

УДК 332.2:352.071(477.83)

ПЛАНУВАННЯ ТА ОРГАНІЗАЦІЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД (НА ПРИКЛАДІ КОМАРНІВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ)

Г. Дудич, к. е. н.

ORCID ID: 0000-0002-1604-6535

Львівський національний університет природокористування

<https://doi.org/10.31734/architecture2025.26.116>

Дудич Г. Планування та організація використання земель територіальних громад (на прикладі Комарнівської територіальної громади)

Розглянуто особливості просторового планування територій як комплексного процесу, спрямованого на ефективне використання земельних ресурсів, забезпечення екологічної стійкості та сталого розвитку громад. Проаналізовано законодавчі аспекти планування використання земель, зокрема вимоги Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель», що передбачає запровадження комплексного плану просторового розвитку територій громад. Досліджено природно-ресурсний потенціал Комарнівської міської територіальної громади Львівської області, охарактеризовано її земельний фонд, рівень освоєності та екологічну стійкість території. Встановлено, що значну частину території громади займають сільськогосподарські угіддя (74,2%), з яких 42,5% розорані, а також лісгосподарські землі (15,1% від загальної площі). Визначено основні екологічні проблеми громади, серед яких замулення річкових русел, розливи річок та застарілі меліоративні системи, що потребують реконструкції. Розраховано коефіцієнт екологічної стійкості території ($K_{ec.st} = 0,46$), що свідчить про її нестійко стабільний стан, а також коефіцієнт антропогенного навантаження ($K_{a.n} = 3,4$), який вказує на помірний рівень впливу господарської діяльності. Запропоновано комплекс заходів для підвищення ефективності просторового планування громади, серед яких: інвентаризація та паспортизація земельних ресурсів; вдосконалення інженерного облаштування території, зокрема реконструкція меліоративних систем; оновлення генеральних планів населених пунктів; створення умов для залучення інвесторів через реалізацію комерційних земельних ділянок на аукціонах; збільшення площ природних угідь для підвищення екологічної стійкості території. Обґрунтовано необхідність переходу до інноваційних моделей землекористування та запровадження агроландшафтного підходу до використання земель. Зазначено, що розробка комплексного плану просторового розвитку території сприятиме економічному зростанню громади, підвищенню її інвестиційної привабливості та екологічній стабільності.

Ключові слова: комплексний план просторового розвитку території територіальної громади, планування, організація використання земель, агроландшафтна організація територій.

Dudysh H. Planning and organizing land use of territorial communities (case of Komarno territorial community)

The features of spatial planning for territories are discussed as a complex process aimed at the efficient use of land resources, ensuring environmental sustainability, and promoting sustainable development within communities. The author analyzes the legislative aspects of land use planning, particularly focusing on the requirements outlined in the Law of Ukraine titled "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on Land Use Planning." This law mandates the creation of a comprehensive plan for the spatial development of community territories. The natural resource potential of the Komarno territorial community in Lviv region is examined, along with an assessment of its land resources, level of development, and environmental sustainability. It has been established that a significant portion of the community, specifically 74.2%, is classified as agricultural land, with 42.5% of this land being plowed. Additionally, forestry land accounts for 15.1% of the total area. The main environmental issues facing the community include river channel siltation, flooding, and outdated reclamation systems that require reconstruction. The coefficient of ecological sustainability for the territory ($K_{ec.s} = 0.46$) indicates an unstable ecological state, while the coefficient of anthropogenic load ($K_{a.l} = 3.4$) reflects a moderate level of impact from economic activities. The author proposes a series of measures to enhance the effectiveness of spatial planning within the community, including: conducting an inventory and certification of land resources; improving the engineering layout of the territory, specifically by reconstructing land reclamation systems; updating the master plans for settlements; creating opportunities to attract investors through the auction sale of commercial land plots; and increasing the area of natural lands to bolster the environmental sustainability of the community. Furthermore, the author advocates for a transition to innovative land use models and the adoption of an agro-landscape approach to land management. It is emphasized that developing a comprehensive plan for spatial development will foster economic growth, enhance investment attractiveness, and contribute to the environmental sustainability of the community.

Keywords: comprehensive plan of spatial development of a territorial community area, planning, organizing land use, agro-landscape organization of the territory.

