

Електронний журнал «Ефективна економіка» включено до переліку наукових фахових видань України з питань економіки (Категорія «Б», Наказ Міністерства освіти і науки України № 975 від 11.07.2019). Спеціальності – 051, 071, 072, 073, 075, 076, 292.
Ефективна економіка. 2026. № 5.
ISSN 2307-2105



Copyright © The Author(s). This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License 4.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

DOI: <http://doi.org/10.32702/2307-2105.2026.5.5>

УДК 332.2:332.3

A. M. Третяк,

*д. е. н., професор, член-кореспондент НААН України,
Білоцерківський національний аграрний університет*

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-1154-4797>

V. M. Третяк,

д. е. н., професор, Сумський національний аграрний університет

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-6779-1941>

A. B. Лобунько,

к. е. н., Головне управління Держгеокадастру в Хмельницькій області

ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0005-3661-3719>

ПЛАНУВАННЯ РОЗВИТКУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ У ГЕНЕРАЛЬНИХ ПЛАНАХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ: ПРОБЛЕМИ І ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

A. Tretiak,

*Doctor of Economic Sciences, Professor, Chief Researcher,
Bila Tserkva National Agrarian University*

V. Tretiak,

Doctor of Economic Sciences, Professor, Sumy National Agrarian University

A. Lobunko,

PhD in Economics,

Main Department of the State Geocadastr in Khmelnytskyi Region

**LAND USE DEVELOPMENT PLANNING IN GENERAL PLANS OF
SETTLEMENT AREAS: PROBLEMS AND WAYS TO SOLUTION THEM**

У статті обґрунтовано, що основним напрямом планування розвитку землекористування у Генеральних планах населених пунктів є розроблення «Правил землекористування та забудови (ПЗЗ)», які як нормативний документ, що затверджується місцевими органами влади, встановлює правила використання земельних ділянок в межах певної території (територіальної громади). Він визначає, режим землекористування та обмеження у використанні земель і земельні сервітути. До основних елементів правил землекористування та забудови (ПЗЗ) відносяться: 1) план зонування земель: показує, до якої територіальної зони належить кожна ділянка чи їх група; 2) землевпорядні та містобудівні регламенти: встановлюють види дозволеного використання земель (наприклад, для житлової, комерційної чи промислової діяльності, склад земельних угідь за функціональним використанням); 3) опис процедур: включає в себе правила зміни цільового використання земель, можливості зміни видів дозволеного використання (зміни складу земельних угідь чи здійснення земельних поліпшень), а також процедури внесення змін до самих правил.

The article found that as of January 1, 2022, the largest share in settlements of lands of resource function is 49.5%, which is understandable for rural settlements, in second place - investment function - 24.7%, and in third place - social function - 11.4%. However, in 2022, compared to 2010, the area of land use of resource function decreased by 0.9%, social function by 0.2% and investment by 0.5% and recreational by 0.1%. At the same time, during the reporting period, the area of land use of ecological function increased by 0.8%, which is a positive trend. It is alarming that the area of land use of economic function did not change during this period from 2010 to 2022, which indicates a low level of land use capitalization. In contrast, in Germany the cost of land use taking into account the territorial and spatial planning factor is about 500 €/m² and in Ukraine only 16 €/m². It has been established that the classification of types of functional purpose of the territory does not agree with the classification of land purpose, which is

integrated with land categories. Accordingly, a methodological approach has been proposed to integrate information from urban planning documentation with information from land planning documentation using information on land zoning by types (subtypes) of land use. It has been found that the greatest importance for the formation of restrictions on land use in settlements is given to socio-economic factors (0.181 specific weight in the group of factors) and the least importance is given to functional planning factors (0.066 specific weight in the group of factors). In our opinion, the least importance of functional planning factors is associated with the imperfection of the classification of types of functional purpose of territories. It is substantiated that the main direction of land use development planning in the General Plans of settlements is the development of "Land Use and Development Rules (LUD)", which, as a regulatory document approved by local authorities, establishes the rules for the use of land plots within a certain territory (territorial community). It determines the land use regime and restrictions on land use and land easements. The main elements of the land use and development rules (LUD) include: 1) land zoning plan: shows which territorial zone each plot or group of plots belongs to; 2) land planning and urban planning regulations: establish the types of permitted land use (for example, for residential, commercial or industrial activities, the composition of land plots by functional use); 3) description of procedures: includes rules for changing the intended use of land, the possibility of changing the types of permitted use (changing the composition of land plots or carrying out land improvements), as well as procedures for making changes to the rules themselves.

