, такі роботи негативно впливають на природоохоронні території, тому одним із актуальних завдань є ренатуралізація осушених земель. Унаслідок меліоративної діяльності на території басейну сформовано різноманітні форми антропогенного рельєфу, що спричинило деградацію берегів штучних водойм — обвалювання, підмивання, зсуви. Сьогодні осушені землі використовують неефективно: у багатьох господарствах їх не обробляють, вони заростають бур'янами або перетворюються на малопродуктивні пасовища [13].

Недооцінювання ролі природоохоронних і заповідних земель призводить до деградації природного середовища, зокрема до втрати біорізноманіття, знищення флори та фауни. Такі землі слід розглядати не

лише як екологічно цінні, а й соціально важливі території, адже вони виконують ключову функцію стабілізації землекористування в екологічному вимірі. Згідно із положеннями Закону України “Про охорону земель”, визначено нормативи оптимального співвідношення між землями рекреаційного, природо-заповідного, оздоровчого та історико-культурного призначення, а також лісового та водного фондів. Проте, на практиці ці нормативи часто не дотримуються, що знижує ефективність екологічної рівноваги територій і ускладнює реалізацію принципів сталого розвитку [1].

РОЗДІЛ 3

ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ПЛАНУВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

3.1. Пропозиції щодо планування використання земель територіальної громади

Розвиток України протягом останніх десятиліть супроводжується низкою проблем, серед яких – фрагментованість, недостатня інтегрованість та інклюзивність соціально-економічного простору, а також зростання міжтериторіальних відмінностей і диспропорцій за ключовими показниками розвитку. Ці тенденції особливо посилюються під час реалізації реформи місцевого самоврядування та процесів фінансово-адміністративної децентралізації. Повномасштабна війна, розпочата 24 лютого 2022 року, стала додатковим викликом, що зумовив необхідність переосмислення підходів до забезпечення просторової згуртованості та соціально-економічної інтеграції країни.

Використання проблемно-орієнтованого підходу в аналізі розвитку регіонів і громад в умовах кризових явищ дало змогу визначити просторове планування, засноване на інтегрованому підході, як один із ключових інструментів формування єдиного економічного простору України в період повоєнного відновлення. Такий підхід передбачає узгоджене прийняття рішень щодо комплексного розвитку територій та населених пунктів, розглядаючи їх як елементи єдиної системи розселення.

Прийняття Закону України від 17 червня 2020 року № 711-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» надало територіальним громадам новий інструмент управління територіями – комплексний план просторового розвитку громади. Цей документ поєднує ознаки містобудівної документації місцевого рівня та докумен-

тації із землеустрою. У ньому визначаються планувальна структура території, функціональне зонування, основні принципи й напрями формування системи громадського обслуговування, дорожньої та інженерно-транспортної інфраструктури, заходи з благоустрою, цивільного захисту населення, охорони земель і довкілля, створення екомережі, а також збереження культурної спадщини та історичного середовища населених пунктів. Крім того, комплексний план окреслює етапність реалізації прийнятих рішень і послідовність освоєння території [15, с. 21-22].

Ураховуючи світовий досвід, планування землекористування поєднує елементи інтегрованого управління та аналізу компромісів між різними видами використання земель. Його мета – забезпечити ефективну розробку й реалізацію планів, що оптимізують використання природних ресурсів, мінімізують конфлікти між користувачами землі та сприяють збереженню ресурсного потенціалу для майбутніх поколінь. Ключовою складовою планування є система оцінка земельного покриву, яка визначає придатність земель для різних видів діяльності – рільництва, тваринництва, агролісомеліорації, рибальства, лісівництва, консервації тощо. Така оцінка має враховувати не лише економічну доцільність запропонованих видів землекористування, а й соціальні наслідки для громади й країни, а також екологічні ефекти – як позитивні, так і потенційно шкідливі. Результати цього аналізу використовуються при ухваленні рішень щодо зміни цільового призначення земель або вибору оптимальних напрямів їх використання. Зазвичай оцінювання здійснюють для двох або більше альтернатив, порівнюючи вигоди та ризики кожного варіанту. В умовах сучасного підходу до планування землекористування необхідно враховувати цінність екосистемних послуг – тобто користь, яку люди отримують від природних екосистем. Серед них: ґрунтоутворення, захист від ерозії та посух, запобігання деградації, регулювання клімату, очищення води та повітря, збереження біорізноманіття, естетичне значення ландшафту тощо. Відпо-

відно, планувальні рішення можуть як знищувати, так і зберігати ці екосистемні функції. Наприклад, заміна традиційного інтенсивного землеробства, яке виснажує ґрунти, на агролісівництво сприяє відновленню функцій вододілів, зниженню ризику деградації ґрунтів і підвищенню біорізноманіття. А рекультивація земель після припинення видобування корисних копалин може створити потенціал для розвитку різних видів діяльності – промислових зон, природних парків, житлової або туристичної забудови, рекреаційних територій тощо. Таким чином, планування землекористування в межах сільських територій повинно виходити за рамки суто аграрного використання й охоплювати всі сектори господарства, спираючись на оцінку екосистемних послуг, які можуть надавати відповідні ландшафти чи угіддя [22, с. 113].

На території Комарнівської громади наявні значні площі меліорованих земель, що потребують ефективних моделей управління. Всі негативні тенденції в використанні меліоративних систем присутні і в даній громаді, тому доцільно їх розглянути детальніше.

Технічний стан гідротехнічних споруд і дренажної мережі щороку погіршується, що призводить до вторинного заболочення, перезволоження та деградації угідь. Проведені дослідження підтверджують, що басейн річки Верещиця є одним із найбільш антропогенно трансформованих у Львівській області, а недостатнє фінансування системи меліорації призвело до часткової втрати її функціональності та відновлення природної рослинності на частині осушених територій [13].

