

## Навчальний модуль: ВИЗНАЧЕННЯ ПЕРСПЕКТИВНИХ НАПРЯМІВ ДЛЯ МІСЦЕВОГО ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ

### ЗМІСТ

Вступ.....	2
1. Склад та зміст схеми перспективного використання території.....	2
2. Перспективні напрямки використання території ОТГ.....	7
3. Активізація місцевих ініціатив.....	12
4. Оприлюднення та громадські обговорення.....	16
5. Просторове планування, як єдина документація з землепорядкування та містобудування.....	19
Перелік рекомендованої літератури/корисних посилань.....	23
Тестові питання для самоконтролю.....	24
Правильні відповіді до тестових питань.....	25

## Навчальний модуль: ВИЗНАЧЕННЯ ПЕРСПЕКТИВНИХ НАПРЯМІВ ДЛЯ МІСЦЕВОГО ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ

Тренер – К. О. Резникова

Метою даного практичного тренінгу є навчитись визначати перспективні напрямки розвитку громади (економічні, соціальні, землепорядні) та будувати навколо цих напрямків інфраструктуру, яка буде дасть можливість громаді досягти сталого економічного розвитку.

Надати учасникам теоретичні знання та практичні навички щодо необхідності просторового планування території та просторової орієнтації стратегій розвитку громади. Разом з учасниками тренінгу проаналізувати необхідні дані для розробки планів просторового розвитку, визначити установи розпорядники вихідних даних. Донести до учасників необхідність роботи з сучасними форматами даних та поступового відходу від паперових носіїв. Надати інформацію про існуючі геоінформаційними системами та показати принципи їх роботи на прикладі програмного забезпечення ArcGis..

Сформуувати в учасників практичні навички роботи з місцевим бізнесом та навички співробітництва. Надати учасникам теоретичні знання щодо перспективних напрямків використання земель, які можуть бути використані при розробці схеми перспективного використання території. Узагальнити знання щодо важливості активізації місцевих ініціатив та визначної ролі місцевих інвесторів в розвитку громади. Розглянути процес оприлюднення та громадських обговорень, як можливість для мешканців об'єднаної територіальної громади прийняти безпосередню участь у здійсненні місцевого самоврядування, тобто порушенні питань та внесенні пропозицій щодо питань місцевого значення.

Надати інформацію щодо правил визначення перспектив використання території громади, склад Робочої групи. Ознайомитись з перспективами використання території на прикладі інших громад.

Очікувані результати: визначений перелік осіб, які можуть увійти до складу Робочої групи в конкретній громаді; розуміння перспектив розвитку громади та можливість чіткого визначення який захід до якої групи відноситься; розуміння складу та змісту інвестиційного паспорту об'єкта; розуміння необхідності використання геопорталу громади як інструменту залучення інвестицій в громаду.

### 1. 1.Склад та зміст схеми перспективного використання території

В статті 13 Основного Закону України — Конституції України: «Земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу.

Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією». Наступна конституційна норма встановлює, що матеріальною та фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме й нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також об'єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад (стаття 142 Конституції України). Отже, земля як найбільш цінний природний ресурс країни для територіальних громад становить основу місцевого самоврядування, є одним із важливих джерел наповнення місцевих бюджетів, слугує задоволенню різноманітних інтересів та потреб членів громади.

Отримання додаткового ресурсу у вигляді повноважень із розпорядження землями громади без сумніву є позитивним явищем, якщо такі повноваження ефективно та відповідно до закону використовувати в інтересах громади.

Площа сільськогосподарських земель в Україні становить 42,7 млн га, або 70% площі всієї території країни, а площа ріллі – 32,5 млн га, або 78,4% усіх сільськогосподарських угідь. Ці землі перебувають переважно в приватній власності – 74,8%, а площі ріллі у приватній власності – 84,3% сільськогосподарських земель.

У державній власності перебуває лише 25,1% земель сільськогосподарського призначення, тоді як в комунальній – мізерна величина: 0,1%. Отже, в перспективі можуть потрапити під роздачу, тобто перейти з державної до комунальної власності, 10,4 млн га. 3,2 млн га з них нині перебувають у постійному користуванні державних підприємств, установ та організацій, 2,5 млн. га – у запасі (не надані у власність та користування), решта (майже половина!) – в оренді. Землі, які перебувають у користуванні державних підприємств, установ та організацій, використовуються нераціональним шляхом – укладається договір про спільний обробіток, що призводить до тіньового обігу коштів.

Крім того, чимало таких землекористувачів не оформили право на земельні ділянки, що призводить до рейдерських захоплень земельних ділянок державної власності.

З переданих в оренду земель державної власності понад 27 тис. договорів укладено із розміром орендної плати від 1% до 3% нормативної грошової оцінки земель, тобто середній розмір плати за 1 га становить 940 грн. (близько 30€).

Для порівняння – орендна плата за землі сільськогосподарського призначення у світі є набагато вищою, зокрема у Німеччині, Нідерландах та Данії вона становить понад 200€ за 1 га ріллі, у США – до 10% ринкової вартості, або 350\$– 400\$ за 1 га; у Канаді на оплату оренди витрачається 40–45% вирощеного врожаю, у Франції – до 1/3 врожаю.

Середній розмір орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, набуті в оренду на конкурентних засадах у 2016 році, становив в Україні 9% нормативної грошової оцінки, а за перше півріччя 2017-го – 13%. Тоді як при продажі права оренди на аукціоні розмір орендної плати в деяких випадках зростав до 80% нормативної грошової оцінки! За приблизними розрахунками через занижений розмір орендної плати бюджети різних рівнів щороку втрачають більш ніж 1 млрд. грн.

Разом з тим, якщо орієнтуватись на середні показники світового досвіду оренди земель сільськогосподарського призначення, то навіть по цьому показнику громади мають потенціал на порядок збільшення надходження до місцевих бюджетів. Це дуже великий ресурс, який на сьогодні практично не використовується місцевими органами влади по причині недостатніх повноважень в галузі земельних відносин, недостатньої інформативної бази в новостворених ОТГ.

Скільки ж було здійснено спроб на законодавчому рівні наділити органи місцевого самоврядування повноцінними повноваженнями в галузі земельних відносин, не обмежуючи їх лише межами населених пунктів, що й годі казати. Згадаємо, що лише за останні чотири роки із більш-менш вагомих та таких, що мали певні шанси бути прийнятими Верховною Радою України, були чотири законопроекти: перший: № 4355 від 31.03.2016 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розширення повноважень органів місцевого самоврядування з управління земельними ресурсами та посилення державного контролю за використанням і охороною земель», прийняття якого так чекали органи місцевого самоврядування у 2016 році, другий: № 7118 від 18.09.2017 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо управління земельними ресурсами в межах території об'єднаних територіальних громад», третій: № 7118-1 від 04.10.2017 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо управління земельними ресурсами в межах території об'єднаних територіальних громад та врегулювання інших питань у сфері земельних відносин» як альтернативний урядовому, четвертий: № 7363 від 06.12.2017 «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо стимулювання створення та діяльності дрібних фермерських господарств і деконцентрації повноважень у сфері земельних відносин», внесений Президентом України, який мав найбільші шанси бути прийнятим Парламентом. Але зазначені вище проекти законів так і лишилися проектами.

І ось, нарешті, на початку 2018 року реальний крок у цьому напрямку був зроблений Урядом країни у короткому розпорядженні Кабінету Міністрів України від 31.01.2018 № 60-р «Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад».