Ключові слова: *розвиток землекористування, населений пункт, генеральний план, обмеження у використанні земель, зонування земель, функції землі.*

Keywords: *land use development, settlement, master plan, land use restrictions, land zoning, land functions.*

Постановка проблеми. Згідно статті 1 закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» - *«генеральний план населеного пункту* - одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та *землевлпорядна документація*, що визначає принципи вирішення розвитку, планування, забудови та іншого *використання території* населеного пункту» [1]. Отже, ключовим словом у даному визначенні є *«використання території»*. Відповідно до визначень цієї ж статті, *територія* це «частина земної поверхні з повітряним простором та розташованими під нею надрами *у визначених межах* (кордонах), що має певне географічне положення, *природні* та створені в результаті діяльності людей умови і *ресурси*» [1].

Відповідно до статті 13 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»* [2]. А статтею 14 визначено, що *«Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави»*. Одночасно, згідно статті 1 закону України «Про охорону земель» *земля* це *«поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею»* [3]. Відповідно до визначень цієї ж статті, *земельні ресурси* це *«сукупний природний ресурс* поверхні суші як просторового базису розселення і господарської діяльності, основний засіб виробництва в сільському та лісовому господарстві» [3]. За дослідженнями українських вчених *«Земля - це унікальний природний актив, що є простір, в якому протікають економічна діяльність і природні процеси, і в межах якого зосереджені активи навколишнього середовища та економічні активи»* [4].

Таким чином, між поняттям «територія» і «земля» в Україні законодавчо визначено суттєві відмінності. Зокрема, *власність* згідно Конституції України притаманна тільки землі, вона є унікальним природним активом.

Формулювання цілей статті (постановка завдання) Дослідження проблем планування розвитку землекористування у Генеральних планах населених пунктів та шляхів їх вирішення.

Виклад основного матеріалу дослідження. Для з'ясування особливостей планування розвитку землекористування у Генеральних планах населених пунктів, необхідно зазначити, що згідно пункту 10 статті 12 закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» «Проектні рішення генерального плану населеного пункту повинні включати **межі та правові режими всіх режимоутворюючих об'єктів та всіх обмежень у використанні земель** (у тому числі обмежень у використанні земель у сфері забудови), **встановлених до або під час розроблення проекту генерального плану** (у тому числі **межі та правові режими територій і об'єктів природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду, прибережних захисних смуг, водоохоронних зон, пляжних зон, інших охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель**) [1].

Під правовим режимом земель розуміють «встановлений правовими нормами **порядок та умови використання за цільовим призначенням земель** усіх категорій та форм власності, забезпечення та охорону прав власників землі та землекористувачів, здійснення органами державного управління земельними ресурсами контролю за раціональним використанням землі і дотриманням земельного законодавства, ведення земельного кадастру, проведення землеустрою, моніторингу земель, внесення плати за землю та застосування юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства» [5]. На думку А. В. Луняченко. «**об'єктом правового режиму є конкретне земельне угіддя — земельна ділянка** незалежно від її площі, яка надана і використовується **за безпосереднім цільовим призначенням** [6].

Отже, **правовий режим земель** це - визначення в законодавстві змісту земельних угідь як дозволеного функціонального використання земель, права власності, інших прав на земельні ділянки, заходів з охорони земель, що

виражається в правах та обов'язках осіб, які використовують земельні ділянки, шляхом встановлення основного цільового призначення земель, зонування та обмеження прав, а відповідно і управління використанням та охороною земель.

Разом з тим, В. І. Андрейцев справедливо зазначав, що **правовий режим землі як основного національного багатства**, незважаючи на численні наукові доробки і науково-практичні коментарі, практично не досліджений і це ретушує існуючі проблеми, особливо в частині **визнання права власності Українського народу на землю** як на територіальну та етнонаціональну основу держави, та створює соціальне, економічне і політичне підґрунтя для невиправданої політизації проблеми, яка має вирішуватися на рівні законодавчого забезпечення та земельно-правового обґрунтування щодо вдосконалення земельного законодавства, а також його кодифікації відповідно до вимог соціально-економічного розвитку України [7]. Цю думку підтримують А.М. Третяк та О.І. Ковалів [8, 9].

