

ОРГАНІЗАЦІЯ ТА УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЯМИ ПРОМИСЛОВОСТІ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

М. Смолярчук, к. е. н.

ORCID ID: 0000-0002-7350-431X

О. Ковалишин, д. е. н.

ORCID ID: 0000-0002-7045-2462

Н. Шпик, к. е. н.

ORCID ID: 0000-0002-8985-9203

Р. Таратула, д. е. н.

ORCID ID: 0000-0002-6943-382X

Львівський національний університет природокористування

<https://doi.org/10.31734/architecture2024.25.162>

Смолярчук М., Ковалишин О., Шпик Н., Таратула Р. Організація та управління землями промисловості територіальної громади

Наголошено, що землі промисловості відіграють важливу роль у формуванні ВВП України, працевлаштуванні населення країни тощо, проте водночас, із кута зору екології, є чи не найбільшим осередком негативного впливу на довкілля. Керуючись чинним законодавством України у складі земель промисловості та приналежних до промислових зон населених пунктів територій, можуть функціонувати організовані на них індустріальні парки.

Проаналізовано та обґрунтовано деякі аспекти розвитку земель промисловості на прикладі однієї з територіальних громад Львівської області. Важливим завданням щодо подальшого розвитку таких земель, на нашу думку, має стати визначення цілей, вибір стратегій та впровадження управлінських рішень для їхнього ефективного використання на перспективу розвитку територій громад. Детальний аспект обраного дослідження сфокусовано на організації індустріальних парків, які в нинішніх умовах – один із можливих шляхів розвитку промислових територій у територіальних громадах та діяльність яких є потенційним джерелом наповнення місцевих бюджетів. Зауважено, що в чинному законодавстві недостатньо висвітлені саме засади вибору земельних ділянок та спеціальні механізми відведення таких земель для означених цілей на промислових територіях територіальних громад.

Нині у загальній практиці функціонування та організації індустріальних парків виокремлюють п'ять головних етапів, які взаємозалежні та невід'ємні один від одного. Етапність полягає в початковому виборі земельної ділянки для подальшого розміщення індустріального парку, розробці концепції, виборі керуючої компанії та укладанні з нею договору щодо подальшого функціонування індустріального парку і п'ятого заключного етапу, який полягає у його створенні та внесенні до реєстру таких об'єктів тієї чи іншої країни. Зауважено, що для ефективного результату подальшого функціонування індустріального парку вкрай важливий вибір земельної ділянки. Обґрунтовано розміщення потенційних місць розташування нових промислових зон у просторовому плануванні населених пунктів на перспективу з урахуванням еколого-економічних аспектів. Запропоновано чинники, які варто обирати з огляду на зональні місцеві умови та які обумовлені рішеннями містобудівної документації, зокрема врахуванням генерального плану, детальних планів та інших містобудівних умов досліджуваної території. Це зокрема: статус земельної ділянки (ЗД), локація території в промисловій зоні міста (ЛТ), наявність необхідних інженерних мереж (НМ), планувальні обмеження (ПО), наявність транспортної інфраструктури (ТІ), розміщення автостоянок для проектного об'єкта (РА), нормативні розриви (НР), рельєф місцевості (РМ).

Організація на землях промисловості наших територіальних громад, зокрема й Львівської міської територіальної громади індустріальних парків із урахуванням запропонованих проектних вимог у виборі земельної ділянки, дасть змогу забезпечити сьогодні низку таких важливих завдань як зменшення екологічних і соціальних наслідків, сприяння розвитку економічного потенціалу, підвищення інвестиційної привабливості території громади тощо.

Індустріальні парки сприяють розвитку промислових зон населених пунктів та досягненню цілей сталого розвитку, адже здатні формувати умови для соціально та екологічно відповідальної індустріалізації обраної території громади.

Ключові слова: просторове планування, землі промисловості, промислові зони, індустріальні парки, проектні вимоги.

Smoliarchuk M., Kovalyshyn O., Shpik N., Taratula R. Organization and management of industrial lands of the territorial community

Industrial lands play a significant role in shaping Ukraine's GDP, employment, and various other aspects of the economy. However, from an environmental perspective, they are major sources of negative impacts on the environment. According to current Ukrainian legislation, industrial parks can be established and operated within industrial lands and areas designated as industrial zones in settlements.