Створені ОТГ мають змогу отримати все те, на що вони так довго сподівалися — земельний ресурс у своє розпорядження, хоча й не в тому обсязі, в якому вони могли б очікувати, якби законодавець вирішив питання передачі земельних ділянок шляхом внесення відповідних змін до Земельного кодексу України. Але ж з моменту набуття права комунальної власності ОТГ на земельні ділянки сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів для ОТГ усе тільки розпочинається. Зокрема, виникає багато практичних запитань щодо розпорядження такими земельними ділянками вже самою громадою у встановленому Законом порядку. А це не тільки права громади в особі її органів та посадових осіб місцевого самоврядування, а й обов'язки та юридична відповідальність за ті чи інші дії. Громада вимагатиме від органів місцевого самоврядування вигідного з фінансової точки зору, обґрунтованого, доцільного, ефективного розпорядження отриманими від держави земельними ресурсами.

Тож, із метою надання методичної допомоги посадовим особам органів місцевого самоврядування ОТГ 10.07.2018 Верховною Радою України було прийнято дуже цікавий закон у галузі земельних правовідносин та аграрного розвитку, покликаним якого є створення ефективного механізму використання масивів земель сільськогосподарського призначення з метою запобігання рейдерству та стимулювання зрошення, а також вирішення проблеми використання земель колективної власності на землю. Йдеться про Закон України № 2498-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні».

Цим законом надається громадам право розпоряджатись цілою низкою повноважень та юридичною відповідальністю за ті чи інші дії.

Зрозуміло, що можливість розпоряджатися своєю землею є однією з ключових умов розвитку об'єднаних територіальних громад, але за однієї принципово важливої умови. Це наявність обґрунтованої стратегії розвитку та конкретного поетапного плану дій на її виконання. Під таку стратегію розробляється відповідна схема перспективного використання території громади, де закріплюється цільове призначення окремих її частин (земельних ділянок). Ці документи разом з генеральними планами населених пунктів мають бути пріоритетними при ухваленні всіх подальших рішень місцевої влади. Лише за цих умов передача землі в комунальну власність є обґрунтованою та логічною, адже тоді з'являється впевненість у її раціональному використанні на користь суспільства, на користь мешканців громади.

Звісно, схеми землеустрою щодо перспективного використання земель громади мають розроблятися спеціалізованими організаціями, але для того щоб скласти обґрунтоване технічне завдання Вам самим потрібно мати чітке усвідомлення тих вимог, та параметрів, які потрібно буде поставити перед розробником документації для того щоб її розробка принесла максимальну вигоду громаді.

Схеми перспективного використання території розробляються з метою визначення перспективи щодо використання земель, та підготовки обґрунтованих пропозицій у галузі земельних відносин, перерозподілу земель з урахуванням потреби сільського, лісового та водного господарств, розвитку сіл, селищ, міст, територій оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення тощо.

Схеми перспективного використання території є передпроектним документом, в якому на основі врахування природних, економічних та соціальних умов розробляється комплекс взаємозв'язаних заходів щодо раціонального використання земельних ресурсів, їх розвитку і

організації, встановленню інфраструктури, яка відповідає потребам об'єднаних територіальних громад.

Основне завдання Схем перспективного використання території - виявлення найбільш ефективних напрямків використання земельних ресурсів для забезпечення подальшого ефективного розвитку об'єднаних територіальних громад.

Схема перспективного використання території має містити рекомендації щодо вирішення наступних основних питань:

а) удосконалення розподілу земель між категоріями відповідно до перспектив розвитку, для чого рекомендується: установити відповідність фактичного використання земель їх цільовому призначенню; виявити резерви земель, придатних до використання в сільському господарстві і для інших цілей; визначити і обґрунтувати потреби земель для несільськогосподарського призначення; скласти баланс розподілу земель по категоріях;

б) розробка пропозицій по більш ефективному використанню сільськогосподарських угідь шляхом: освоєння нових земель, трансформації сільськогосподарських угідь, поліпшення меліоративного стану земель, удосконалення структури посівних площ і впровадження прогресивної системи землеробства;

в) удосконалення організацій територій, для чого рекомендується: розробити пропозиції по формуванню нових і усуненню недоліків існуючих землекористувань, розміщенню сільськогосподарських підприємств, їхніх виробничих підрозділів, господарських центрів і тваринницьких комплексів, агропромислових і інших виробничих об'єднань; визначити потреби земель для внутрішньогосподарської інфраструктури за межами населених пунктів, розміщення захисних насаджень, гідромеліоративної мережі, доріг, скотопогонів, тощо);

г) визначення економічної ефективності і черговості здійснення намічених заходів.

Схеми перспективного використання території рекомендується розробляти в розрізі землевласників, землекористувачів та категорій земель.

Об'єктом Схем перспективного використання території є всі землі, що знаходяться в межах громади.

При розробці Схем перспективного використання території рекомендується враховувати раніше розроблену документацію із землеустрою, містобудівну документацію, інші документи і матеріали.

Схеми перспективного використання території розробляються враховуючи Земельний, Лісовий та Водний кодекс України, Закони України "Про охорону навколишнього природного середовища", "Про землеустрій", "Про Державний земельний кадастр", "Про містобудівну діяльність" та інші нормативно-правові акти.

Схеми перспективного використання території розробляються для використання при поточному та перспективному плануванні діяльності органів об'єднаних територіальних громад, органів місцевого самоврядування в галузі земельних відносин щодо раціонального використання і охорони земель, а також землевласниками та землекористувачами в практичній роботі.

Складання схеми перспективного використання земель громади рекомендується здійснювати в наступному порядку:

## **1. Підготовчі роботи, які складаються з :**

а) підготовки робочого місця землевпорядника громади;

б) формування робочої групи для вирішення поточних питань в ході виконання проектних робіт із складання схеми перспективного використання земель громади;

в) складання переліку організацій – розпорядників відповідної інформації для складання схеми і направлення їм відповідних запитів від місцевого органу влади - ОТГ;

- 2. Аналіз актуальності та якості отриманих даних.** Більшість якісних характеристик визначається об'єктивно на основі стандартів, договорів, контрактів. Якість – це показник, що має не кількісний характер і вербально описує і характеризує ступінь відповідності існуючих властивостей (характеристик) досліджуваного об'єкта (предмета, процесу, кінцевого результату) необхідним або бажаним властивостями (характеристикам), що дозволяє говорити про ступінь досягнення бажаного результату. Для нас в рамках розробки земельпорядної документації важливим критерієм є можливість відображення отриманих даних на картографічному матеріалі.
- 3. Розробка схеми перспективного використання земель громади.** Дана картосхема розроблялась з метою виділення перспективних напрямків розвитку громади та раціонального використання основного ресурсу, тобто землі. Завдяки графічному представленню інформації про всю територію громади з нанесенням пайових земель, земель лісового фонду, водних об'єктів, боліт, чагарників і т. п., вдається виокремити землі запасу, що не надані в користування і які можуть бути використані для задоволення потреб громади. Схема перспективного використання земель громади включає в себе загальну характеристику території ОТГ, перспективні заходи земельпорядного, соціального та економічного характеру. Дана схема визначає інвестиційно привабливі території, розкриває потенціал використання земель всі заходи відображені на схемі поділені на 3 групи: 1. Земельпорядні заходи, які дають рекомендації як використовувати землю для задоволення потреб ОТГ; 2. Заходи соціального характеру, заходи на виконання яких є кошти в бюджеті громади, або будуть залучені грантові інвестиції (Ринок, спортивні стадіони, пункти збору сміття та полігон твердих побутових відходів); 3. Заходи комерційної діяльності, ті які потребують інвестицій.