Проведення адміністративної реформи в Україні зумовило необхідність оновлення підходів до управління земельними ресурсами, зокрема й меліорованими землями. Для ефективного використання таких земель потрібно законодавчо врегулювати їх управління на рівні територіальних громад — передбачити передачу систем місцевого значення у комунальну власність, розробити схеми меліорації, визначити межі експлуатаційних смуг, меліоративні ка-

нали та інженерні споруди. Відповідно до чинного законодавства, при передачі меліорованих земель в оренду для сільськогосподарського використання строк оренди не може бути меншим ніж 10 років. Це створює правову основу для раціонального використання таких земель, однак на практиці ефективність їх експлуатації залишається низькою. Основні проблеми пов'язані з дефіцитом водних ресурсів, розпаюванням зрошуваних площ, руйнуванням зрошувальної інфраструктури, а також браком інвестиційних і правових механізмів для модернізації меліоративних систем. Підвищення ефективності використання меліорованих земель вимагає посилення контролю, проведення інвентаризації та забезпечення належного фінансування робіт із реконструкції й утримання меліоративних об'єктів [7, с. 94].

Дренажна інфраструктура в Україні включає 835 осушувальних систем односторонньої дії на площі 1,7 млн га, 585 осушувально-зволожувальних систем двобічної дії на площі 1,1 млн га та 251 польдерну систему на площі 0,4 млн га. Площа осушуваних земель, що використовуються в сільськогосподарському виробництві, складає 2,774 млн га, найменші площі розташовані в Чернівецькій області, а найбільші — в Житомирській області (табл. 3.1.) [8, с.12].

Таблиця 3.1 – Характеристика дренажних меліоративних систем України

Область	Загальна площа осушуваних земель, млн га	Кількість меліоративних систем, шт.	Питома вага осушуваних земель у загальній площі с/г угідь, %	Площа систем двосторонньої дії, млн га	Площа осушуваних земель, які використовуються у с/г виробництві, млн га
1	2	3	4	5	6
Вінницька	0,057	162	3,3	0,003	0,056
Волинська	0,416	191	33,0	0,156	0,346
Житомирська	0,425	109	24,0	0,183	0,354
Закарпатська	0,125	27	5,6	0,015	0,095
Ів.-Франківська	0,158	27	30,9	0,019	0,140

Продовж. табл.3.1.

1	2	3	4	5	6
Київська	0,188	64	9,6	0,083	0,153
Львівська	0,513	108	36,8	0,136	0,370
Рівненська	0,489	174	33,6	0,095	0,373
Сумська	0,126	35	5,1	0,014	0,101
Тернопільська	0,165	47	15,9	0,053	0,130
Хмельницька	0,171	110	13,0	0,042	0,116
Чернівецька	0,127	29	13,5	0,012	0,106
Чернігівська	0,328	176	14,3	0,241	0,271
Всього	3,184	1534	26,4	1,059	2,774

Львівська область має одну з найбільших площ осушуваних земель в Україні - 0,513 млн га, що становить 36,8 % від загальної площі сільськогосподарських угідь. Це свідчить про високу частку меліорованих територій у структурі землекористування регіону. У межах області функціонує 108 меліоративних систем, з яких 0,136 млн га мають системи двосторонньої дії. З усієї площі осушених земель 0,370 млн га активно використовуються у сільськогосподарському виробництві.

Проаналізувавши сучасні особливості використання земель Комарнівської територіальної громади, можна визначити низку першочергових завдань, спрямованих на організацію раціонального землекористування.

До таких завдань доцільно віднести:

- створення єдиної планово-картографічної основи для забезпечення ефективного управління земельними ресурсами та прийняття обґрунтованих управлінських рішень;
- удосконалення системи управління меліорованими землями, що передбачає моніторинг їх технічного стану, оновлення меліоративної інфраструктури;
- проведення повної інвентаризації земель усіх категорій, зокрема земель сільськогосподарського призначення та водного фонду, з метою уточ-

нення меж, виявлення невикористаних чи нераціонально використаних ділянок;

- розроблення комплексного плану просторового розвитку території громади, який забезпечить планування й визначить пріоритетні напрями розвитку території;
- проведення заходів з рекультивації, консервації деградованих і малопродуктивних земель, а також розширення площі екомережі, що сприятиме поліпшенню екологічного стану території;
- впровадження сучасних підходів до управління землями природно-заповідного, рекреаційного та історико-культурного призначення, зокрема шляхом розроблення режимів охорони, раціонального використання та популяризації цих територій у туристично-рекреаційній сфері.

3.2. Комплексний план просторового розвитку території громади як інструмент планування землекористування

Комплексний план просторового розвитку території громади є стратегічним документом, який визначає просторову організацію та функціональне призначення територій, спрямоване на гармонійний розвиток населених пунктів і навколишніх земель. У ньому встановлюються основні принципи формування єдиної системи громадського обслуговування населення, планування дорожньо-транспортної мережі, розвитку інженерної та соціальної інфраструктури.

Документ також охоплює питання інженерної підготовки території, благоустрою, забезпечення цивільного захисту населення від природних і техногенних небезпек, охорони земельних ресурсів та інших складових природного середовища. Важливою складовою є формування екологічної мережі, охорона і збереження об'єктів культурної спадщини, а також підтримка тра-

диційного характеру середовища населених пунктів. Окрім того, комплексний план визначає послідовність реалізації планувальних рішень, зокрема етапність освоєння території, що дозволяє забезпечити узгодженість дій органів влади, громади та інвесторів у процесі просторового розвитку [14, с. 19].

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади (рис. 3.1) є стратегічним документом, що визначає ключові принципи та напрями формування просторової структури громади.

Зокрема, він охоплює питання:

- створення єдиної системи громадського обслуговування населення;
- розвитку дорожньої мережі та інженерно-транспортної інфраструктури;
- інженерної підготовки території й благоустрою;
- забезпечення цивільного захисту території та населення від небезпечних природних і техногенних процесів;
- охорони земель та інших компонентів навколишнього природного середовища, у тому числі формування екологічної мережі;
- збереження культурної спадщини й підтримання традиційного характеру середовища населених пунктів.

Таким чином, комплексний план виступає базовим інструментом сталого розвитку громади, що поєднує екологічні, соціальні та економічні аспекти використання території [26, с. 128].