Постановка проблеми. У результаті проведення адміністративної реформи виникли нові адміністративно-територіальні утворення – територіальні громади. Організація та планування територій новоутворених громад потребує нових підходів і методів управління земельними ресурсами. Для виконання цих завдань на національному рівні прийнято низку законодавчих актів, що регулюють це питання й розробку Комплексного плану просторового розвитку території громади. Проте вирішення поставленої проблеми потребує також наукового й теоретичного обґрунтування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми раціонального землекористування та їхні екологічні аспекти розглядають О. О. Костишин, Н. Є. Стойко, Р. М. Ступень, А. М. Третяк та інші науковці. Питання просторового планування при розробці комплексного плану територій територіальних громад розкривають у своїх працях Р. М. Ступень, О. І. Ступень. Організацію території сільськогосподарських підприємств на агроландшафтній основі запропонували вчені Н. М. Ступень, Н. Є. Стойко, О. Р. Баран, О. І. Ступень. Проте невирішеними і недостатньо обґрунтованими залишаються питання щодо просторового планування територій як комплексного процесу, спрямованого на ефективне використання земельних ресурсів, забезпечення екологічної стійкості та сталого розвитку конкретних громад з їх особливостями. Тож наша мета – дослідити особливості Комарнівської ТГ і на їх основі запропонувати шляхи вдосконалення землекористування.

Постановка завдання. Наше завдання – дослідження та обґрунтування заходів з планування та організації використання земель Комарнівської територіальної громади на основі аналізу наявного використання земель.

Виклад основного матеріалу. Просторове планування території – це комплексний процес, спрямований на ефективне використання земель, збереження природних ресурсів та збалансований розвиток громади. Основною його метою є чітке зонування території, де кожна ділянка має своє визначене призначення. Раціональне використання природних ресурсів є ключовим принципом просторового планування. Підвищення екологічної стійкості громади можливе внаслідок рекультивативних порушених земель, збільшення площ природних кормових угідь і створення стійкого ландшафтного каркаса. Така інформація про територіальну громаду та необхідні заходи повинна міститися в

комплексному плані просторового розвитку території громади, де, окрім заходів з просторового планування та зонування різних категорій земель, будуть враховані особливості інженерного облаштування конкретної території.

Запровадження комплексного плану просторового розвитку території громади передбачено Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель». Цей документ визначає принципи планувальної організації, функціонального зонування території, формування системи громадського обслуговування, дорожньої та інженерно-транспортної інфраструктури, заходів з благоустрою, захисту населення та територій від природних і техногенних загроз, а також охорону земельних ресурсів та природного середовища. Крім того, він передбачає створення екологічної мережі, збереження культурної спадщини та традиційного вигляду населених пунктів, а також поетапну реалізацію запланованих заходів відповідно до генерального та детальних планів територій, що значною мірою сприяє сталому розвитку [4, с. 53].

Комарнівську міську територіальну громаду Львівської області було включено до Львівського району, утвореного у 2020 р. в процесі адміністративно-територіальної реформи. До складу цієї територіальної громади увійшли м. Комарно та 21 населений пункт. Сільське господарство в громаді значно поступається промисловості та іншим сферам економіки. Сприятливі умови для залучення інвесторів створює наявність земельних ділянок комунальної власності та вільних виробничих площ комунальної власності. Достатньо високим у Комарнівській територіальній громаді є рівень самозайнятості населення. Громада значно випереджає суміжні громади за кількістю фізичних осіб – підприємців (433 ФОПи).

Територія громади має значні площі сільськогосподарських угідь, рівень освоєності становить 74,2 %, а розораності – 42,5 %. Значну площу в структурі угідь мають лісгосподарські землі, їх площа становить 15,1 % від загальної площі території (рис.). Велика площа земель лісгосподарського призначення (держлісфонд) – 2835 га, що значною мірою підвищує екологічну стійкість території.

Результатом надмірного зволоження території, повільного підняття дна річок через його невпинне замулення, недостатності берегових насипних валів є розливи річок на території громади. Територія громади характеризується значними площами сільськогосподарських земель з меліора-

тивними системами, які застаріли й потребують ремонту. Ці заходи вимагають також розробки відповідних просторово-планувальних рішень у комплексному плані просторового розвитку території.