В. І. Семчик сформулював такі **елементи структурної побудови правового режиму землі**: 1) сукупність правових норм (правил), якими регулюються земельні відносини; 2) встановлений правовими засобами порядок та умови поділу земель на категорії, визначення цільового призначення земель відповідної категорії; 3) правове визначення форм власності на землю, порядок та умови набуття і здійснення права власності на земельну ділянку і права постійного чи тимчасового землекористування; 4) правомочності суб'єктів права власності на землю і землекористувачів, зокрема орендарів, їх права та обов'язки щодо використання землі за цільовим призначенням; 5) функції, компетенція органів державної влади, місцевого самоврядування щодо управління землями і забезпечення їх раціонального використання за цільовим призначенням, а також форми і методи управління землями з урахуванням форм власності на землю і віднесення земель до відповідної категорії; 6) встановлений правовими засобами порядок та умови проведення землеустрою, моніторингу земель, справляння плати за землю і здійснення державного контролю за раціональним і цільовим використанням земель, а також додержання

земельного законодавства; 7) *правова охорона землі як об'єкта природи*, а також права власності на землю і права землекористування; 8) юридична відповідальність юридичних і фізичних осіб за порушення земельного законодавства, а також умови їх застосування [10]. В цьому переліку *відсутні містобудівні обмеження*. Також, на наш погляд, також до складу елементів структурної побудови правового режиму землі необхідно додати *порядок та умови класифікації земель за земельними угіддями як дозволене функціональне використання земель*.

Отже, можна погодитись, що *«режим землекористування – це сукупність правових норм, які встановлюють порядок використання земельної ділянки, визначають права та обов'язки землекористувача, а також встановлюють обмеження та вимоги до експлуатації землі відповідно до її цільового призначення та категорії. Він також включає правила державного регулювання та охорони земель, що забезпечують їх ефективне використання та відновлення родючості ґрунту»* [11].

Постає питання *«Що входить у режим землекористування?»*: 1) цільове призначення землі, для яких конкретних цілей може використовуватися земельна ділянка (*наприклад, для сільського господарства, будівництва, рекреації*); 2) права та обов'язки землекористувача: Встановлюється коло прав та обов'язків, пов'язаних з використанням землі, та відповідальність за їх порушення; 3) *обмеження та обтяження*: Включає обмеження на використання землі (*наприклад, наявність зон з особливими умовами використання земель, земельних сервітутів*); 4) державне регулювання: Законодавчі норми, що регулюють земельні відносини, встановлюють *правила використання та охорони земель*; 5) організаційно-правові заходи: Система заходів, вкладених у регулювання використання землі та її охорону.

Метою генерального плану населеного пункту, згідно статті 17 закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» є обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту [1] для покращення якості життя людей.

Метою планування розвитку землекористування є: 1) вибір і реалізація варіанту використання земель, який забезпечує задоволення потреб людей, охорону земель і навколишнього середовища та підтримка екосистемних послуг (*активів*); 2) формування сталого (*збалансованого*) землекористування, що забезпечує оптимальні параметри екологічних і соціально-економічних функцій землі, як складової сталого розвитку територій. Отже, для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту необхідно вирішити завдання, що впливають із **мети планування розвитку землекористування** у контексті правового режиму всіх режимоутворюючих об'єктів та всіх обмежень у використанні земель **залежно від функцій землі**.

В табл. 1 приведена характеристика багатфункціональної роді землі як унікального природного активу та фактору впливу на сталий розвиток територій населених пунктів.

Таблиця 1. Характеристика багатфункціональної роді землі як унікального природного активу та фактору впливу на сталий розвиток територій населених пунктів

Функції землі	Зміст функцій землі	Фактор впливу*	
		в містах	в селах
Ресурсна	Потенційна здатність забезпечення потреб людини, в т.ч. засобів життєзабезпечення (<i>включаючи продовольство</i>)	+	+
Екологічна	Важливий елемент екосистеми, який є невід'ємною частиною сталого розвитку території і регіональної екологічної системи	+	+
Соціальна	Територіальний базис і умови життєдіяльності людини	+	+
Економічна	Об'єкт господарювання, основний засіб виробництва	+	+
Інвестиційна	Унікальний природний ресурс для розвитку бізнесу і капіталізації землекористування з метою збільшення вартості та податкових надходжень	+	+
Рекреаційна	Забезпечення оздоровлення та відпочинку населення	+	+
Духовна	Елемент екосистеми «земля» щодо зв'язку людини з природою та її вплив на формування культури, світогляду і духовності	+	+

* *проводиться розмежування в містах та селах у зв'язку із різною питомою вагою земель з різними функціями*

Для усвідомлення поділу земель за їх функціями в табл. 2 приведено тенденції зміни структури землекористування населених пунктів в Україні за основними функціями землі із 2010 р. по 2022 р.