МІНІСТЕРСТВО  
ОБШЧІННОГО РОЗВИТКУ  
ТА ТЕРИТОРІАЛЬНОГО  
УПОРЯДКУВАННЯ



ТЕХНОЛОГІЧНА ОРГАНІЗАЦІЯ  
ДЕС ПРО



ПРЯМУЄМО  
РАЗОМ

## 2. Перспективні напрямки використання території ОТГ.

Статтею 182 «Мета землеустрою» Земельного кодексу України [3] визначено, що мета землеустрою полягає в забезпеченні раціонального використання та охорони земель, створенні сприятливого екологічного середовища та поліпшенні природних ландшафтів. Статтею 183 земельного кодексу визначено основні завдання землеустрою, до яких віднесено:

а) реалізація політики держави щодо науково обґрунтованого перерозподілу земель, формування раціональної системи землеволодіння і землекористування з усуненням недоліків у розташуванні земель, створення екологічно сталих ландшафтів і агросистем;

б) інформаційне забезпечення правового, економічного, екологічного і містобудівного механізму регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному, господарському рівнях шляхом розробки пропозицій по встановленню особливого режиму і умов використання земель;

в) встановлення на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, територій з особливим природоохоронним, рекреаційним і заповідним режимами, меж земельних ділянок власників і землекористувачів;

г) здійснення заходів щодо прогнозування, планування, організації раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях;

г) організація територій сільськогосподарських підприємств із створенням просторових умов, що забезпечують еколого-економічну оптимізацію використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення співвідношення і розміщення земельних угідь, системи сівозмін, сінокосо- і пасовищезмін;

д) розробка системи заходів по збереженню і поліпшенню природних ландшафтів, відновленню і підвищенню родючості ґрунтів, рекультивациі порушених земель і землюванню малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення і заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами і хімічними речовинами та інших видів деградації, по консервації деградованих і малопродуктивних земель, попередженню інших негативних явищ;

е) організація територій несільськогосподарських підприємств, організацій і установ з метою створення умов ефективного землекористування та обмежень і обтяжень у використанні земель. Таким чином, планування розвитку землекористування на місцевому рівні відноситься до сфери землеустрою. Особливо слід відмітити резервування територій, яке на даний час в громадах майже не робиться.

При розробці схем перспективного використання території громади потрібно врахувати особливості кожної ОТГ. Основна задача - це задоволення інтересів мешканців громади та внутрішніх інвесторів. Тому робота над визначенням перспективних напрямків використання земель складається з таких етапів:

1. Вивчення стратегії ОТГ та відображення по можливості заходів передбачених стратегією на карті.

2. Роз'яснювальна робота з старостами та місцевим бізнесом;
3. Збір пропозицій від старост, активістів та місцевого бізнесу;
4. Збір пропозицій від керівництва ОТГ в галузі стратегічного бачення використання ресурсів громади та задоволення потреб мешканців;
5. Відображення заходів перспективного використання території ОТГ на картографічному матеріалі;
6. Врахування нормативно-правової бази при розміщенні об'єкту;
7. Обґрунтування економічної доцільності при розробці економічного профіля громади.

**До запланованих землепорядних заходів відносимо:**

- Землі в межах існуючих житлових кварталів і масивів особистих селянських господарств, що підлягають приватизації. Виділяючи при цьому землі що розташовані в межах існуючих кварталів садибної забудови, та – в межах існуючих масивів особистих селянських господарств;
- Земельні масиви для відведення для житлового індивідуального будівництва;
- Земельні масиви для відведення для садибної забудови;
- Землі державної власності, що перебувають в оренді, для передачі в комунальну власність;
- Земельні ділянки запасу державної власності, вкриті лісовою рослинністю, для передачі в комунальну власність;
- Господарські шляхи для передачі в оренду;
- Лісосмуги для передачі в комунальну власність;
- Земельні ділянки, які необхідно оформити в комунальну власність для комерційного використання;
- Земельні ділянки на які необхідно зробити зміну цільового призначення;
- Земельні ділянки для аукціонів;

**До заходів соціального характеру, на які будуть виділятися кошти з місцевого бюджету, грантові інвестиції або кошти приватних інвесторів відносимо:**

- Реконструкцію парку;
- Створення центру дозвілля;
- Створення парку відпочинку;
- Створення центру розвитку жіночого футболу;
- Створення центру реабілітації людей похилого віку;
- Відкриття музею місцевої культури;
- Реконструкція стадіону;
- Реконструкція будинку культури;
- Відкриття ринку вихідного дня;



- Будівництво господарського ринку;
- ЦНАП;
- Створення центру безпеки;
- Розміщення громадських пасік;
- Реконструкція будівлі під гуртожиток;
- Побудова ринку;
- Відкриття центру культури і відпочинку;
- Створення центру розвитку спорту;
- Реконструкція дороги;
- Створення громадського пасовища;
- Пункти збору та сортування сміття;
- Полігон твердих побутових відходів;
- Скотомогильник з біологічною камерою;

**До заходів комерційної діяльності, на які потрібно залучати кошти інвесторів, відноситься:**

- Будівництво зернового елеватору;
- Будівництво готельно-відпочинкового комплексу;
- Створення рибного господарства (розведення малька, різних видів риб);
- Розвиток зеленого туризму;
- Розвиток альтернативної енергетики (сонячна і вітрова);
- Створення сортувальної станції для відходів;
- Створення пункту збору, зберігання і переробки ягід;
- Створення кролеферми;
- Створення біоветеринарія;
- Будівництво магазину з гартівнею;
- Створення Центру гончарства на базі майстерні з виробництва виробів із глини;
- Створення пункту збору лікарських рослин;
- Будівництво цеху виробництва брикетів і гранул із тирси;
- Відкриття цеху по фасуванню лікарських препаратів;
- Будівництво твердопаливної котельні;

- Будівництво сонячної електростанції;
- Будівництво індустриальних парків;
- Розробка піщаного кар'єру;
- Будівництво скотобійні;
- Створення стрілецького табору;
- Створення ставка;
- Проведення ралі (є ралійний маршрут 17 км який інколи залучається до змагань);
- Створення спортивно-оздоровчого комплексу «Здорова сім'я» (стадіон, сучасний спортзал, поширена фітотерапія);
- Виробництво хлібобулочних виробів (пекарня);
- Надання земельних ділянок для вирощування верби на заболоченого ґрунту у долині р. Уманка;
- Створення заводу з виробництва круп, різних видів борошна;
- Створення олійні;
- Створення фабрики по виробництву макаронної продукції;
- Створення готельно-ресторанного комплексу
- Будівництво зернового елеватору;
- Створення пункту збору овочів та овочесховище;
- Будівництво молокозаводу;
- Організація ремонту і обслуговування с/господарської техніки;
- Будівництво «Еко-села», що буде включати в себе: готель в еко-стилі, ресторан з поліською кухнею, зарибнений ставок, магазин, парковку для автотранспорту;
- Територія для видобутку торфу та виготовленню торфобрикетів;
- Зона рекреації (загальна площа 45,6 на якій буде розміщено: територію для проведення еко-фестів, парк відпочинку, пункт прокату велосипедів, територію організації еко-стежок та вело доріжок, зариблене озеро);
- Будівництво овочесховищ;
- Пункт прийому і зберігання продукції особистих селянських господарств та пункт прийому та переробки грибів та ягід;
- Цех по прийманню, гомогенізації та фасуванню меду;
- Розміщення кемпінгу;

- Території можливого видобутку піску.

Всі ініціативи мають збиратись в формі, що представлена в таблиці 1.

Таблиця 1.