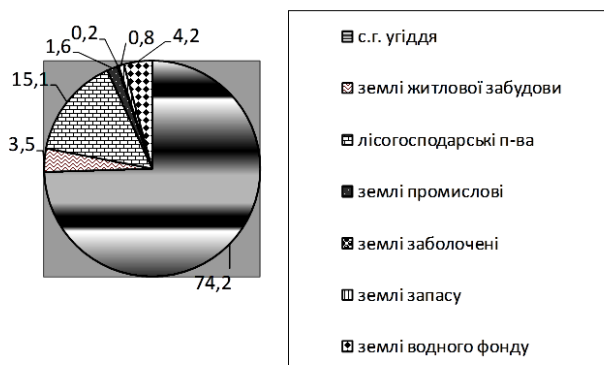


Рис. Розподіл земель Комарнівської територіальної громади

Розробка Комплексного плану просторового розвитку території Комарнівської територіальної громади сприятиме економічному зростанню, ефективному плануванню територій, залученню додаткових інвестицій та нових інвесторів. Це також допоможе підвищити економічний рейтинг громади серед інших громад Львівської області. Для розробки Комплексного плану просторового розвитку території Комарнівської громади протягом 2024–2027 рр. планується виділити 18000 тис. грн [3, с. 42].

Аналіз напрямів просторового планування Комарнівської міської територіальної громади та очікувані позитивні результати наведено в табл. 1.

Рациональне використання сільськогосподарських угідь передбачає облік корисних властивостей землі й особливостей ландшафту, зосередження уваги на підвищенні родючості ґрунтів, підтримці екологічного балансу і забезпеченні високої ефективності виробничої діяльності [1, с. 5].

Таблиця 1

Пріоритетні напрями розвитку просторового планування Комарнівської територіальної громади

Заходи	Очікувані результати
1. Інвентаризація земельних ресурсів.	1. Оптимізація управління ресурсами громади.
2. Запровадження заходів з інженерного облаштування та реконструкції меліоративних систем.	2. Рациональне планування просторового розвитку.
3. Складання комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади.	3. Підвищення ефективності планування та прогнозування.
4. Оновлення генеральних планів населених пунктів.	4. Збільшення інвестиційної привабливості.
	5. Сприяння паспортизації земель сільськогосподарського призначення.
	6. Реалізація комерційних земельних ділянок через аукціони.

Важливим механізмом формування системи рационального сільськогосподарського землекористування є землеустрій, прогнозування, планування, рациональне використання та охорона земель на національному, регіональному, місцевому та економічному рівнях. Територіальна організація сільськогосподарських підприємств, установ та організацій має на меті створення просторових умов для еколого-економічної оптимізації використання та охорони сільськогосподарських земель, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, поліпшення структури та облаштування земель, посівних площ, системи сівозмін. При цьому управління земельними ресурсами одночасно виступає і як інструмент, що забезпечує взаємодію між основними компонентами системи землекористування, і як система відповідних заходів.

Перехід землекористування до інноваційних моделей розвитку дуже важливий. Ця модель

повинна включати в себе комплексний науково-технічний процес, який ретельно контролюється від початку дослідження теми до практичної реалізації всіх етапів науково-технічного розвитку. Крім того, необхідно створити інноваційні ланцюги поставок для ефективного сприяння землекористуванню та охороні природи.

Організація агроландшафту стоїть перед важким вибором: вибір варіанта економічного розвитку чи екологічного збереження. Дані, які отримали в результаті дослідження взаємозв'язку між економічною ефективністю та збільшенням врожайності і площі ріллі та коефіцієнтом екологічної стабільності, показали, що ефективність збільшується, проте знижується коефіцієнт екологічної стабільності, а отже, є ймовірність поширення ерозійних та інших негативних процесів [2, с. 94–95].

Для агроформувань у межах Комарнівської територіальної громади організація використання

земель на агроландшафтній основі є особливо актуальною, зважаючи на стан земель, розмаїття ґрунтів і наявність меліорованих земель. Загалом, агроландшафтна організація підприємств полягає в складанні частин і елементів проекту землеустрою, а на останньому етапі впорядковується найнижча таксономічна одиниця, або фація (агротехнічно однорідна робоча ділянка) [2].

Екологічна стійкість певної території залежить від наявності площ природних угідь, що якнайменше піддані антропогенній діяльності. Екологічна стабільність території встановлюється за допомогою коефіцієнта екологічної стабільності

(К_{ек.ст}). Якщо К_{ек.ст} < 0,30, то територія нестабільна, якщо К_{ек.ст} в діапазоні 0,31–0,50, то територія нестійко стабільна, якщо значення становить 0,51–0,66, то середньостабільна, і територія стабільна, якщо К_{ек.ст} > 0,67.

Розрахунок коефіцієнта проведено в табл. 2.

Розрахунки показують, що К_{ек.ст} становить 0,46, тобто територія Комарнівської територіальної громади в екологічному відношенні є нестійко стабільна. Для покращення цього показника необхідно скоротити площі земель, що піддаються антропогенному навантаженню, та збільшити площі природних угідь.