The present study analyzes and substantiates certain aspects of the development of industrial lands, using one of the territorial communities in Lviv region as a case study. A crucial task for further developing these lands is to determine objectives, select strategies, and implement management decisions to ensure effective future use of community territories. A key focus of this research is on the organization of industrial parks, which, under current conditions, could be a viable way to develop industrial areas within territorial communities and serve as a potential source of revenue for local budgets. However, it is important to note that current legislation provides limited guidance on the principles for selecting land plots and the specific mechanisms for allocating such lands for these purposes within the industrial areas of territorial communities.

In general practice, the operation and organization of industrial parks involve five main interdependent stages. These include the initial selection of a land plot for establishing an industrial park, the development of a concept, the selection of a managing company and the conclusion of an agreement with it for the operation of the industrial park, and the final stage, which is the creation and registration of the park in the appropriate registry of the respective country. The choice of land plot is critical to achieving effective results in the future operation of an industrial park. The authors propose criteria for selecting potential sites for new industrial zones, focusing on both ecological and economic aspects in the spatial planning of settlements. These criteria should primarily consider local zoning conditions guided by urban planning documentation, including the master plan, detailed plans, and other relevant urban planning conditions of the studied territory. Specifically, factors to consider include the status of the land plot (LP), its location within the city's industrial zone (LZ), availability of necessary utilities (NU), planning restrictions (PR), presence of transport infrastructure (TI), placement of parking facilities for the project (PP), regulatory setbacks (RS), and the terrain (TR).

Establishing industrial parks on industrial lands within our territorial communities, including the Lviv City Territorial Community, while adhering to the proposed design requirements for land plot selection, will achieve several important objectives. These include reducing environmental and social impacts, fostering economic development, enhancing the investment attractiveness of community territories, and more.

Industrial parks contribute to the growth of industrial zones in settlements and help achieve sustainable development goals by creating conditions for socially and environmentally responsible industrialization of the selected community territory.

Keywords: spatial planning, industrial lands, industrial zones, industrial parks, design requirements.

Постановка проблеми. Сьогодні, в часи індустріалізації та розвитку підприємницької діяльності, спостерігаємо значне зростання попиту на землі промисловості. Водночас є безліч викликів, які значною мірою ускладнюють ефективне використання таких земель, зокрема: недостатній розвиток інфраструктури, екологічні проблеми, конфлікти з місцевим населенням, недостатня ефективність управління земельними ресурсами та втрата природних ресурсів, адже такі землі – водночас чи не найбільший осередок негативного впливу на довкілля. Важливим є також момент відсутності в нормативному полі спеціальних механізмів відведення земель для означених цілей на промислових територіях громад. Крім того, чинне законодавство упускає наявність єдиних вимог екологічної безпеки щодо використання земель промисловості. Зпоміж усіх інших категорій земель ці землі – вагома причина більшості негативних наслідків для навколишнього природного середовища, оскільки за експлуатації природних ресурсів земель заданої

категорії спостерігаємо їхні вичерпання й деградацію, що загрожує нестійкості регіону – як руйнуванню фундаменту економічної активності економічній, так і екологічній нестабільності екосистем.

Варто зауважити, що допущення помилок під час просторового планування промислових зон у територіальних громадах спричинює втрати природних ресурсів та загалом неефективне використання земельних площ. Це значною мірою зумовлює необхідність визначення обґрунтованих комплексних заходів, які забезпечуватимуть раціональне використання земельних ресурсів промислових територій, збереження екологічної стабільності та підтримку економічного зростання як сьогодні, так і на майбутнє.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Вагомий внесок у дослідження проблематики управління землями промисловості територіальних громад зробили О. Петраковська, М. Трегуб [1], Т. Лісова [2] та інші як вітчизняні, так і зарубіжні науковці. Проте варто зауважити, що більшість

досліджувала лише окремі аспекти проблематики стосовно заданої категорії земель.