№	Опис діяльності	Площа, га	Суб'єкт планує реалізувати) (хто	Роки (реалізації)	Місце (опис території, адреса, місце розташування)
---	-----------------	-----------	----------------------------------	-------------------	--

Таким чином, доказом необхідності удосконалення територіально-просторового планування розвитку землекористування є той факт, що підвищення ефективності управління землекористуванням сформованого на різних правах на землю та інші природні ресурси в системі землеустрою прямо пропорційно підвищенню фінансової, соціально-економічної та екологічної стійкості (збалансованості) територіальної громади. За час проведення земельної реформи кількість рад в Україні зросла, кількість населених пунктів зменшилася, в зв'язку з чим недоліки формування територій рад, що проводилося в ході реформи без необхідного землевпорядного забезпечення, почали проявлятися повсюдно. Відновити стійкість територій слід в рамках територіального планування, яке необхідно випереджати комплексом землевпорядних робіт. Цим обумовлено, що територія територіальної громади (в межах сільської, селищної ради) є найважливішим об'єктом сучасного землеустрою. Таким чином, сьогодні, в умовах нових земельних відносин та децентралізації влади, виникла гостра необхідність змінити ідеологію (концепцію) територіального планування розвитку землекористування, направивши її на першочергове вирішення землевпорядних задач в складі документації із землеустрою на територію рад, в тому числі об'єднаних територіальних громад, у якій необхідно: оцінити земельно-ресурсний та інший природно-ресурсний потенціал території; пов'язати і узгодити територіальні та земельно-майнові інтереси держави, територіальних громад, громадян і бізнесу, дати пропозиції щодо вдосконалення місцевих систем і моделей землекористування; встановити збалансоване використання властивостей землі як природного об'єкта, природного ресурсу і нерухомого майна.

### 3. Активізація місцевих ініціатив.

Розвиток сільських територій (РСТ) – складний і багатогранний процес, який є органічною частиною сільського розвитку. В Україні поступово викристалізуються теоретична база та власна державна політика такого розвитку. Певним чином це пов'язано не лише з суспільними викликами, але й з певними інституціональними діями, зокрема з прийняттям Національної програми розвитку сільського господарства та українського села. Однак чимало теоретичних, і особливо прикладних, питань РСТ вимагають глибшого дослідження та обґрунтування. Одне з них – роль і значення місцевих (локальних) ініціатив у сільському розвитку. У широкому розумінні – це питання людського чинника в РСТ.

Активізація мешканців громад та залучення їх до прийняття рішень і реалізації розвиткових ініціатив у громадах – необхідна складова як посилення спроможності громад, так і успіху реформи децентралізації в цілому.

В європейських країнах домінує ліберальний підхід щодо РСТ, який передбачає дотримання таких засад:

- а) менше присутності держави в економіці;
- б) підтримка не бізнесу, а сільських жителів;
- в) право сільських жителів на рівні можливості;
- г) багато-функціональність сільських територій;
- д) зміна села та його функцій.

Існують два стратегічних підходи до активізації та забезпечення РСТ. Один з них, який ще вважають **“розвитком зверху”**, ґрунтується на державних, регіональних і місцевих грантах, які мають на меті підтримку місцевого самоврядування, комунального господарства та розвитку інфраструктури на селі. Інший, **“розвиток знизу”**, має в основі місцеві ініціативи, дії громад, які підтримуються інформаційно, організаційно та фінансово. В обох концепціях серед складових є так звані **“місцеві ініціативи”**.

Ініціатива – одна з характеристик, притаманних людині як суспільній істоті (від лат. homo public), проте вона є також важливою рисою й людини економічної (від лат. homo oeconomicus). Термін **“ініціатива”** походить від латинського *initiare* – розпочинати або присвячувати та від латинського *initium* – вступ або початок. Подібно до підприємництва, ініціатива націлена на дію, початок чогось, активність. Носіями ініціативи є індивідууми або їх інституціональні утворення (група людей, організація, інституція).

Тривалий період радянської організації місцевої влади сформував шаблонне визначення місцевих ініціатив. Вони мали бути підконтрольними, **“правильними”** та очікуваними. Можливо, саме тому в сучасному правовому полі України місцевими ініціативами вважаються: а) безпосереднє волевиявлення жителів – членів територіальних громад шляхом ініціювання розгляду відповідною місцевою радою будь-якого питання, віднесеного до повноважень органу місцевого самоврядування;

б) право жителів – членів територіальної громади ініціювати розгляд у місцевій раді будь-якого питання, віднесеного до повноважень цієї громади. Більшість словників і довідників зазначають, що в Україні інститут місцевих ініціатив запроваджено Законом України **“Про місцеве самоврядування в Україні”**<sup>1</sup>

Можна стверджувати, що місцеві ініціативи – це оприлюднені або іншим способом доведені до населення й акцептовані ним плани змін потенціалу, внутрішнього середовища, умов життя і життєдіяльності громади. У своєму розвитку будь-яка ініціатива як суспільне явище перебуває в постійному русі: від зародження ідеї до впровадження ініціативи в практику.

Проект місцевої ініціативи як документально оформлений план дій складається з мети, розрахунку ресурсного забезпечення та необхідного часу, а також опису (деталізованого або

---

<sup>1</sup> Див.: Закон України **“Про місцеве самоврядування”** від 21 травня 1997 р. № 280/97%ВР. **“Відомості Верховної Ради”** № 24, 1997.

загального) очікуваних результатів. Розвиток місцевих ініціатив у випадку їх успішної або більш-менш результативної реалізації зумовлений зростанням креативного (творчого) потенціалу громади, а також її вірою в себе та лідерів. Тому місцеві ініціативи можуть мати розвиток або “углиб” (продовження діяльності в обраному напрямі), або “ушир” (зосередження зусиль громади на новому напрямі). Доволі часто громада діє логічно: від простих і малозатратних проектів та ініціатив до більш вартісних. Оскільки реальні потреби громади та її потенціал дуже диференційовані, місцеві ініціативи можуть мати різне спрямування:

- Господарські та інфраструктурні;
- Соціально-культурні;
- Освітні;
- Рекреаційні;
- Історико-красознавчі;
- Екологічні.

Початковими, як правило, є соціально-культурні та господарсько-інфраструктурні ініціативи, які стосуються життєво важливих або соціально значимих питань (зламаного водогону, занедбаного кладовища, незручного залізничного переїзду, поганої дороги, відсутності магазину тощо). Доволі рідко початкові проекти та ініціативи глибші за змістом: створення органів самоорганізації населення, контроль за місцевою владою, формування загонів охорони правопорядку, сприяння підприємництву, регуляторна діяльність.

Окремі автори виділяють специфічні групи місцевих ініціатив за напрямами та носіями їх впливу:

- а) молодіжні;
- б) жіночі;
- в) учнівські;
- г) ветеранські тощо.

Однак у селах ці та інші групи населення ментально дещо розмиті, тому на сутність ініціатив більше впливає їх предметно-цільове спрямування. У свою чергу, ми не розглядаємо підприємницькі та законодавчі ініціативи, оскільки вони мають дещо інші зміст, наповнення та мету.

Аналізуючи місцеві ініціативи та процес їх втілення, слід виділити особливу роль ініціативної групи та її лідера. Саме поєднання потенціалу, потреб і активістів формує основу для створення місцевих починань. Водночас ініціативна група завжди свідомо чи підсвідомо прагне до підтримки авторитетних людей. При цьому часто виокремлюється її лідер – особа, яка здатна впливати на поведінку інших людей без використання примусу і яку інші члени громади добровільно визнають своїм керівником. Лідери бувають формальними і неформальними, але в сільській місцевості між ними завжди існує тісна комунікація, яка проявляється в ознаках організованої структури. Роль і значення лідера у формуванні та реалізації місцевих ініціатив важко переоцінити. Також треба врахувати можливі складні та часом гострі взаємовідносини між формальними керівниками органів місцевого самоврядування, ініціативними громадянами та їх неформальними лідерами.