Таблиця 2. Тенденції зміни структури землекористування населених пунктів в Україні за основними функціями землі із 2010 р. по 2022 р.*

Функції землі	Площа станом на 01.01.2010 р.		Площа станом на 01.01.2022 р.*		+, - 2022 р. до 2010 р.
	тис.га	питома вага в %	тис.га	питома вага в %	
Ресурсна	5035,1	50,4	5106,7	49,5	-0,9
Екологічна	604,2	6,0	700,7	6,8	0,8
Соціальна	1160,3	11,6	1178,6	11,4	-0,2
Економічна	393,8	3,9	401,1	3,9	0,0
Інвестиційна	2515,0	25,2	2550,0	24,7	-0,5
Рекреаційна	158,0	1,6	159,4	1,5	-0,1
Духовна	124,5	1,2	215,4	2,1	0,9
Загальна	9990,9	100,0	10311,9	100,0	0,0

* оскільки облік земель в Україні після 2016 р. за формою б-зем не ведеться то дані станом на 01.01.2022 р. виведені експертним шляхом

Як показують дані табл. 2 найбільша питома вага станом на 01.01.2022 р. в населених пунктах земель ресурсної функції - 49,5%, що є зрозумілим для сільських населених пунктів, на другому місці – інвестиційної функції – 24,7%, та на третьому місці – соціальної функції – 11,4%. Одночасно, слід відмітити, що у 2022 р. у порівнянні із 2010 р. зменшилася площа землекористування ресурсної функції на 0,9%, соціальної функції на 0,2% та інвестиційної на 0,5% і рекреаційної на 0,1%. В той же час за цей період збільшилася площа землекористування екологічної функції на 0,8%, що є позитивною тенденцією.

Насторожує нас те, що *площа землекористування економічної функції за цей період із 2010 р. по 2022 р. не змінилася*, що вказує на *низький рівень капіталізації землекористування*. Наприклад, в Німеччині вартість землекористування із врахуванням фактору територіально-просторового планування складає біля 500€/м² а в Україні тільки 16 €/м² [12]. За дослідженнями українських вчених, «однією із причин низької капіталізації землекористування в Україні, крім низької доданої вартості, є

відсутність територіального просторового планування розвитку землекористування» [12] та високою землеємністю, особливо в сільських населених пунктах.

Враховуючи необхідність інтеграції завдань містобудівної та землепорядної документації, вихідними даними для розроблення Комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, а також його невід'ємних складових - генеральних планів населених пунктів та детальних планів територій – «є відомості (*геопросторові дані розташування та характеристики відповідних об'єктів*) про: об'єкти Державного земельного кадастру; ... *обмеження у використанні земель*; ... *стан* навколишнього природного середовища (*земель, ґрунтів, водного та повітряного простору, інших компонентів довкілля*); ... *стратегії, програми та плани у сфері* охорони навколишнього природного середовища і *сталого використання земель, ґрунтів, вод, лісів та інших природних ресурсів, формування екомережі*» [13]. Окремий розділ «*Оцінка структури землекористування*» - містить інформацію про землекористування за формами власності в розрізі категорій та видів цільового призначення земель, угідь і земельних ділянок, зокрема наданих у власність чи користування та не наданих у власність чи користування, з виявленням земельних ділянок, що використовуються без зареєстрованого речового права на них, а також земель запасу та загального користування, не сформованих у земельні ділянки. Експлікація земельних угідь за власниками та користувачами земельних ділянок формується у форматі класу просторових даних у базі геоданих відповідної містобудівної документації» [13].

Відомості про «Обмеження у використанні земель» включає існуючі обмеження у використанні земель; встановлені обмеження у використанні земель; *проектні обмеження у використанні земель*. Разом з тим, стосовно проектних обмежень, на відміну від існуючих і встановлених, законодавством не встановлена обов'язкова норма внесення відомостей до державного земельного кадастру (ДЗК). В цьому зв'язку необхідно створити

базу даних (окремий інформаційний шар) *територіальних обмежень у використанні земель.*