Постановка завдання. Сучасні соціально-економічні умови вимагають змін щодо використання земель промисловості в територіальних громадах. Важливими завданнями щодо подальшого використання земель промисловості у територіальних громадах мають стати: визначення цілей, вибір стратегій та впровадження управлінських рішень для ефективного їхнього використання. Для цього насамперед слід всебічно їх досліджувати та розробляти концепцію прогнозного розвитку. Наше завдання – дослідити підходи до просторового планування потенційних промислових територій Львівської міської територіальної громади, зокрема організації індустріальних парків як ключового чинника сталого розвитку територіальної громади у перспективі.

У законодавчому полі до категорії земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення земель належать земельні ділянки, передбачені для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їхніх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд [2].

До складу земель цієї категорії належать території, на яких можуть бути розміщені такі об'єкти як індустріальні парки. Адже основне призначення цієї категорії земель полягає в забезпеченні потреб діяльності промислових підприємств.

Повномасштабна війна, розв'язана росією, суттєво вплинула на економіку держави, яка зазнала й далі зазнає змін і масштабних руйнувань виробничого капіталу, інфраструктури, щодня спричинює людські жертви та соціальні втрати. Як можемо спостерігати, через воєнні дії в державі посилюється «інвестиційний голод», спровокований вказаними причинами, що неминуче нищить вітчизняну економіку та негативно позначається на розвитку промислових територій територіальних громад. Таких висновків доходимо, аналізуючи дані Мінекономіки від початку повномасштабного вторгнення, щодо спаду українського ВВП, яке опинилось на межі 47–50 % відносно 2021 року.

Утім, незважаючи на військово-політичну ситуацію, один із способів розвитку промислових територій вбачаємо у можливості організації інду-

стріальних парків у територіальних громадах. Відповідно до Концепції створення індустріальних (промислових) парків в Україні вони є інструментами територіального розвитку, зокрема територій громад [1; 4; 8; 10].

Відтак важливі завдання, які мають поставити перед собою територіальні громади сьогодні, – це пошук шляхів розвитку промислових територій. Для цього слід усебічно їх досліджувати та розробляти концепцію їхнього прогнозного розвитку. Адже базовими складовими, які впливають на розвиток промислових зон територіальних громад, є:

- організація нових робочих місць;
- наповнення місцевих бюджетів від сплати земельного податку (близько 15–16 %), орендної плати;
- підвищення ефективності використання земель.

Їхня організація у промислових зонах територіальних громад безумовно зумовить:

- збільшення інвестиційної активності економічних процесів як вітчизняних, так і зарубіжних;
- стимулювання впровадження інноваційних технологій у промислові об'єкти;
- ефективне використання ресурсів територіальної громади;
- поліпшення екологічної ситуації та соціального розвитку територіальних громад [10].

Розвиток індустріальних парків неабияк залежить від нормативно-законодавчого забезпечення. Відтак це забезпечує законність, відкритість ухвалення управлінських рішень щодо набуття прав на земельні ділянки у промислових зонах населених пунктів під організацію індустріальних парків. Проте слід зазначити, що, на жаль, досі немає єдиного трактування поняття землі індустріальних парків, не розкритою залишається юридична суть цієї категорії.

У Законі України «Про індустріальні парки» [5] визначено лише роль державної підтримки при створенні таких об'єктів.

У схваленій Кабміном Концепції створення індустріальних (промислових) парків та Законі України «Про індустріальні парки» регламентовано етапи створення індустріальних парків. Пропонуємо розглянути базові етапи організації індустріальних парків у просторовому плануванні (рис. 1) [5; 9].



Рис. 1. Етапи організації індустріальних парків

Зауважмо, що з окреслених етапів усі без винятку відіграють ключову роль щодо подальшого успішного функціонування індустріальних парків, проте вважаємо, що все ж таки визначальним буде саме момент вибору земельної ділянки під майбутній індустріальний парк. Починаючи саме із першого етапу досліджують потенційні потреби в такому об'єкті, враховуючи регіональні особливості території, передбаченої для його розміщення у структурі тої чи іншої територіальної громади. На цьому етапі оцінюють доступність інфраструктури, її наявність чи, навпаки, відсутність (транспортна інфраструктура, залізничні колії, електропостачання, тепло- та газомережі тощо). Загалом, як бачимо, перший етап визначається як початковий рівень підготовки земельної ділянки для потреб потенційного інвестора та є чи не одним із ключових для подальшого ефективного результату функціонування індустріального парку в перспективі.