Таблиця 2

Розрахунок коефіцієнта екологічної стійкості території Комарнівської територіальної громади

Угіддя	Коефіцієнти		Площа угіддя, S _i	Σ K _i S _i K _p
	K _i	K _p		
Забудовані території та дороги	0,0	0,0	670,98	0
Рілля	0,25	0,7	7959,3	1392,88
Лісосмуги	0,38	1,0	6,8	2,58
Сади, чагарники	0,43	1,0	457,6	196,77
Городи	0,5	0,7	905,69	316,99
Сінокоси	0,62	1,0	1906,03	1181,74
Пасовища	0,68	1,0	3310,4	2251,07
Стави і болота природоохор. пр.	0,79	1,0	647,9	511,84
Ліси	1,0	1,0	2835	2835
Всього	-	-	18699,7	8688,87
Коефіцієнт екологічної стійкості території	-	-	-	0,46

На території громади є малопродуктивні і деградовані землі. За рахунок вилучення їх із сільськогосподарського використання можливе підвищення коефіцієнта екологічної стабільності.

Також визначити міру впливу діяльності людини на територію дає змогу коефіцієнт антропогенного навантаження (K_{а.н}) [5, с. 158]. У результаті обчислення коефіцієнта антропогенного навантаження на територію Комарнівської територіальної громади визначено його значення, яке становить K_{а.н} = 3,4, отже, антропогенне навантаження помірне.

Проаналізувавши особливості й тенденції використання земель у Комарнівській територіальній громаді, можна визначити основні заходи для їх раціонального використання на засадах сталого розвитку:

- удосконалення використання меліорованих земель, зокрема реконструкція та очищення меліоративних систем для покращання їхньої ефективності;

- розробка комплексного плану розвитку громади, який враховуватиме проблеми землекористування і забезпечуватиме дотримання принципів сталого розвитку;

- підвищення екологічної стійкості території завдяки рекультивациі та консервації земель, а також збільшення площ природних кормових угідь;

- підтримка малих агроформувань і тваринництва, включаючи дотації, стимулювання та інші заходи для розвитку сільського господарства. Це особливо важливо, оскільки в громаді спостерігається переважання промисловості над аграрною сферою, а значна частина земель не використовується та заростає бур'янами;

- розвиток туристичної галузі через ефективне використання земель рекреаційного та історико-культурного значення. На території громади є великий потенціал для туризму завдяки наявності річок, водойм, старовинних будівель та архітектурних пам'яток.

Застосування цих заходів сприятиме раціональному використанню земель та збалансованому розвитку громади.

Висновки. Проаналізувавши особливості й тенденції використання земель на території Комарнівської територіальної громади, запропоновано заходи для організації раціонального використання земель на засадах сталого розвитку: вдосконалення використання меліорованих земель; розробка комплексного плану розвитку території територіальної громади; підвищення коефіцієнта екологічної стійкості території завдяки проведенню рекультивациі, консервації та збільшенню площ природних кормових угідь; заходи щодо підтримки малих агроформувань і тваринництва (стимулювання, дотації тощо) та розвитку сільського господарства загалом; розвиток туризму і рекреації через удосконалення використання земель рекреаційного, природоохоронного та історико-культурного призначення. Також особливо актуальною для агроформувань у межах Комарнівської територіальної громади є організація використання земель на агроландшафтній

основі, зважаючи на стан земель, розмаїття ґрунтів та наявність меліорованих земель.

Бібліографічний список

1. Костишин О. О. Еколого-економічні засади раціонального землекористування в регіональних господарських системах: автореф. дис. ... канд. екон. наук. Львів: НАУ, 2012. 20 с.
2. Організація території сільськогосподарських підприємств: агроландшафтний аспект: монографія / Н. М. Ступень, Н. Є. Стойко, О. Р. Баран, О. І. Ступень. Львів: Галицька видавнича спілка, 2020. 172 с.
3. Стратегія розвитку Комарнівської міської територіальної громади на період до 2027 року. Комарно, 2023. 81 с.
4. Ступень Р. М., Ступень О. І. Просторове планування при розробці комплексного плану територій ОТГ. *Сучасні тенденції розвитку геодезії, землеустрою та природокористування*: зб. матеріалів Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Одеса, 15–16 черв. 2022 р.). Одеса, 2022. С. 52–55.
5. Третьяк А. М. Землепорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій: навч. посіб. Київ: Вища освіта, 2006. 528 с.

Стаття надійшла 15.02.2025