Постановою Кабінету Міністрів України № 654 від 2 червня 2021 р. «Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території» затверджено перелік *обмежень у використанні земель*, які можуть встановлюватись генеральним планом населеного пункту: зокрема, «**Клас 1.** Обмеження у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території щодо: території в червоних лініях; території в зелених лініях; території в блакитних лініях; території в жовтих лініях; території в лініях регулювання забудови. **Клас 2.** Обмеження у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території відповідно до нормативних розмірів, визначених законами, підзаконними актами, державними будівельними нормами та санітарними правилами щодо: охоронної зони навколо (уздовж) об'єкта транспорту; охоронної зони навколо (уздовж) об'єкта зв'язку; охоронної зони навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи; санітарно-захисної зони навколо об'єкта; санітарної відстані (розриву) від об'єкта; санітарно-захисної смуги об'єкта водопостачання; першого поясу зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму); водоохоронної зони; прибережної захисної смуги вздовж річок, навколо водойм та на оствах; прибережної захисної смуги вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах; берегової смуги водних шляхів; пляжної зони; території, до складу якої входять земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких

відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності» [14].

На наш погляд, приведені обмеження у використанні земель необхідно розглядати у вигляді виділення наступної системи зон: 1) містобудівних зон; 2) охоронних зон; 3) зон санітарної охорони; 4) захисні зони. Така **класифікація обумовлена безпосередньо шляхом встановлення за критерієм цільового призначення земель та їх функцій**. Це тим більше є важливим ще і тому, що обмеження у використанні земель можуть встановлюватися з метою суспільної корисності та безпеки, охорони навколишнього середовища та історико-культурних цінностей, захисту прав та інтересів громадян, індивідуальних підприємців та юридичних осіб, що захищаються законом. Однак, наприклад, поняття **суспільної корисності** або захисту прав інших осіб можна трактувати широко, тоді як обґрунтування встановлення обмежень у використанні земель завжди має бути з посиланням на конкретну норму нормативного правового акта. Тому, розроблена класифікація охоронних зон може бути підставою для структури обмежень у використанні земель. Тому, на нашу думку, доцільно **обмеження у використанні земель відображати за цільовою ознакою**, оскільки вони мають вплив на вартість земель та їх оподаткування:

В питаннях формування обмежень у використанні земель значну роль відіграє **зонування**, яке до 2021 року був самостійним видом містобудівної документації, а на сьогодні розробляється у складі Комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту як розділ **«Функціональне зонування території територіальної громади»**. В процесі зонування території формується інформація щодо меж існуючих та проектних функціональних зон усієї території територіальної громади, виду функціонального використання та правового режиму використання земель в кожній зоні. Разом з тим, **класифікація типів функціонального призначення території** не

узгоджується із **класифікацією цільового призначення земель**, яка інтегрована із категоріями земель.

В табл. 3 приведено фрагмент Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок. Як показує аналіз табл. 3 в межах видів функціонального призначення територій наявні землі з різними видами цільового призначення земельних ділянок. Це відбувається тому, що зроблена спроба **інтегрувати інформацію планувальної містобудівної документації із інформацією фактичного використання земель**.

Для систематизації підходів до формування територіальних обмежень у використанні земель та інших природних ресурсів і спрощення процедури формування територіальних зон в зарубіжній практиці [15] здійснюється **зонування** за межами населених пунктів, та яке відмінне від запропонованого у законі України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» [16]. Нами запропоновано у процесі зонування земель за їх категоріями та типами землекористування, залежно від рівня капіталізації, екологізації та соціальних і суспільних земельних інтересів, виділяти такі типи та підтипи землекористування [17]:

В цьому зв'язку пропонується інтеграція **інформації планувальної містобудівної документації із інформацією планувальної землепорядної документації** із використанням зонування земель за типами (підтипами) землекористування (табл. 4). Оскільки, зонування земель за типами (підтипами) землекористування здійснюється за результатами еколого-економічної придатності земель та цінності інших природних ресурсів і біорізноманіття, то вони характеризують природно-екологічні та соціально-економічні фактори впливу на формування територіальних обмежень у використанні земель.

Таблиця 3. Фрагмент Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок і типами (підтипами) землекористування

Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код видів цільового призначення земель	Цільове призначення земельних ділянок
<i>Сельбищні території</i>			
10100.0	території житлової забудови	02.01; 02.03; 02.04; 02.10; 08.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка); ... Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури; ... Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини
10101.0	території житлової багатоквартирної забудови	02.03; 02.04; 02.10; 08.01	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури; ... Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини
10102.0	території житлової садибної забудови	02.01; 08.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка); ... Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури;
10103.0	території дачної забудови	07.03; 07.04; 08.01	Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення; ... Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини
10201.0	території адміністративно офісної забудови	03.01; 03.06; 03.09; 03.10; 03.11; 03.14; 03.18; 08.01; 13.02; 13.05; 15.01 - 15.11;	Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та органів місцевого самоврядування Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку ... Для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил, інших військових формувань