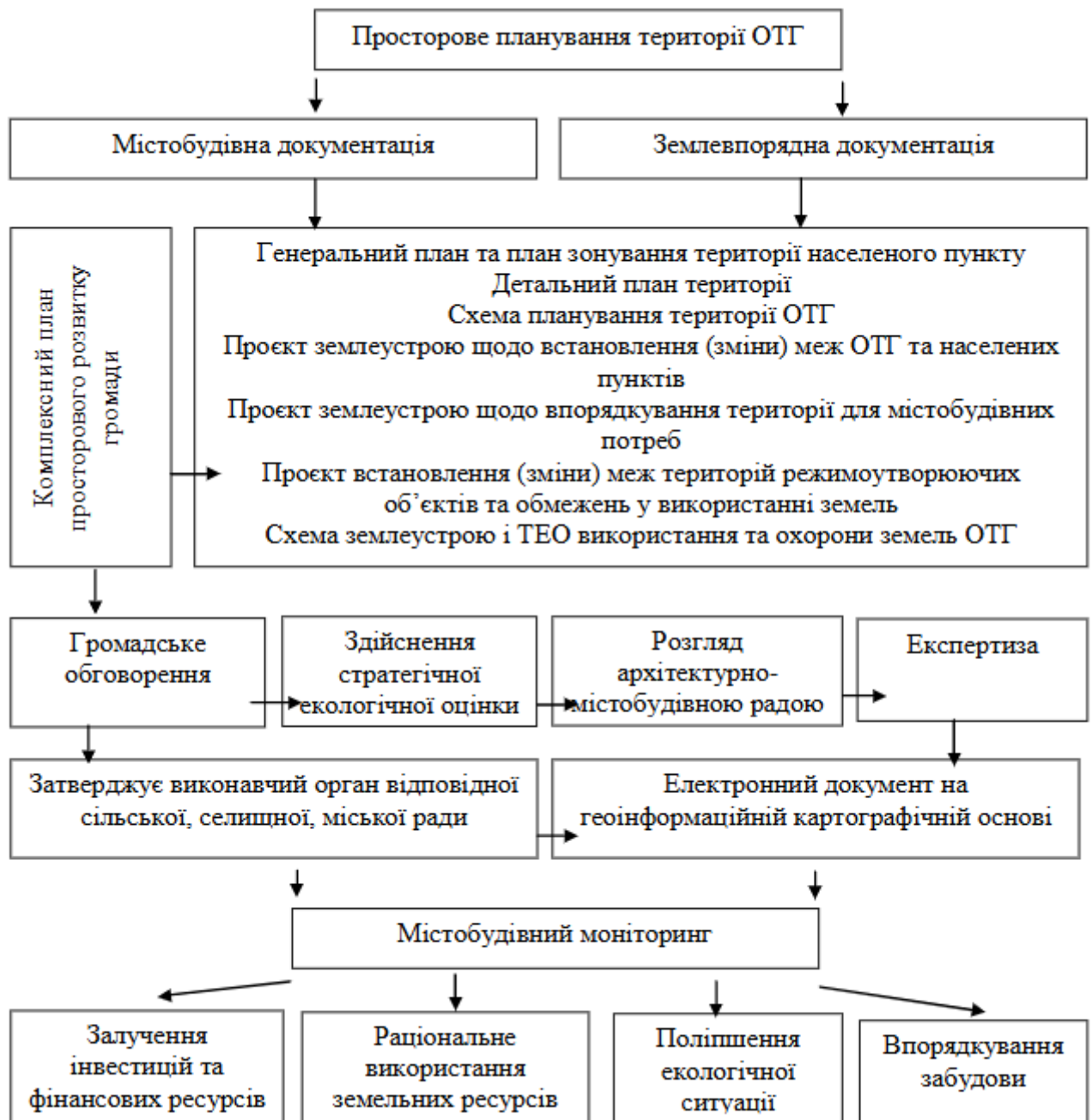


Рис. 3.1. Схема формування комплексного плану просторового розвитку ТГ.

Для забезпечення довгострокового розвитку території спочатку формується узагальнене уявлення про її майбутнє. До цього процесу активно залучають мешканців у форматі окремих громадян, груп та громадських об'єднань, представників бізнесу, підприємців і підприємств. Вони мають по-

дати свої аргументовані пропозиції щодо бачення розвитку громади, визначення стратегічних та операційних цілей, а також шляхів реалізації власних ідей у межах території громади.

Таке бачення може бути відображене у Концепції інтегрованого розвитку території та стратегії розвитку громади (якщо вона існує). Якщо ж стратегія відсутня, бачення формується під час розроблення комплексного плану з урахуванням результатів громадського обговорення та матеріалів щодо підготовки завдання для розроблення цього плану.

Окремо створюється соціально-просторова модель громади. Вона охоплює демографічні прогнози, принципи організації системи розселення, особливості соціально-планувальної структури території, характеристики житлового фонду та соціальної інфраструктури, дані про об'єкти інженерних мереж, місця розміщення основних виробничих, аграрних та інших комплексів, громадських і міжселенних центрів, а також транспортних коридорів.

Водночас, незалежно від визначених громадою стратегічних чи операційних пріоритетів, є обов'язковою умова, щоб у перспективі територіальна громада сформувалася як місцева система розселення. Її ключовим елементом має бути транспортний каркас, що забезпечує стабільні міжселенні зв'язки виробничого, трудового, культурно-побутового та рекреаційного характеру [31, с. 35].

Одним із важливих інституційних ризиків залишається те, що органи місцевого самоврядування часто не застосовують комплексного підходу під час підготовки стратегічних документів. У багатьох випадках стратегічні цілі розвитку територіальних громад не узгоджуються з проєктними рішеннями, закладеними в комплексних планах просторового розвитку. Через це ці позиції не переходять у програми чи конкретні проєкти місцевого розвитку й залишаються радше формальними заявами. Така розбіжність зумовлює відсутність системності в розвитку громад. Крім того, інформаційна база для підго-

товки комплексних планів просторового розвитку територій громад є недостатньою. Це створює потребу в додаткових землепорядних заходах, зокрема у проведенні інвентаризації земель. Наразі також бракує чітких методичних і методологічних рекомендацій щодо виконання землепорядної частини комплексних планів. Усе це свідчить про необхідність ухвалення на державному рівні управлінських рішень, спрямованих на створення належного нормативного та методичного забезпечення землепорядних робіт [30, с. 275].

Воєнні дії спричинили появу додаткових викликів, зокрема появу нових типів обмежень на територіях, що зазнали руйнувань, і ці обмеження потребуватимуть подальшого врегулювання. Це важливо для запобігання непрозору, «ручному» управлінню, яке може супроводжуватися корупційними ризиками. У наукових джерелах підкреслюється, що ефективне правове регулювання планування використання земель має включати цифровізацію та уніфікацію обмежень і обтяжень, забезпечення відкритості та доступності документації, а також узгодженість дій усіх органів влади [11, с. 162].