Вважаємо, що цей та всі інші етапи, без сумніву, мають враховувати низку законодавчих та регуляторних вимог державної політики, зокрема й земельної, а останнім часом ще й адаптуватись до умов воєнного часу.

У земельному праві питання правового режиму організації земель індустріальних парків сьогодні досліджені недостатньо. Земельний кодекс розглядає лише загальні законодавчі положення

правового режиму земель промисловості [2]. Відтак організація індустріальних парків відповідно до законодавчих вимог передбачена на відокремлених цілісних територіях, цільове призначення земельних ділянок – промислове виробництво. Відповідно до статті 66-1 Земельного кодексу, площа об'єктів на таких земельних ділянках не повинна бути меншою ніж 10 гектарів та більшою ніж одна тисяча гектарів. Допускається розташування між земельними ділянками індустріального парку земельних ділянок, на яких розташовано або передбачено розташувати відповідно до містобудівної документації виключно об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури.

Дослідимо підходи до просторового планування потенційних промислових територій Львівської міської територіальної громади на прикладі вибору потенційної земельної ділянки для організації індустріального парку. Варто зауважити, що саме просторовому плануванню належить роль одного із головних інструментів забезпечення сталості зростання та реалізації довгострокових стратегій розвитку територій, зокрема й промислових зон населених пунктів і територій, на яких функціонують підприємства. Важливим аспектом має стати насамперед стратегічне планування розвитку наявних та потенційних промислових територій наших громад.

Проведений аналіз дає змогу виокремити на сьогодні десять промислових зон та п'ять територій, на яких ведуть промислову діяльність підприємства, зареєстровані у досліджуваній нами

Львівській ТГ (рис. 2). Вважаємо, що потенційно кожна із названих зон може передбачати організацію на ній індустріального парку [3; 7].

Офіційні промислові зони визначені ЛМР

1. Промислова зона території району вул. Б. Хмельницького, вул. Промислової (далі **Хмельницький**)
2. Промислова зона території району вул. Земельної, вул. І. Мележа, вул. Ковельської (далі **Ковель**)
3. Промислова зона території району вул. Бескидської, вул. С. Гайдучка, вул. Богданівської (далі **Бескид**)
4. Промислова зона у районі вул. Городоцької, 172-174, вул. Гречаної (далі **Городоцька**)
5. Промислова зона **Рясне**
6. Промислова зона території району вул. Пасічної, вул. Зеленої (далі **Пасічна**)
7. Промислова зона території району вул. Зеленої, вул. М. Пимоненка, вул. Д. Січинського (далі **Культурна**)
8. Промислова зона території району вул. Надійної, вул. Вулицької, вул. Межової, вул. Зеленої (далі **Надійна**)
9. Промислова зона **Сигнівка**
10. Промислова зона **Рясне-2**

Території, на якій ведуть промислову діяльність підприємства, зареєстровані у Львівській громаді

11. ТОВ «Молочна компанія «Галичина»
12. ТОВ «Львівська кондитерська фабрика «Світоч»
13. ТОВ ТВК «Перша приватна броварня «Для людей - як для себе!»
14. АТ «Галичфарм»
15. Львівський державний завод «Львівське об'єднання радіотехнічної апаратури»
ЛОРТА