Таблиця 4. Фрагмент інтеграції Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з типами (підтипами) землекористування

Назва виду функціонального призначення території	Назва типу (підтипу) землекористування [17]
Території житлової забудови	Житловий, який включає підтипи: садибний, котеджний з одно- та двох поверховою забудовою, багатопверхової забудови з трьома і більше поверхами, столичної забудови
території житлової багатоквартирної забудови	
території житлової садибної забудови	
Території дачної забудови	Рекреаційний, який включає підтипи: дачний, спортивно-рекреаційний, еколого-рекреаційний, рекреаційний міської рекреації, оздоровчо-рекреаційний, мисливський
Території адміністративно офісної забудови	Громадсько-комерційний, який включає підтипи: муніципальний з розміщенням соціально-культурних та інших громадського призначення об'єктів, комерційний – з розміщенням торговельних та інших комерційних об'єктів, спеціальний – спеціальна забудова відповідного призначення, змішаний із змішаною забудовою

М.Ю. Михальовою, для ефективної реалізації процесу формування обмежень у використанні земель, забезпечення їх обґрунтованості, соціально-економічної ефективності та екологічної збалансованості, здійснений аналіз факторів, які впливають на процес формування обмежень і визначають їх наслідки. Проведені дослідження здійснено за наступним алгоритмом: «визначення переліку факторів, які необхідно враховувати при формуванні обмежень щодо використання земель; аналіз виявлених факторів; поєднання їх у агреговані тематичні групи; виявлення експертних груп для проведення опитування; розроблення опитувальника щодо оцінки вагомості факторів; проведення анонімного опитування; перевірки надійності включених в анкету факторів» [18].

Всі фактори об'єднані у вісім основних тематичних груп [19]: 1) правові; 2) адміністративні; 3) інформаційні; 4) екологічні; 5) природні; 6) соціально-економічні; 7) функціонально-просторові; 8) техногенні. Для оцінки обґрунтованості прийняття рішень щодо встановлення обмежень,

М.Ю. Михальованою з урахуванням усіх проаналізованих факторів, запропонований алгоритм, який включає три етапи: 1) оцінка сукупного прояву факторів в межах кожної групи; 2) нормування оцінок сукупного прояву факторів; 3) визначення оцінки вагомості факторів при прийнятті рішень щодо встановлення обмежень.

В результаті дослідження *оцінки вагомості соціально-економічних факторів* на прийняття рішень щодо встановлення обмежень, М.Ю. Михальованою одержано такі результати (рис. 1).

Як показує аналіз даних рис. 1 корупційні ризики для землевласників/користувачів земельних ділянок є «одними з найважливіших, з причин того що факт застосування корупційних схем, може призводити до незаконного відчуження земельних ділянок, затягування процесу оформлення/скасування обмежень, виникнення конфліктів з метою отримання неправомірної вигоди, прийняття незаконних рішень щодо накладання