Очевидні переваги запровадження комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади для органів місцевого самоврядування та інших зацікавлених сторін полягають у наступному [15, с. 22-23]:

1. **Забезпечення сталого розвитку громади незалежно від зміни влади.** Хоча місцева влада оновлюється раз на п'ять років, комплексний план виступає гарантом послідовності розвитку громади. Він фіксує стратегічні напрями, які залишаються актуальними незалежно від політичних змін. Якщо всі основні стейкхолдери долучені до підготовки документа на початковому етапі, їхні пропозиції та інтереси відображаються у містобудівній документації та обов'язково реалізуються.
2. **Досягнення балансу економічного, соціального та екологічного розвитку громади.**

3. **Врахування інтересів усіх учасників розвитку території.**

Комплексний план передбачає узгодження дій органів влади, громадськості, бізнесу та інших сторін.

4. **Збереження навколишнього природного середовища.**

Документ дозволяє провести детальний облік природних ресурсів (зокрема корисних копалин, лісів, водних об'єктів), внести їх до відповідних кадастрів і за допомогою зонування забезпечити раціональне використання територій, екологічну безпеку та охорону довкілля.

5. **Раціональне використання бюджетних коштів.**

Завдяки системному плануванню громади можуть уникати дублювання витрат і ефективніше розподіляти ресурси.

Попри очевидні переваги, станом на початок другого кварталу 2024 року жодна громада в Україні ще не завершила розроблення та не затвердила комплексний план просторового розвитку.

Згідно з даними **Всеукраїнської асоціації громад**, на кінець першого півріччя 2023 року 41% територіальних громад ухвалили рішення про початок розроблення комплексного плану, а 20% уже створили робочі групи, до складу яких увійшли представники органів влади, громадськості та бізнесу. Однак подальша реалізація цього процесу стикається з низкою проблем, серед яких:

1. **Брак експертної спроможності громад.**

У більшості територіальних громад відчувається дефіцит фахівців з архітектури, землепорядкування, геодезії та суміжних галузей, необхідних для виконання завдань просторового планування. Лише 8% громад на кінець першого півріччя 2023 року самостійно підготували технічне завдання для розроблення комплексного плану, 36% розпочали збір даних, але лише 4% завершили цей етап. При цьому 78% громад повідомили про потребу в зовнішній експертній підтримці.

2. **Застаріла картографічна база.** Як свідчать результати опитування Всеукраїнської асоціації громад, 91% респондентів вказали на необхідність оновлення картографічних матеріалів. Основними перешкодами є нестача кваліфікованих спеціалістів і неможливість проведення аерофотозйомки під час воєнного стану.

3. **Недостатнє фінансування.** Лише 39% громад мають можливість виділити до 1 млн грн на розроблення комплексного плану просторового розвитку, тоді як фактична вартість таких робіт може сягати від 3 до 16 млн грн [15, с. 22].

Розроблення Комплексного плану просторового розвитку території Комарнівської територіальної громади стане важливим кроком у формуванні стратегії збалансованого розвитку території та ефективного використання її ресурсного потенціалу. Реалізація цього плану сприятиме активізації економічної діяльності, підвищенню інвестиційної привабливості громади, створенню сприятливих умов для залучення нових інвесторів і розвитку підприємництва. Впровадження комплексного плану дозволить оптимізувати просторову структуру громади, упорядкувати систему землекористування, забезпечити узгодженість між функціональними зонами, а також сформувати умови для розвитку транспортної, інженерної та соціальної інфраструктури. Це, у свою чергу, підвищить економічний рейтинг Комарнівської територіальної громади серед інших громад Львівської області та забезпечить раціональне використання земельних ресурсів на засадах сталого розвитку. Згідно з проєктними розрахунками, на розроблення Комплексного плану просторового розвитку території Комарнівської громади у 2024–2027 роках передбачається виділити 18 000 тис. грн із різних джерел фінансування, зокрема державного, місцевого та потенційно — грантових або інвестиційних. Це фінансування дозволить провести топографо-геодезичні та картографічні роботи, здійснити

аналітичні дослідження території, підготувати просторові моделі розвитку та забезпечити громадське обговорення проєкту [23, с. 42].

На основі аналізу існуючих умов в громаді та перспективних шляхів розвитку запропоновано заходи щодо покращення просторового планування, що повинні бути в Комплексному плані просторового розвитку та відповідні очікувані позитивні результати, наведено на рис.3.2.