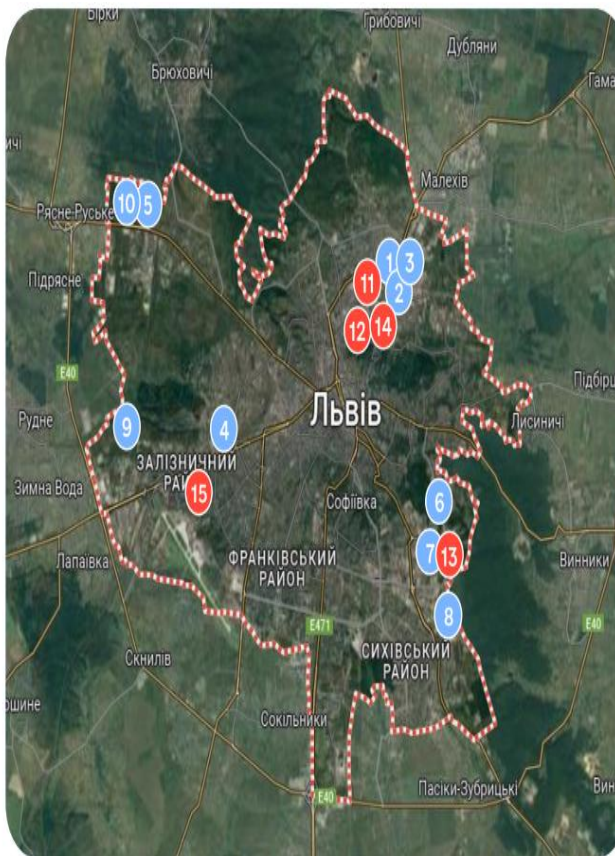


Рис. 2. Характеристика промислових територій Львівської міської ТГ

У складі земель наведених промислових зон Львівської міської територіальної громади можуть функціонувати, як ми вже зазначали, організовані на них індустріальні парки. У табл. подано перелік

індустріальних парків Львівської міської територіальної громади, внесених до реєстру національних індустріальних парків, які присутні на території досліджуваної громади [3].

Таблиця

Характеристика індустріальних парків Львівської міської територіальної громади, внесених до реєстру [3; 7]

Назва ІП	Кадастровий номер	Площа, га	Право на землю
Спарроу Парк Львів	4610136300:05:021:0011	18,82	Суперфіцій (Приватна власність ініціатора ТОВ «СПАРРОУ ІНДАСТРІЗ»)
Львівський індустріальний парк «Рясне - 2»	4610137500:12:003:0006	23,49	Приватна власність
Індустріальний парк «Сигнівка»	4610136300:05:021:0010 4610136300:05:020:0013 4610136300:05:020:0014 4610136300:05:020:0015 4610136300:05:020:0016	30,14	Договір оренди землі за результатами конкурсу

Сьогодні в межах промислових зон Львівської громади свою роботу організували три індустріальні парки, внесені до реєстру національних індустріальних парків нашої держави, відповідно кожен із них перебуває на різному етапі свого розвитку: хтось, як-от «Рясне-2», вже успішно функціонує, а хтось, наприклад, «Сигнівка», лише на етапі становлення.

Незважаючи на реалії сьогодення, пов'язані із військовою ситуацією у країні, варто зауважити, що індустріальні парки Львівської міської громади далі працюють, адаптуючись до наявних умов, розвиваються як промислові кластери з яскраво вираженою спеціалізацією.

Проте для ефективнішого розвитку промислових зон громади та організації нових індустріальних парків слід передбачити чинники, які, на нашу думку, впливатимуть на подальший вибір проектною земельною ділянкою під розміщення індустріального парку на території досліджуваної територіальної громади, зокрема й десяти промислових зон, наведених вище (див. рис. 1).

Запропоновані чинники передусім обирали з огляду на зональні місцеві умови, зумовлені рішеннями містобудівної документації, зокрема врахуванням генерального плану, детальних планів та інших містобудівних умов досліджуваної території.

До таких проектних вимог пропонуємо віднести:

– Статус земельної ділянки (ЗД) – Врахування доступності потенційної ділянки. Врахування законних прав на землю (статус власності та права на власність). Потенційна ціна ділянки (тривалість придбання або труднощі придбання).

– Локація території у промисловій зоні міста (ЛТ). За функціональним призначенням така функція має узгоджуватись із генеральним планом міста та іншою землевпорядною й містобудівною документацією. Функціональна та планувальна відповідність чинній містобудівній документації.

– Наявність необхідних інженерних мереж (НМ) – Прилегли до земельної ділянки проектування промислові об'єкти мають бути забезпечені підключенням до необхідних інженерних мереж міста Львова та Львівської громади загалом. У проектуванні вказаного об'єкта має бути передбачена комплексна система інженерного забезпечення промислової зони з усіма необхідними об'єктами інженерної інфраструктури.

– Планувальні обмеження (ПО) – врахування червоних ліній вулиць та червоних ліній проектюваних проїздів; необхідність дотримання санітарно-захисних зон для можливого розміщення підприємств V та IV класів шкідливості за санітарною класифікацією згідно з ДСП–173.