Чому активізація громади є важливою:

1. Спостерігається згуртованість громади;
2. Формується відповідальність громади за те, що в ній відбувається;
3. Визначаються актуальні проблеми громади;
4. Контроль за витрачанням коштів здійснює громада;
5. Формуються демократичні традиції.

Умови, які необхідні для активізації громади:

1. Наявність інформації;
2. Демократичні умови;

3. Мотивація громадян, готовність до змін;
4. Наявність загальної мети;
5. Наявність ініціативної групи;
6. Активна участь громадян;
7. Правове забезпечення участі громадян.

Процес формування та реалізації місцевих ініціатив неодмінно позитивно впливає на розвиток сільських територій, що одночасно з розвитком сільських громад сприяє збільшенню людського капіталу і такої його складової, як соціальний капітал. Більше того, як вже зазначалось, відповідно до економічних закономірностей спостерігається очевидний мультиплікативний ефект, який сприяє загальному розвитку сільських територій та активізації господарської діяльності на селі.

На підставі викладеного можна стверджувати, що місцеві ініціативи є надійним і апробованим інструментом розвитку сільських територій. Це відповідає сучасним європейським уявленням про спонукальні мотиви та фактори розвитку сільських населених пунктів і територій. Трагування місцевих ініціатив лише як законодавчих не збігається з практикою. Для їх активації та стимулювання потрібні інституціональна підтримка, у тому числі на організаційному рівні, а також подальше поширення практики співфінансування проєктів для їх впровадження. Одним з чинників активної реалізації місцевих ініціатив є залучення до процесу неформальних лідерів, які повинні пройти кваліфікаційний добір, навчання, тренінги та отримати інформаційну і правову підтримку на початковому етапі їх впровадження. Впровадження місцевих ініціатив у практику сприяє зростанню людського капіталу територіальних громад і подоланню наслідків негативних тенденцій, а їх людський і соціальний капітал, у свою чергу, є важливою складовою потенціалу розвитку самих об'єднаних територіальних громад.

При розробці схеми перспективного використання території, особливу увагу слід приділяти місцевим ініціативам, намагатись задовольнити потреби місцевих мешканців та внутрішніх інвесторів.

#### 4. Оприлюднення та громадські обговорення

Схема перспективного використання земель громади та заплановані заходи підлягають громадським слуханням. Розглянемо порядок проведення громадського слухання і складання відповідних документів затвердження розробленої документації.

Громадські слухання – це можливість для мешканців об'єднаної територіальної громади прийняти безпосередню участь у здійсненні місцевого самоврядування, тобто порушенні питань та внесенні пропозицій щодо питань місцевого значення.

Об'єднана територіальна громада забезпечує проведення громадських слухань у процесі громадського слухання схеми перспективного використання земель громади шляхом:

- оприлюднення оголошення про початок громадських слухань схеми перспективного використання земель громади, а в разі необхідності - оголошення про проведення повторних громадських слухань;
- проведення громадських слухань;
- розгляду, повного врахування, часткового врахування або обґрунтованого відхилення зауважень і пропозицій громадськості, отриманих під час громадських слухань;
- підготовки, та оприлюднення розроблених матеріалів Схеми перспективного використання земель громади;

Об'єднана територіальна громада може залучати до проведення громадських слухань організатора громадських слухань.

Єдиним нормативним документом, який регламентує проведення громадських слухань є Постанова КМУ від 25 травня 2011 р. № 555 Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні. Щодо громадських слухань землепорядної документації, прямо це не передбачено законом, але для створення прозорих умов використання земель громади та для залучення громадськості до прийняття певних рішень ми радимо це робити.

Громадські слухання забезпечують:

- оприлюднення прийнятих рішень щодо перспектив використання території на місцевому рівні з прогнозованими правовими, економічними наслідками та наслідками для довкілля, у тому числі для здоров'я населення;
- оприлюднення схем передбачених Єдиною документацією із землеустрою та пояснювальної записки а також переліку заходів перспективного використання земель громади;
- реєстрацію, розгляд і врахування пропозицій громадськості до схеми перспективного використання території громади;
- оприлюднення результатів розгляду пропозицій громадськості.

Не пізніше ніж за 2 тижні має бути повідомлення про початок процедури розгляду схеми перспективного використання території громади та врахування пропозицій громадськості. Повідомлення має бути розміщено на сайті громади, в сільській раді та у всіх старостинських округах, що увійшли до складу ОТГ. Повідомлення має містити:

1. інформацію про мету, склад та зміст схеми перспективного використання території громади, викладену у скороченій та доступній для широкої громадськості формі;
2. посилаючись на оприлюднені схеми, які розробляються в процесі створення Єдиної документації, для цього на сайті громади має міститись окремий розділ «Землеустрій» в якому будуть оприлюднені графічні матеріали та перелік заходів перспективного використання території ОТГ; матеріали, що відображають зміст містобудівної документації;

3. відомості про замовника та розробника схеми перспективного використання території громади та переваги, які вона дає громаді;
4. інформацію про місце і строки ознайомлення з проектом єдиної документації з посиланнями на сайт громади та місце де розміщені друковані копії схем для ознайомлення громадян;
5. інформацію про посадову особу органу місцевого самоврядування відповідальну за забезпечення організації розгляду пропозицій, та адресу, за якою можуть надсилатися пропозиції (зауваження);
6. відомості про строк подання і строк завершення розгляду пропозицій;
7. інформацію про дату, час і місце проведення громадських слухань;
8. інформацію стосовно запланованих інформаційних заходів (презентація, прилюдне експонування, телевізійні програми, публічні конференції тощо).

Організатор громадських слухань:

- реєструє учасників громадських слухань у журналі (відомості) реєстрації учасників за формою згідно з додатком 1;
- реєструє виступи учасників громадських слухань у журналі (відомості) реєстрації виступів за формою згідно з додатком 2;
- забезпечує аудіо- та/або відеофіксацію ходу громадських слухань;
- здійснює головування під час громадських слухань;
- готує протокол громадських слухань за формою згідно з додатком 3.

Під час громадського слухання заходів Схеми може проводитися одне або більше громадських слухань, в тому числі і по старостинських округах. Кількість громадських слухань визначається керівництвом ОТГ.

Громадські слухання проводяться не раніше ніж через десять робочих днів з дня оприлюднення керівництвом ОТГ оголошення про початок громадського слухання.

До подання оголошення про початок громадського слухання Схеми перспективного використання земель громади визначається місце та час проведення громадських слухань з урахуванням можливості забезпечення присутності всіх потенційних учасників.

Громадські слухання проводяться під головуванням організатора громадських слухань, який зобов'язаний:

- визначати регламент громадських слухань;
- відкривати громадські слухання (представляти головуючого та суб'єкта господарювання, розгляд Схеми перспективного використання земель громади, щодо якої проводяться громадські слухання);
- оголошувати порядок денний згідно з додатком 3 і регламент громадських слухань;
- інформувати про ведення аудіо- та/або відеозапису громадських слухань, про порядок ведення протоколу громадських слухань, подання усних та письмових зауважень і пропозицій під час громадських слухань;
- надавати можливість суб'єктові господарювання викласти основні відомості щодо розгляду Схеми перспективного використання земель громади, які виносяться на слухання, та проблемні питання, що заслуговують на увагу громадськості;
- надавати можливість представникам громадськості ставити запитання суб'єкту господарювання, присутнім експертам та спеціалістам та висловити свою думку;
- забезпечувати ведення слухання, подання пропозицій та зауважень громадськості з дотриманням регламенту;
- підбивати підсумки громадських слухань та інформувати учасників громадських слухань про те, в який спосіб враховуватимуться зауваження та пропозиції громадськості об'єднаною територіальною громадою.