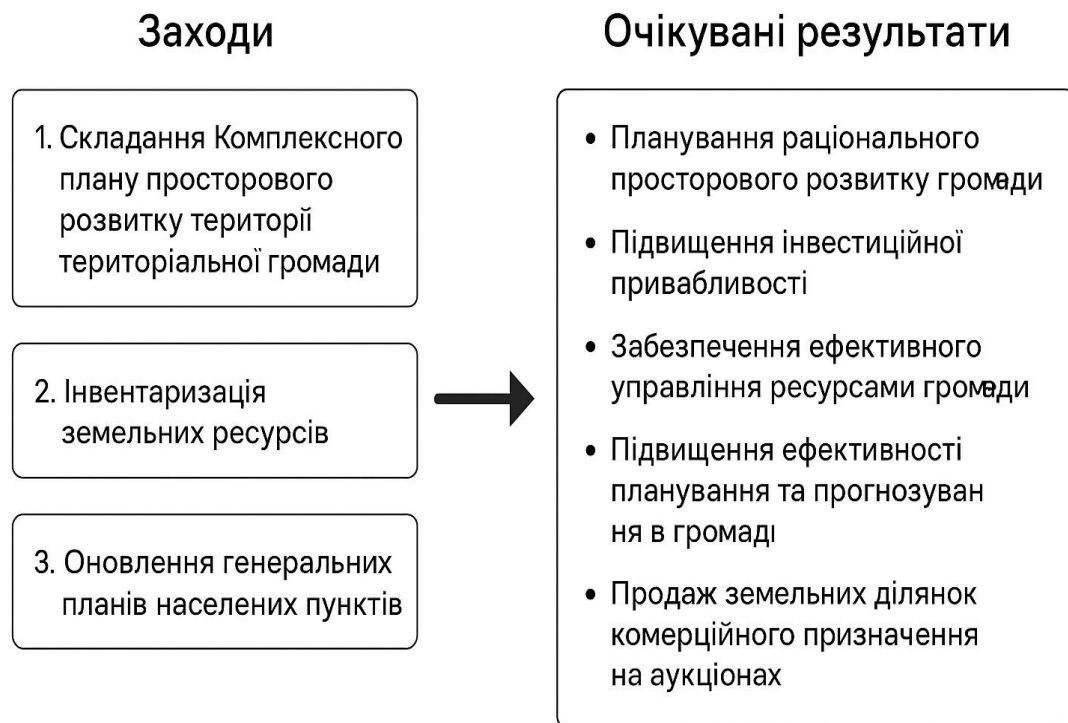


Рис. 3.2. Перспективи просторового планування Комарнівської територіальної громади та очікувані результати.

Обмеження у використанні земель, які можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту або детальним планом території, визначаються відповідно до встановлених законодавством,

підзаконними актами, державними будівельними нормами та санітарними правилами нормативних показників і бувають у вигляді:

- охоронної зони уздовж об'єкта зв'язку;
- охоронної зони уздовж (навколо) об'єкта енергетичної системи;
- охоронної зони уздовж об'єкта транспорту;
- санітарно-захисної зони навколо об'єкта;
- першого поясу зони санітарної охорони об'єктів централізованого питного водопостачання;
- санітарно-захисної смуги об'єкта водопостачання;
- санітарної відстані від об'єкта;
- водоохоронної зони;
- прибережної захисної смуги вздовж річок, навколо водойм;
- пляжної зони;
- прибережної захисної смуги вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах;
- берегової смуги водних шляхів;
- території, до складу якої входять земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких може здійснюватися примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності [18, с. 242].

Проаналізувавши оновлення в земельному та містобудівному законодавстві, можна помітити, що ні Земельний кодекс України, ні Закон України «Про землеустрій» не визначають подальший порядок використання земель, які мають обмеження. Значні площі територій охоронних зон фактично можуть залишатися невикористаними, що призведе до втрати потенційних доходів від землекористування та зменшення надходжень до бюджетів місцевих громад. Саме тому питання використання земель з обмеженнями має бути окремим розділом у складі комплексного плану

просторового розвитку. Водночас чинне земельне законодавство не повністю враховує вимоги до господарської діяльності аграрних підприємств і фермерів. Значна частина землевласників та орендарів ігнорує норми щодо застосування науково обґрунтованих сівозмін, що призводить до деградації ґрунтів. У цьому контексті доцільно було б законодавчо закріпити поняття «технологічне обмеження», яке визначало б правила використання земель у системах сівозмін для сільськогосподарських виробників [18, с. 242-243].

Серйозною проблемою також є те, що в більшості територіальних громад (орієнтовно у 90% випадків) досі не визначені їхні межі. Це вимагає виконання робіт із встановлення меж через відповідні проекти. Крім того, у громадах відсутній повноцінний облік земель: форми державної звітності 2-зем і 6-зем не подаються з 2016 року. Через це інформація Держгеокадастру щодо площ різних видів сільськогосподарських угідь не відповідає фактичному стану, що створює потребу у проведенні інвентаризації та польових досліджень. Варто окремо підкреслити, що топографічною базою для створення комплексних планів має бути актуальне топографічне знімання, виконане в системі координат УСК-2000. Такі роботи зазвичай здійснюють на основі аерофотознімання, і вони повинні відповідати сучасному стану територій. Згідно із Законом України про вдосконалення системи управління та дерегуляцію у сфері земельних відносин, щорічно передбачено субвенцію з державного бюджету для розроблення комплексних планів просторового розвитку громад. Однак їх вартість є настільки високою, що багато громад не в змозі профінансувати роботи навіть за умов співфінансування. Тому цю проблему також необхідно врегулювати додатковими законодавчими механізмами [18, с. 242-243].

Розділ Комплексного плану, присвячений обмеженням у використанні земель, формується згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 року № 654 «Про затвердження Класифікації обмежень у

використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території». Цей нормативний акт затверджує Класифікацію обмежень, які можуть бути встановлені комплексним планом просторового розвитку громади, генеральним планом чи детальним планом території [31, с. 49].

Проектні обмеження у використанні земель визначаються на основі аналізу проектних рішень комплексного плану щодо розміщення на території громади запропонованих режимоутворюючих об'єктів, які зумовлюють появу відповідних обмежень. Їх встановлення можна поділити на такі групи:

- обмеження, закладені в раніше розробленій містобудівній документації, що на час формування комплексного плану ще не набрали чинності, але залишаються актуальними. Прикладом можуть бути червоні лінії вулиць, передбачені попереднім генеральним планом і такі, що не потребують коригування під час розроблення комплексного плану;

- обмеження, що визначаються від існуючих режимоутворюючих об'єктів відповідно до планувальних рішень комплексного плану. Вони встановлюються згідно з нормативними вимогами, передбаченими державними будівельними нормами та санітарними правилами, які зобов'язують формувати такі обмеження. Наприклад, проєктна санітарно-захисна зона від кладовища у разі планованого закриття; або санітарно-захисна зона від підприємства у випадку його модернізації чи перепрофілювання, що змінює його клас шкідливості;

- обмеження, що встановлюються від запроєктованих у комплексному плані режимоутворюючих об'єктів. До прикладу: санітарна відстань від дороги, будівництво якої пропонується проєктними рішеннями комплексного плану; або санітарно-захисна зона від очисних споруд господарсько-побутової каналізації, спорудження яких передбачено комплексним планом [31, с. 50].

Оскільки важливою частиною комплексного плану просторового розвитку є встановлення обмежень в використанні земель, то кваліфікаційною роботою передбачається встановлення обмежень в використанні земель м. Комарна.

На основі аналізу інформації щодо наявності значної кількості об'єктів, що потребують встановлення санітарно-захисних зон розроблено пропозиції щодо встановлення санітарно-захисних зон (СЗЗ) на території м. Комарна, як однієї із складових частин Комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади (табл. 3.2). Санітарно-захисні зони встановлюються навколо об'єктів, що є джерелами викидів шкідливих речовин, запахів, підвищеного шуму, вібрації, ультра- та електромагнітних хвиль, електричних полів, іонізуючого випромінювання та інших факторів впливу, з метою відмежування таких об'єктів від територій житлової забудови.