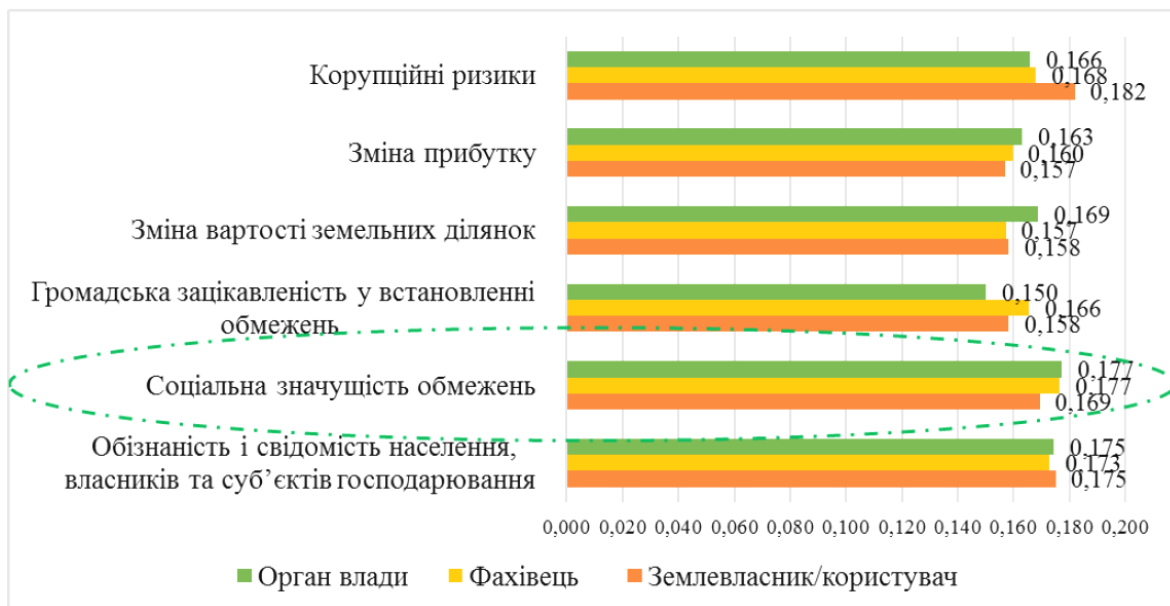


Рисунок 1. Питома вага соціально-економічних факторів (за експертною думкою) [18]

обмежень. Для органів влади та фахівців найвагомішими є соціальна значущість обмежень. Для органів державної влади пріоритетом є захист

інтересів суспільства, а встановлення обмежень якраз і спрямоване на забезпечення потреб суспільства, таких як охорона довкілля, збереження природних ресурсів, розвиток інфраструктури та дотримання санітарно-гігієнічних норм. ... Для фахівців із землеустрою соціальна значущість обмежень на використання земель є найвагомішою через те, що при проектуванні вони зобов'язані дотримуватися принципів збалансованого та сталого розвитку територій» [18].

Цікавою для нас, землевпорядників, є **оцінка вагомості природних факторів** на прийняття рішень щодо встановлення територіальних обмежень землевпорядною документацією (рис. 2).

У групі природних факторів спостерігається закономірність щодо біопродуктивності земель, якості і стану природних ресурсів, складу підземних і поверхневих вод, які є важливими факторами для всіх груп. Природні ресурси та біорізноманіття забезпечують охорону здоров'я та соціальні блага і є важливими у благополуччі людей.

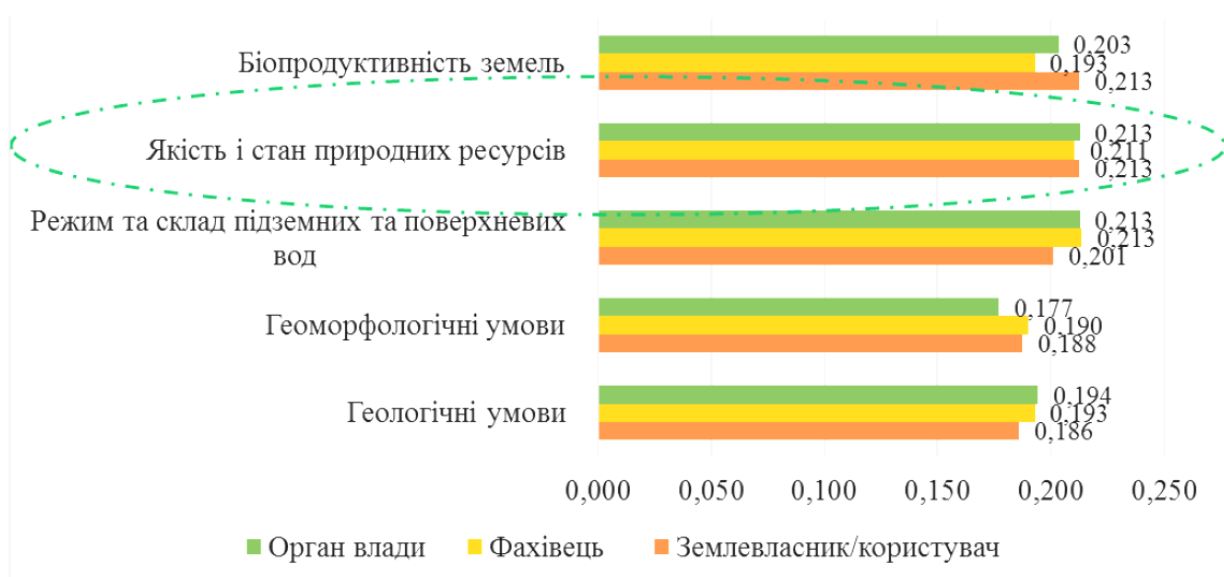


Рисунок 2. Питома вага природних факторів (за експертною думкою) [18]

Оскільки **функціонально-просторові фактори**, які досліджувалися М.Ю. Михальованою, формуються містобудівним зонуванням територій, то цікавою є **оцінка їх вагомості** для прийняття рішень щодо встановлення обмежень (рис. 3). Як показує аналіз даних рис. 3, за експертною думкою,

найбільш важливим фактором серед функціонально-просторових є визначеність категорій і цільового призначення земель. Разом з тим, включення фактору «визначеність категорій і цільового призначення земель» до функціонально- просторових факторів є помилковим. Адже, «визначеність категорій і цільового призначення земель» відноситься до правового режимоформуючого фактору.