Хід та результати громадських слухань оформлюються протоколом громадських слухань, який підписується головою на громадських слуханнях.

Громадські слухання розпочинаються з доповіді головуючого, який коротко інформує присутніх про суть питань, що повинні бути обговорені, про склад учасників та порядок і регламент громадських слухань. Головуючий також повідомляє присутнім інформацію, надану суб'єктом господарювання, щодо оприлюднення ним оголошення про початок громадського слухання Схеми перспективного використання земель громади, а також щодо розміщення Схеми перспективного використання земель громади, доступних для громадськості.

Наступним після організатора громадських слухань виступає голова громади, який є замовником Схеми перспективного використання земель громади. Доповідь голови повинна містити:

- короткий опис планованої діяльності;
- основні положення та висновки щодо Схеми перспективного використання земель громади;
- інформацію про можливий негативний вплив щодо запланованих заходів щодо використання земель громади;
- заходи, спрямовані на запобігання, відвернення, уникнення, зменшення, усунення значного негативного впливу на довкілля, у тому числі (за можливості) компенсаційні заходи;
- зміст зауважень і пропозицій громадськості, що надійшли до початку громадських слухань;
- інші відомості щодо Схеми перспективного використання земель громади, визначені суб'єктом господарювання.

У разі необхідності після суб'єкта господарювання за його пропозицією виступають інші співдоповідачі, експерти або спеціалісти.

Після доповідей головуючий надає учасникам громадських слухань можливість поставити доповідачам запитання. Розробник схеми перспективного використання території громади зобов'язаний забезпечити надання відповідей на запитання громадськості в усній формі під час громадських слухань із внесенням їх до протоколу громадських слухань або в письмовій формі після їх закінчення. Розробник схеми перспективного використання території громади протягом п'яти робочих днів з дня проведення громадських слухань надає письмові відповіді на усі запитання громадськості, на які він не зміг надати відповідь під час громадських слухань. Відповідь надсилається на адресу особи, що поставила запитання, зазначену в журналі (відомості) реєстрації учасників громадських слухань та оприлюднюється на сайті громади. У той же строк копії відповідей також надсилаються організаторові громадських слухань для долучення до протоколу громадського слухання.

Усім учасникам громадських слухань забезпечуються рівні умови для висловлення своєї думки, подання пропозицій і зауважень.

З метою забезпечення належного проведення громадських слухань учасники громадських слухань реєструються у журналі (відомості) виступів учасників громадських слухань, а порядок виступів визначається відповідно до записів у зазначеному журналі (відомості). Регламент громадських слухань розраховується також з урахуванням можливості для виступів учасників громадських слухань, не зареєстрованих у журналі (відомості).

Усі пропозиції і зауваження, подані під час громадських слухань в усній формі, фіксуються у протоколі громадських слухань. Письмові пропозиції та зауваження, що подаються в ході громадських слухань, реєструються у журналі (відомості) реєстрації письмових зауважень та пропозицій за формою згідно з додатком 4 і додаються до протоколу громадських слухань.

Відсутність пропозицій і зауважень громадськості фіксується у відповідному розділі протоколу громадських слухань. У разі неявки представників громадськості на громадські

слухання складається відповідний акт, що підписується головуючим. У такому випадку громадські слухання вважаються такими, що відбулися.

Організатор громадських слухань передає не пізніше ніж через сім робочих днів після проведення громадських слухань надсилає керівництву ОТГ підписаний протокол громадських слухань з усіма додатками, або акт у разі неявки представників громадськості на громадські слухання.

Виконавчий орган ОТГ протягом трьох робочих днів розглядає протокол громадських слухань і виносить рішення щодо затвердження Схеми перспективного використання земель громади.

Розглядаючи Схему перспективного використання земель громади та готуючи висновок щодо затвердження Схеми перспективного використання земель громади, виконавчий орган ОТГ розглядає, повністю враховує, частково враховує або обґрунтовано відхиляє усі зауваження і пропозиції, отримані в ході громадських слухань та протягом усього строку громадського слухання. Виконавчий орган ОТГ складає таблицю із зазначенням інформації про повне врахування, часткове врахування або обґрунтоване відхилення отриманих під час громадського слухання зауважень і пропозицій.

Протоколи громадських слухань з усіма додатками та таблиця врахування зауважень і пропозицій громадськості оприлюднюються на сайті громади не пізніше ніж 10 днів з дня проведення громадських слухань.



## 5. Просторове планування, як єдина документація з землепорядкування та містобудування.

Поєднання містобудівної та землепорядної документації обумовлено часом.

**Містобудівна документація** — затверджені текстові і графічні матеріали, якими регулюється планування, забудова та інше використання територій.

**Документація із землеустрою (землепорядна документація)** - затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель, авторського нагляду за виконанням проектів тощо.

По цей час в архітекторів і землепорядників постійні спірні питання що ж важливіше містобудівна чи землепорядна документація? І що має бути розроблено в першу чергу. На сьогодні закон диктує такі умови, що громада має витратити на розробку цих двох видів документацій величезні суми грошей, а якщо розібратись в суті всіх цих робіт то фактично на 40% йде дублювання.

*Просторове планування — сукупність дій органів місцевого самоврядування та виконавчої влади щодо визначення території для розселення, місць застосування праці, відпочинку та оздоровлення, інженерно-транспортної інфраструктури, інших об'єктів шляхом розроблення, затвердження документації з просторового планування та дотримання її рішень.*

*Документація з просторового планування — затверджені текстові та графічні матеріали з просторового планування територій, регулювання їх розвитку, забудови та раціонального використання територій.*

*Замовник документації з просторового планування — відповідні, визначені Законом, органи державної влади та місцевого самоврядування.*

З метою покращення інвестиційного клімату в громадах 17 червня 2020р. прийнятий ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДЕЯКИХ ЗАКОНОДАВЧИХ АКТІВ ЩОДО ПЛАНУВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ» який вводить поняття комплексного плану просторового розвитку громади.

Комплексний план просторового розвитку громади є одночасно містобудівною документацією і документацією із землеустрою на місцевому рівні.

Комплексний план просторового розвитку громади визначає планувальну організацію, функціональне призначення території, основні принципи і напрямки формування єдиної системи громадського обслуговування населення, дорожньої мережі, інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки і благоустрою, цивільного захисту території та населення від небезпечних природних і техногенних процесів, охорони земель та інших компонентів навколишнього природного середовища, охорони і збереження культурної спадщини та традиційного характеру середовища населених пунктів, а також послідовність реалізації рішень, у тому числі етапність освоєння території.

Комплексний план просторового розвитку громади встановлює черговість розроблення генеральних планів окремих міст громади відповідно до вимог цієї статті та детальних планів території або безпосередньо містить відповідні планувальні рішення зазначеної містобудівної документації. Комплексний план просторового розвитку громади встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) території всієї громади, їх ландшафтної організації.