Таблиця 3.2. – Санітарно-захисні зони (м. Комарно)

Тип та назва об'єкта	Кількість	Тип обмеження	Розмір зони обмеження	Назва документа
1	2	3	4	5
Закрите кладовище	2	СЗЗ	300 метрів	Наказ міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. N 173 «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів»
Нежитлове приміщення колишнього Львівського інструментального заводу	1	СЗЗ	100 метрів	Наказ міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. N 173 «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів»

Продовж. табл. 3.2

1	2	3	4	5
ТзОВ «Комарнівський сирзавод», Нежитлові будівлі хлібзаводу, контори та кондитерського цеху	2	СЗЗ	100 метрів (зони навколо 2 об'єктів накладаються)	Наказ міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. N 173 «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів»
Об'єкт передачі електричної та теплової енергії (ПС110/35/6 кв 165)	1	СЗЗ	50 метрів	Наказ міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. N 173 «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів»

З таблиці видно, що всього на території міста Комарно розміщено 6 об'єктів, що підлягають режиму використання в санітарно-захисних зонах. Найбільший розмір мають зони навколо каладовищ (300 метрів). Розміри санітарно-захисних зон встановлені відповідно до Наказу міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. N 173. В межах цих зон не допускається розміщення житлових будівель, об'єктів соціальної інфраструктури та інших споруд, призначених для постійного перебування людей.

РОЗДІЛ 4

ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА

Сучасне використання земель в Україні не сприяє одержанню відповідного екологічного і особливо соціально-економічного ефекту. Екологічна роль землі ігнорується, знижується економічна ефективність використання сільськогосподарських угідь, погіршується їх екологічний стан. Однією з причин поглиблення екологічної кризи в Україні є недосконалість земельних відносин, що потребує зміни парадигми землекористування.

Раціональне і невиснажливе землекористування – це один із чинників, що забезпечують національну безпеку держави, оскільки таке землекористування формує природно-ресурсну, продовольчу та виробничу складову економічного розвитку країни. Існуючі підходи щодо сільськогосподарського землекористування на сьогодні не сприяють прибутковому та ефективному господарюванню [21].

Деградація ґрунтів є однією з найнебезпечніших проблем сьогодення в Україні. Інтенсивний розвиток деградаційних процесів ґрунтів відбувається внаслідок таких основних чинників: ерозії, підкислення та засолення ґрунтів через механічне руйнування водою і вітром, неправильне впровадження меліоративних заходів для екстенсивного розвитку сільського господарства; забруднення речовинами антропогенного походження, у т.ч. радіоактивного; зниження його родючості, ослаблення стійкості природних ландшафтів тощо. Характерними для деградаційних процесів ґрунтів є: щорічний від’ємний баланс гумусу, зниження вмісту поживних елементів, декальцинація ґрунтів, підвищення кислотності, погіршення фізичних, фізико-хімічних показників. Охороні земельних ресурсів в Україні приділяється недостатньо уваги. На

сьогодні зростають площі еродованих та забур'янених земель, посилюються процеси підкислення, підтоплення, забруднення та засмічення ґрунтів. Ерозія ґрунтів — найбільше розповсюджена форма ґрунтової деградації. Шкідлива дія ерозійних процесів на ґрунти зумовлює перетворення високопродуктивних сільськогосподарських земель на малопродуктивні, через що земельний фонд щорічно втрачає величезні площі та зазнає збитки в сільському господарстві. Щорічно в Україні від ерозії втрачається до 500 млн т ґрунту. Врожайність сільськогосподарських культур на еродованих ґрунтах на 20–60% нижча, ніж на не еродованих. Це спричинено, насамперед, високим рівнем розораності сільськогосподарських угідь (близько 80%), стихійним формуванням нових типів землекористування в умовах незавершеної земельної реформи, відсутністю державних, регіональних і місцевих програм охорони ґрунтів, відсутністю дієвих механізмів економічного стимулювання захисту ґрунтів від ерозії, майже повною відсутністю юридичної відповідальності за недбале землекористування і низьким рівнем фінансового забезпечення заходів з охорони ґрунтів від ерозії.

Вимоги щодо раціонального використання водних ресурсів, запобігання їх виснаженню та забрудненню належить до одних із найважливіших в системі природоохоронних заходів. Порядком визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режимом ведення господарської діяльності в них встановлено правовий режим визначення розмірів та меж водоохоронних зон. Водоохоронні зони встановлюються для створення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх, забруднення, засмічення і вичерпання, а також зменшення коливань стоку вздовж річок та навколо озер, водосховищ та інших водоймищ.

Значною мірою на якість поверхневих вод впливають скиди недостатньо очищених стічних вод комунальними підприємствами, що

пов'язано з перевищенням нормативів гранично допустимих скидів та недостатньою потужністю очисних споруд. Проблемою залишається значна диспропорція між потужностями каналізаційних та водозабірних споруд та надмірна зношеність водопровідних та каналізаційних мереж.

Основними причинами забруднення поверхневих вод є надходження до водних об'єктів забруднювальних речовин у процесі поверхневого стоку води з забудованих територій, 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.

Повітря є важливим екологічним чинником, що потребує охорони та контролю. Основними забруднювачами повітря є гази двигунів сільськогосподарських машин, викиди підприємств, випаровування газів з тваринницьких ферм, накопичення в тваринницьких фермах аміаку, вуглекислого газу і шкідливих мікроорганізмів [10].

Для запобігання шкідливих викидів в повітря необхідно контролювати роботу двигунів, відповідність складу викидних газів, для зниження шкідливих викидів в повітря з вихлопних труб машин потрібно використовувати якісний бензин, вчасно проводити ремонт машин та використовувати якісні паливно-мастильні матеріали.

Флора і фауна також є важливими складовими системи довкілля, саме тому при сільськогосподарській діяльності важливо виконувати роботи для збереження флори і фауни. Зокрема, для збереження та збільшення чисельності корисних звірів, птахів та комах застосовуються біологічні методи захисту рослин з метою мінімізації внесення хімічних засобів. Для цього використовують: підготовку насіння, глибокий обробіток ґрунту,

просторову ізоляцію території, де наявні нагромадження шкідливих організмів, та застосовують різні агротехнічні прийоми [12].