– Наявність транспортної інфраструктури (ТІ) – наявність транспортної інфраструктури, а саме автомобільних доріг, проїздів, гілок залізниці. Наявність добре розвинутої дорожньої сітки дає змогу здійснювати безперебійні транспортні перевезення.

– Розміщення автостоянок для проектного об'єкта (РА) – необхідність розміщення достатньої кількості автостоянок об'єкта для нормального функціонування виробничих процесів.

– Нормативні розриви (НР) – нормативні розриви між наявними та проектюваними будинками, врахування фактичних розривів до житлової забудови мікрорайону.

Рельєф місцевості (РМ) – фактично впливають два показники: крутизна схилу та експозиція. Уникання місцевостей, вразливих з кута зору культури й екології, захист природних екосистем, раціональне управління природною спадщиною.

Організація на землях промисловості наших територіальних громад, зокрема і Львівської міської територіальної громади індустріальних парків із врахуванням запропонованих проектних вимог при виборі земельної ділянки, дасть змогу виконати сьогодні низку таких важливих завдань як:

- зменшення екологічних і соціальних наслідків;
- розвиток економічного потенціалу громади;
- підвищення інвестиційної привабливості територій;
- підвищення рівня ділової активності у громаді та розвиток малого і середнього підприємництва;
- зростання надходжень до місцевих бюджетів, у тому числі й від надходжень орендної плати за землю;
- збільшення інноваційних розробок;
- поліпшення екологічної ситуації та соціального розвитку територіальних громад тощо.

Висновки. Індустріальні парки сприятимуть розвитку промислових зон населених пунктів та досягненню цілей сталого розвитку, адже спроможні формувати умови для соціально та екологічно відповідальної індустріалізації обраної території громади. Слід ретельно обґрунтовувати всі етапи попередньої їх організації, а насамперед здійснювати техніко-економічний аналіз при виборі земельної ділянки, враховувати ринкові тенденції, нормативно-правові умови, технічні, фінансові, економічні, соціальні та екологічні переваги ділянки, що

дасть змогу забезпечити надійне підґрунтя для оцінювання перспективності подальшого функціонування проєкту індустріального парку.

Бібліографічний список

1. Єрмаков О. Ю., Костецька І. І. Роль індустріальних парків для стратегічного розвитку території. *Економічний простір* : зб. наук. пр. 2021. № 174. Р. 90–94. URL: https://nvuzhpr_2014_25_30.pdf. (дата звернення: 21.08.2024).
2. Земельний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>. (дата звернення: 21.08.2024).
3. Офіційний сайт Львівської міської ради. URL: <https://city-adm.lviv.ua>. (дата звернення: 21.08.2024).
4. Петраковська О., Трегуб М. Передумови розвитку земель промисловості територіальних громад. *Містобудування та територіальне планування*. 2023. № 83. С. 239–253.
5. Про внесення змін до Закону України «Про індустріальні парки» та деяких інших законодавчих актів України щодо залучення інвестицій у промисловий сектор економіки шляхом стимулювання створення індустріальних парків»: закон України № 1710-IX від 07.09.2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1710-20#Text>. (дата звернення: 21.08.2024).
6. Про затвердження ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій: наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 100 від 23.04.2018. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0100858-18>. (дата звернення: 21.08.2024).
7. Програма сприяння залученню інвестицій до міста Львова на 2022–2024 роки, затверджена рішенням виконавчого комітету від 27.05.2022 № 361. URL: <https://www8.city-adm.lviv.ua/>. (дата звернення: 21.08.2024).
8. Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів: наказ Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.1996 р. № 173. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96#Text>. (дата звернення: 21.08.2024).
9. Про схвалення Концепції створення індустріальних (промислових) парків в Україні: розпорядження Кабінету Міністрів України № 447 від 01.08.2006. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/447-2006-%D1%80>. (дата звернення: 21.08.2024).
10. Фінансово-економічні наслідки війни. URL: https://lb.ua/blog/tetiana_bohdan/550614_finansovoeconomichni_naslidki.html. (дата звернення: 21.08.2024).

Стаття надійшла 29.08.2024