Комплексний план просторового розвитку громади включає планувальні рішення генеральних планів населених пунктів, розташованих на території громади, крім випадків, коли такі генеральні плани затверджені раніше, і їх планувальні рішення узгоджуються із таким комплексним планом. У разі, якщо генеральний план населеного пункту затверджений до затвердження комплексного плану просторового розвитку громади і планувальні рішення такого

генерального плану узгоджуються із комплексним планом, генеральний план стає його невід'ємною частиною.

*Об'єднання земельпорядної та містобудівної документації в комплексний план просторового розвитку громади дає скорочення витрат на 40% на розробку документів. Дає можливість в одному документі побачити всі дозволи та обмеження на використання території. Спрощує бюрократичні процедури та цим приваблює інвестора.*

---

Комплексний план просторового розвитку громади не розробляється у випадку якщо територія громади включає лише територію населеного пункту.

У випадку, якщо декілька громад об'єднані в одну громаду, комплексний план просторового розвитку громади розробляється на всю територію об'єднаної громади.

Розробником комплексного плану просторового розвитку громад є суб'єкт господарювання, що відповідно до Закону України «Про архітектурну діяльність» може розробляти містобудівну документацію, а також відповідно до Закону України «Про землеустрій» може бути розробником документації із землеустрою.

Проектні рішення комплексного плану просторового розвитку громади щодо перспективного використання території громади формуються з врахуванням:

- вимог законодавчих та інших нормативно-правових актів, норм і правил щодо використання та охорони територій;
- вихідних даних;
- концепції просторового розвитку громади, яка формується за результатами консультацій з мешканцями громади та представниками бізнесу в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що формує державну політику у галузі містобудування та архітектури.

Комплексний план просторового розвитку громади розробляється у формі електронного документу, що містить просторові дані, метадані та інші елементи, з яких складаються його проектні рішення:

- визначення складу угідь;
- віднесення земель до тієї чи іншої категорії;
- визначення меж і режимів режимоутворюючих об'єктів та обмежень у використанні земель (в тому числі меж та режимів територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду, прибережних захисних смуг (за можливості, водоохоронних зон, пляжних зон), інших охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель);
- визначення меж та режимів використання територій історичних ареалів населених місць, занесених до Списку історичних населених місць України;
- концепція просторового розвитку громади;
- розрахунок потреб в створенні робочих місць, будівництві об'єктів соціального житла, громадського обслуговування, комунальної та інженерно-транспортної інфраструктури;
- функціонально-планувальна структура;
- параметри демографічного, економічного, екологічного, соціального та територіального розвитку громади;
- параметри територіального розвитку населених пунктів;
- формування центрів обслуговування, інженерно-транспортної інфраструктури та дорожньої мережі з метою формування повноцінного життєвого середовища;
- визначення територій, на яких передбачено здійснення заходів перспективного (довгострокового) та першочергового (короткострокового і середньострокового) будівництва та благоустрою, рекомендації щодо встановлення режиму використання територій;

формуванні мережі закладів охорони здоров'я, дошкільних та освітніх закладів з дотриманням нормативних відстаней;

землі загального користування;

визначення меж територій, необхідних для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності;

землі для безоплатної передачі у власність земельних ділянок державної та комунальної власності;

землі для продажу земельних ділянок державної та комунальної власності на земельних торгах;

землі для продажу або передачі у користування земельних ділянок державної, комунальної власності.

звіт про стратегічну екологічну оцінку (розділ "Охорона навколишнього середовища");

ландшафтне планування та заходи з охорони земель;

заходи із інженерної підготовки та захисту територій;

заходи щодо збереження та охорони нерухомих пам'яток культурної спадщини.

Розробник комплексного плану просторового розвитку громади виготовляє офіційні паперові його копії, кількість та зміст яких визначаються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.

*Об'єднання землевпорядної та містобудівної документації в комплексний план просторового розвитку громади дає скорочення витрат на 40% на розробку документів. Дає можливість в одному документі побачити всі дозволи та обмеження на використання території. Спрощує бюрократичні процедури та цим приваблює інвестора.*

---

Проект комплексного плану просторового розвитку громади, розроблений на підставі рішення, підлягає громадському обговоренню з метою врахування громадських інтересів.

Проект комплексного плану просторового розвитку громади із врахуванням результатів громадських обговорень додатково підписується кваліфікованим електронним підписом голови погоджувальної комісії (у разі її створення) та передається Замовником на розгляд архітектурно-містобудівної ради обласної державної адміністрації.

Проект комплексного плану просторового розвитку громади розглядається архітектурно-містобудівною радою обласної державної адміністрації.

Проект комплексного плану просторового розвитку громади із врахуванням результатів розгляду архітектурно-містобудівною радою додатково підписується кваліфікованим електронним підписом голови архітектурно-містобудівної ради та передається на експертизу містобудівної документації.

Проект комплексного плану просторового розвитку громади після проведення громадського обговорення, розгляду архітектурно-містобудівною радою та отримання позитивного висновку експертизи містобудівної документації, підписаний кваліфікованими електронними підписами розробників подається замовником державному кадастровому реєстратору для внесення до Державного земельного кадастру відомостей про його об'єкти, що складають проектні рішення, з отриманням витягів на підтвердження внесення відповідних відомостей, після чого подається до служби містобудівного кадастру уповноваженого органу містобудування та архітектури для внесення до містобудівного кадастру відомостей про його об'єкти, що складають проектні рішення, з присвоєнням проекту комплексного плану просторового розвитку громади унікального класифікаційного номеру, в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Строк дії комплексного плану просторового розвитку громади не обмежується.

Зміни до комплексного плану просторового розвитку громади можуть вноситися за результатами містобудівного моніторингу.

Такі зміни розробляються, погоджуються та затверджуються в порядку, визначеному цим Законом для розроблення, погодження та затвердження комплексного плану просторового розвитку громади.

У разі виникнення державної необхідності, рішення щодо доцільності внесення змін до комплексного плану просторового розвитку громади приймається Кабінетом Міністрів України із забезпеченням фінансування цих робіт.

У разі затвердження у встановленому цим Законом порядку комплексного плану просторового розвитку громади, схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць на територію відповідної громади не розробляються.

У разі затвердження комплексного плану просторового розвитку громади проекти землеустрою щодо впорядкування території відповідних населених пунктів цієї громади не розробляються.

У разі, якщо комплексний план просторового розвитку громади містить планувальні рішення детальних планів території, проекти землеустрою щодо впорядкування відповідних територій для містобудівних потреб не розробляються.

*Комплексний план просторового розвитку громади має на меті візуалізувати всі стратегічні цілі та плани громади, відобразити на карті прогнози та програми економічного і соціального розвитку, нанести всі перспективи використання території громади та відобразити території для залучення зовнішніх інвесторів*