Загальний стан навколишнього природного середовища Комарнівської ТГ можна охарактеризувати як задовільний.

Обсяги викидів забруднювальних речовин від стаціонарних джерел забруднення в атмосферне повітря від підприємств, установ та організацій Львівської області визначається шляхом проведення інвентаризації стаціонарних джерел викидів забруднюючих речовин в атмосферне повітря, видів та обсягів викидів забруднюючих речовин в атмосферне повітря стаціонарними джерелами, пилогазоочисного обладнання на підприємствах-суб'єктах господарювання області. Одночасно, із збільшенням інтенсивності руху автотранспорту відбувається прогресуюче зростання забруднення довкілля від пересувних джерел забруднення. Крім того, в осінній і весняний період, під час прибирання присадибних ділянок і городів, спостерігається задимлення приземних шарів повітря від відкритих вогнищ.

Екологічний стан поверхневих водних об'єктів і якість води в них є вирішальними чинниками санітарного та епідеміологічного благополуччя населення. В Україні проводиться значна робота з охорони вод від забруднення, відповідно до Розпорядження Кабінету Міністрів України від 4 липня 2018 р. № 529-р. «Про виділення коштів для здійснення у 2018 році природоохоронних заходів» було розпочато будівництво каналізаційної мережі у м.Комарно для зменшення скидання побутових стоків у р.Верещицю – це один з важливих внесків для покращення загального стану навколишнього природного середовища Комарнівської ТГ.

Основними причинами забруднення поверхневих вод є надходження до водних об'єктів забруднювальних речовин у процесі поверхневого стоку води з забудованих територій, 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. Важливо відзначити, що на території громади немає організованої системи дощової каналізації. Поверхневі води по рельєфу відводяться у канави та струмки та забруднюють поверхневі та підземні води.

Проблемою забруднення ґрунтів та водних ресурсів на території Комарнівської громади є несанкціоновані сміттєзвалища. Комарнівська міська рада з метою забезпечення дотримання вимог природоохоронного законодавства у сфері поводження з відходами на території громади уклала із ТЗОВ «Ековей Вейст Менеджмент» про вивезення твердих побутових відходів. Відтак, вивезення побутових відходів здійснюється згідно графіку та правил надання відповідних послуг, визначених умовами договору. Однак, час від часу на території громади виникають хаотичні несанкціоновані сміттєзвалища.

Основною рекреаційною зоною громади є Парк XVIII ст. - парк-пам'ятка садово-паркового мистецтва місцевого значення в Україні, розташований на західній околиці міста Комарно площа 10 га. Станом на 2022 рік парк перебуває у достатньо занедбаному стані.

На території Комарницької громади (відповідно до Екологічного паспорта Львівської області за 2021 рік) відсутні обладнані згідно зі стандартами полігони / сміттєзвалища ТПВ. Основним способом поводження з ТПВ у громаді є їх вивезення та захоронення на полігонах і сміттєзвалищах. Послуги збору і транспортування відходів надає фірма ТЗОВ «Ековей Вейст Менеджмент». Однак у контексті аналізу користування жителями громади послугами збору і транспортування ТПВ, показник охоплення домогосподарств менший 70%. При цьому існує проблема неплатежів мешканців, що погіршує якість послуг і посилює негативний вплив на довкілля [17].

ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ

У більшості європейських систем (Нідерланди, Німеччина, Велика Британія) саме муніципалітет (громада) формує локальні плани, які визначають можливість забудови та землекористування; провінції чи державні органи задають рамки і технічні стандарти. Відновлення земель після конфліктів у практиках інших країн часто вимагає чітких нормативних підходів (юридична відповідальність, спеціальні агенції, управління забрудненими територіями). Це важливо врахувати в повоєнному відновленні українських громад.

Комарнівська територіальна громада має вигідне географічне розташування - вона знаходиться на перехресті регіональних автошляхів, має розгалужену транспортну мережу, залізничне сполучення та розташована поблизу обласного центру - міста Львова. Таке положення створює сприятливі умови для подальшого економічного розвитку громади.

Територія Комарнівської громади характеризується значними площами сільськогосподарських угідь, рівень їх освоєності становить 74,2 %. Вагому частку земельного фонду займають лісогосподарські угіддя, частка яких складає 15,1 % від загальної площі території. Площа земель лісогосподарського призначення становить 2835,0 га, що дорівнює 15,1 % території громади. Основним лісокористувачем на території Комарнівської міської ради є Державне спеціалізоване господарське підприємство «Ліси України», філія «Самбірське лісове господарство». Через надмірне зволоження території, замулення русел річок і недостатність берегових насипних валів періодично спостерігаються розливи водних потоків.

Розроблення Комплексного плану просторового розвитку території Комарнівської територіальної громади стане важливим кроком у формуванні стратегії збалансованого розвитку території та ефективного використання її

ресурсного потенціалу. Реалізація цього плану сприятиме активізації економічної діяльності, підвищенню інвестиційної привабливості громади, створенню сприятливих умов для залучення нових інвесторів і розвитку підприємництва. Впровадження комплексного плану дозволить оптимізувати просторову структуру громади, упорядкувати систему землекористування, забезпечити узгодженість між функціональними зонами, а також сформувати умови для розвитку транспортної, інженерної та соціальної інфраструктури. Згідно з проєктними розрахунками, на розроблення Комплексного плану просторового розвитку території Комарнівської громади у 2024–2027 роках передбачається виділити 18 000 тис. грн із різних джерел фінансування, зокрема державного, місцевого та потенційно — грантових або інвестиційних.

Оскільки важливою частиною комплексного плану просторового розвитку є встановлення обмежень в використанні земель, то кваліфікаційною роботою передбачається встановлення обмежень в використанні земель м. Комарна. На території міста Комарно розміщено 6 об'єктів, що підлягають режиму використання в санітарно-захисних зонах. Найбільший розмір мають зони навколо кладовищ (300 метрів). Розміри санітарно-захисних зон встановлені відповідно до Наказу міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. N 173. В межах цих зон не допускається розміщення житлових будівель, об'єктів соціальної інфраструктури та інших споруд, призначених для постійного перебування людей.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК

1. Беспалько Р. І., Хрищук С. Ю. Проблемні питання оптимізації використання землекористувань. *Геодезія, картографія і аерофотознімання*. 2013. Вип.78. С. 226-229.
2. Височанська М. Я. Зарубіжний досвід використання земельних ресурсів. *Агросвіт*. 2015. № 15. С. 67-72.
3. Бутенко Є.В., Вовна М.Ю., Приходько М.Л. Просторове планування як інструмент управління земельними ресурсами у територіальних громадах. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2024. № 2. С. 57-71.
4. Грещук Г. І. Світовий досвід функціонування землевпорядного механізму сталого використання сільськогосподарських земель. *Збалансоване природокористування*. 2017. № 1. С. 99-104.
5. Грещук Г. І. Нормативно-правове регулювання сталого використання земель сільськогосподарського призначення. *Вісник економічної науки України*. 2022. №1. С. 26-31.
6. Дудич Л., Дудич Г. Еколого-економічні аспекти досвіду США щодо використання земель. *Вісник Львівського національного університету природокористування. Серія «Архітектура та будівництво»*. 2022. № 23. С. 155-159.
7. Дудич Л. В., Дудич Г. М. Вдосконалення використання меліорованих земель територіальних громад. *Вчені Львівського національного університету природокористування виробництва: каталог інноваційних розробок / за заг. ред. В. В. Снітинського, І. Б. Яціва*. Вип. 22. Львів: Львів. нац. ун-т природокористування. с. 94.
8. Зелена книга: зрошення та дренаж. Київ. 2020.127 с.

9. Землеустрій як передумова збалансованого розвитку територій: монографія / за ред. М.С. Богіри. Львів : ТОВ «Галицька видавнича спілка», 2021. 250 с.

10. Злобін Ю. А. Основи екології. Київ : Лібра, 1998. 144 с.

11. Ільків Н.В. Комплексне планування розвитку територій об'єднаних територіальних громад як законна альтернатива корупційним практикам. Теоретико-прикладні проблеми правового регулювання в Україні: матеріали V Всеукр. наук.-практ. конф. (м. Львів, 10 грудня 2021 р.) / за заг. ред. І.В. Красницького. Львів: Львівський держ. ун-т внутрішніх справ, 2021. С. 158–162.

12. Казьмір П.Г., Казьмір Л. П. Регіональні особливості землевпорядкування: курс лекцій. Львів : ЛДАУ, 2007. 93 с.

13. Кормило О. Ступінь меліорованості басейну р. Верещиця як показник трансформованості ландшафтних систем. *Вісник Львівського університету*. Серія географічна. 2014. Випуск 45. С. 424–429.

14. Костишин О. О., Смолярчук М. В., Стойко Н. Є. Основи просторового і містобудівного планування: навч. посібник. Львів, 2022. Ч. I. 139 с.

15. Мельник М., Лещух І., Тимків Д. Просторове планування як інструмент формування інтегрованого економічного простору України в умовах повоєнної відбудови. *Галицький економічний вісник*. 2024. № 4 (89). С. 19-27. URL: https://doi.org/10.33108/galicianvisnyk_tntu2024.04 (дата звернення: 02.11.2025 р.)

16. Наказ міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. N 173. «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96#Text> (дата звернення: 01.11.2025 р.)

17. Офіційний сайт Комарнівської територіальної громади. URL: https://komrada.gov.ua/news/1737035478/?utm_source=chatgpt.com (дата звернення: 28.10.2025 р.)

18. Пиріг А. Нормативно-правове забезпечення складання комплексних планів просторового розвитку території територіальних громад. *Вісник Львівського національного екологічного університету. Серія «Архітектура і будівництво»*. 2023. С. 24. С. 237–244.

19. Постанова Кабінету Міністрів України «Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території»: від 9 червня 2021 р. № 632. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/632-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 02.11.2025 р.)

20. Розробка комплексних планів. Посібник для громад. Київ: 2022. 88 с.

21. Свиридова Л.А. Світовий досвід державного адміністрування використання та охорони земель із врахуванням вимог екологічної безпеки. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2016. № 4. С.74-83.

22. Стойко Н., Ковалишин О., Куліковська О., Тригуба А. Землеустрій як важлива функціональна складова планування використання земель. *Вісник Львівського національного університету природокористування. Серія «Архітектура та будівництво»*. 2022. № 23. С. 110–117.

23. Стратегія розвитку Комарнівської міської територіальної громади на період до 2027 року. Комарно. 2023. 81 с.

24. Ступень Р.М., Ступень О.І. Просторове планування при розробці комплексного плану територій ОТГ. Сучасні тенденції розвитку геодезії, землеустрою та природокористування: збірник матеріалів Міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, 15-16 червня 2022 р.). ОДАУ, Фа-

культет геодезії, землеустрою та агроінженерії. Одеса, 2022. С. 52-55.

25. Ступень Р., Рижок З., Ступень О. Методичні засади створення геоінформаційної бази даних для територіальних громад. *Вісник Львівського національного екологічного університету. Серія «Архітектура та будівництво»*. 2023. № 24. С. 126–132.

26. Ступень Р., Ступень О. Інституційні форми просторового планування території об'єднаних територіальних громад. *Вісник Львівського національного екологічного університету. Серія «Архітектура та будівництво»*. 2022. № 23. С. 125–129.

27. Ступень М., Казьмір Л. Інституціональні аспекти екологізації сільськогосподарського землекористування в Україні. *Економіст*. 2014. № 5. С. 53-56.

28. Третьак А. М. Територіально-просторове планування: базові засади теорії, методології, практики: монографія / А.М. Третьак, В.М. Третьак, Т.М. Прядка; Н.А. Третьак, [за заг. ред. А.М. Третьака]. Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2021. 142 с.

29. Хаустова В. Є., Трушкіна Н. В. Забезпечення сталого та раціонального землекористування: міжнародний досвід та українські реалії. *БІЗНЕС-ІНФОРМ*. 2024. № 1. С. 218-234.

30. Шаповал Д.В. Правові проблеми та перспективи просторового планування використання земель у межах територіальних громад. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право»*. 2024. Випуск 84: ч. 2. С. 272-277.

31. Як розробити комплексний план громади. Посібник для професіоналів. Київ: 2022. 140с.