## Перелік рекомендованої літератури/корисних посилань

1. Конституція України: Закон від 28.06.1996 № 254к/96-ВР [Електронний ресурс]// Офіційний сайт Верховної Ради України – Режим доступу до документа: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>
2. Земельний кодекс України: Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III [Електронний ресурс]// Офіційний сайт Верховної Ради України – Режим доступу до документа: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
3. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV [Електронний ресурс]// Офіційний сайт Верховної Ради України – Режим доступу до документа: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>
4. Про регулювання містобудівної діяльності Закон України від 22.05.2003 № 858-IV [Електронний ресурс]// Офіційний сайт Верховної Ради України – Режим доступу до документа: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>
5. Муніципальне право України: підручник/ за ред. В.Ф. Погорілка, О. Ф. Фрицького. – К.: Юрінком Інтер, 2001. – 352 с.
6. Ресурсне забезпечення об'єднаної територіальної громади та її маркетинг: Навчальний посібник / за ред. Г.А Борщ, В. М. Вакуленко, Н.М. Гринчук, Ю.Ф. Дехтяренко, О.С. Ігнатенко, В.С. Куйбіда, А.Ф. Ткачук, В.В. Юзефович. – К.: - 2017.- 107 с.
7. Місцеве самоврядування в умовах децентралізації повноважень: Навчальний посібник / за ред. А.А, Лелеченко, О.І. Васильєва, В.С. Куйбіда, А.Ф. Ткачук. – К.: - 2017. – 110 с.
8. Місцевий бюджет і фінансове забезпечення об'єднаної територіальної громади: Навчальний посібник / за ред. Н.В. Васильєва, Н.М. Гринчук, Т.М. Дерун, В.С. Куйбіда, А.Ф. Ткачук – К.: - 2017. – 119с.
9. Закон України «Про основи містобудування» <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12>
10. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>
11. Закон України «Про архітектурну діяльність» <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/687-14>
12. Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1559-17>
13. проект Закону «Про внесення змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 6403 від 21.04.2017 [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=61676](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=61676)
14. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 01.04.2014р. № 333-р «Про схвалення Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні» <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/333-2014-p>
15. Порядку формування спроможних мереж надання первинної медичної допомоги, затвердженого спільним наказом Міністерства охорони здоров'я України, Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 06.02.2018 № 178/24 і зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 21 лютого 2018 р. за № 215/31667. <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0215-18#n15>
16. Посібник з питань просторового планування для уповноважених органів містобудування та архітектури об'єднаних територіальних громад <http://www.rdpa.regionet.org.ua/sp>

## Тестові питання для самоконтролю

**1. Питання: Схема перспективного використання території розробляється з метою?**

- а) Визначення перспективи щодо використання земель.
- б) Підготовки обґрунтованих пропозицій у галузі земельних відносин.
- в) Перерозподілу земель з урахуванням потреби сільського, лісового та водного господарств, розвитку сіл, селищ, міст, територій оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення тощо;
- г) Задоволення потреб інвесторів;
- д) Розбудови інфраструктури громади.

**2. Питання: Групи заходів, які відображаються на схемі перспективного використання території громади?**

- а) Землевпорядні заходи.
- б) Інвестиційні заходи;
- в) Заходи соціального характеру;
- г) Економічні заходи;

**3. Питання: Основна мета при розробці схеми перспективного використання території громади?**

- а) Задоволення інтересів мешканців громади та внутрішніх інвесторів.
- б) Залучення інвестицій в громаду.
- в) Виконання стратегії розвитку громади.

**4. Питання: Підготовчі роботи при розробці схеми перспективного використання території громади складаються з?**

- а) Збору даних;
- б) Створення робочих груп;
- в) Підготовки робочого місця землевпорядника громади;
- г) Розробки картографічної основи;
- д) Розробки стратегії розвитку громади

**5. Місцевими ініціативами вважаються:**

- а) безпосереднє волевиявлення жителів – членів територіальних громад шляхом ініціювання розгляду відповідною місцевою радою будь-якого питання, віднесеного до повноважень органу місцевого самоврядування;
- б) право жителів – членів територіальної громади ініціювати розгляд у місцевій раді будь-якого питання, віднесеного до повноважень цієї громади.



- в) це оприлюднені або іншим способом доведені до населення й акцептовані ним плани змін потенціалу, внутрішнього середовища, умов життя і життєдіяльності громади.

**6. Питання: Підготовчі роботи, які складаються з?**

- а) Підготовки робочого місця землевпорядника громади;  
б) Наявність плану громади з об'єктами нерухомості, їх адресами, іменованими об'єктами території, поіменованими та непоіменованими елементами транспортно-пішохідної мережі.  
в) Формування робочої групи для вирішення поточних питань;  
г) Складання переліку організацій – розпорядників відповідної інформації для складання схеми і направлення їм відповідних запитів від місцевого органу влади - ОТГ;

**7. Питання: Умови, які необхідні для активізації громади?**

- а) Наявність інформації;  
б) Демократичні умови;  
в) Фінансове забезпечення;  
г) Наявність громадської організації;  
д) Наявність ініціативної групи;  
е) Активна участь громадян;  
ж) Правове забезпечення участі громадян.

**8. Питання: За який час до громадських обговорень має бути здійснено оприлюднення інформації?**

- а) 2 тижні.  
б) 30 днів.  
в) 3 тижні.

**9. Питання: Яка інформація підлягає оприлюдненню?**

- а) Графічна  
б) Пояснювальна записка  
в) Вся

## Правильні відповіді до тестових питань

1. **Питання:** Схема перспективного використання території розробляється з метою?

- а) Визначення перспективи щодо використання земель.
- б) Підготовки обґрунтованих пропозицій у галузі земельних відносин.
- в) Перерозподілу земель з урахуванням потреби сільського, лісового та водного господарств, розвитку сіл, селищ, міст, територій оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення тощо;
- г) Задоволення потреб інвесторів;
- д) Розбудови інфраструктури громади.

2. **Питання:** Групи заходів, які відображаються на схемі перспективного використання території громади?

- а) Землевпорядні заходи.
- б) Інвестиційні заходи;
- в) Заходи соціального характеру;
- г) Економічні заходи;



3. **Питання:** Основна мета при розробці схеми перспективного використання території громади?

- а) Задоволення інтересів мешканців громади та внутрішніх інвесторів.
- б) Залучення інвестицій в громаду.
- в) Виконання стратегії розвитку громади.

4. **Питання:** Підготовчі роботи при розробці схеми перспективного використання території громади складаються з?

- а) Збору даних;
- б) Створення робочих груп;
- в) Підготовки робочого місця землевпорядника громади;
- г) Розробки картографічної основи;
- д) Розробки стратегії розвитку громади.

5. **Місцевими ініціативами вважаються:**

- а) безпосереднє волевиявлення жителів – членів територіальних громад шляхом ініціювання розгляду відповідною місцевою радою будь-якого питання, віднесеного до повноважень органу місцевого самоврядування;

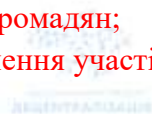
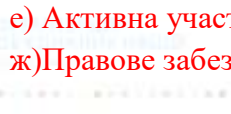
- б) право жителів – членів територіальної громади ініціювати розгляд у місцевій раді будь-якого питання, віднесеного до повноважень цієї громади.
- в) це оприлюднені або іншим способом доведені до населення й акцептовані ним плани змін потенціалу, внутрішнього середовища, умов життя і життєдіяльності громади.

**6. Питання: Підготовчі роботи, які складаються з?**

- а) Підготовки робочого місця землевпорядника громади;
- б) Наявність плану громади з об'єктами нерухомості, їх адресами, іменованими об'єктами території, поіменованими та непоіменованими елементами транспортно-пішохідної мережі.
- в) Формування робочої групи для вирішення поточних питань;
- г) Складання переліку організацій – розпорядників відповідної інформації для складання схеми і направлення їм відповідних запитів від місцевого органу влади - ОТГ;

**7. . Питання: Умови, які необхідні для активізації громади?**

- а) . Наявність інформації;
- б) Демократичні умови;
- в) Фінансове забезпечення;
- г) Наявність громадської організації;
- д) Наявність ініціативної групи;
- е) Активна участь громадян;
- ж) Правове забезпечення участі громадян.



**8. Питання: За який час до громадських обговорень має бути здійснено оприлюднення інформації?**

- а) 2 тижні.
- б) 30 днів.
- в) 3 тижні.

**9. Питання: Яка інформація підлягає оприлюдненню?**

- а) Графічна;
- б) Пояснювальна записка;
- в) Вся