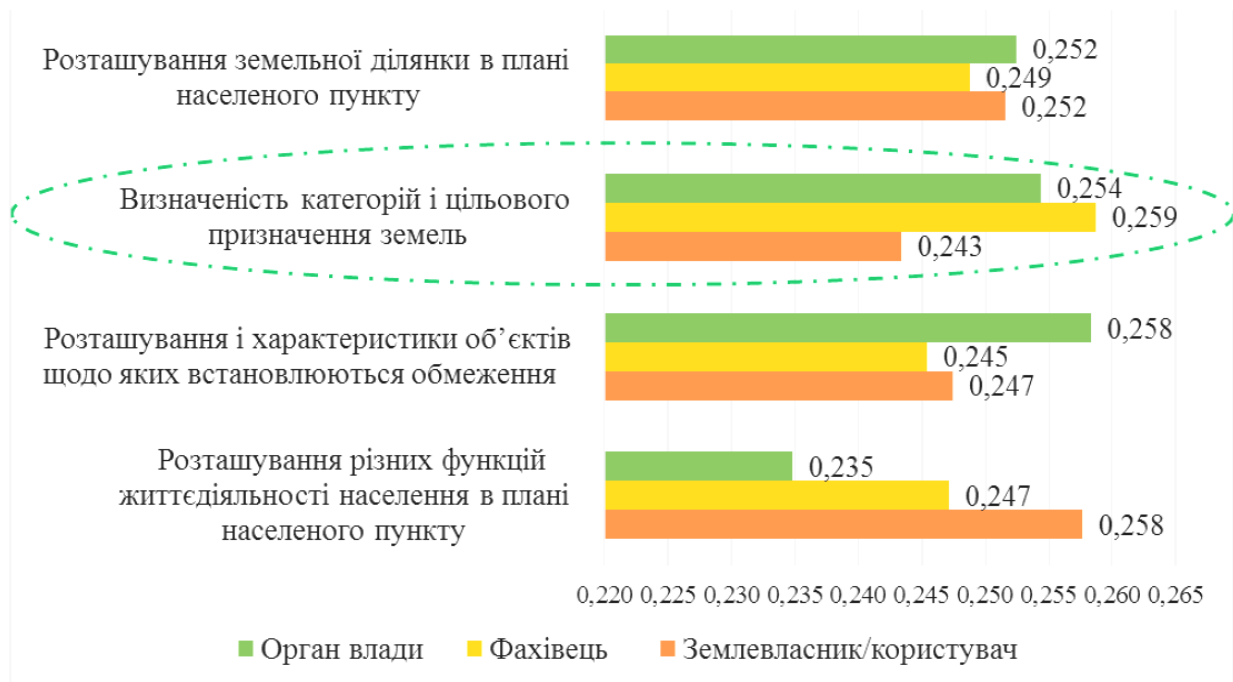


Рисунок 3. Питома вага функціонально-просторових факторів (за експертною думкою) [18]

Інтегральна оцінка вагомості різних груп факторів за результати анкетування експертів 3 груп показує **переважну вагомість соціально-економічних, інформаційних та адміністративних груп факторів** при формуванні обмежень у використанні земель (рис. 4). Як показує аналіз даних рис. 4, **найбільшу вагомість мають соціально-економічні фактори (0,181 питома вага у групі факторів)** а **найменшу вагомість мають функціонально-планувальні фактори (0,066 питома вага у групі факторів)**. На наш погляд, **найменша вагомість функціонально-планувальних факторів пов'язана із недосконалістю класифікації видів функціонального призначення територій.**

В підсумку необхідно зазначити, що основним напрямом *планування розвитку землекористування у Генеральних планах населених пунктів* є розроблення «*Правила землекористування та забудови (ПЗЗ)*», які як **нормативний документ**, що затверджується місцевими органами влади, встановлює правила використання земельних ділянок в межах певної території (*територіальної громади*). Він визначає, режим землекористування та

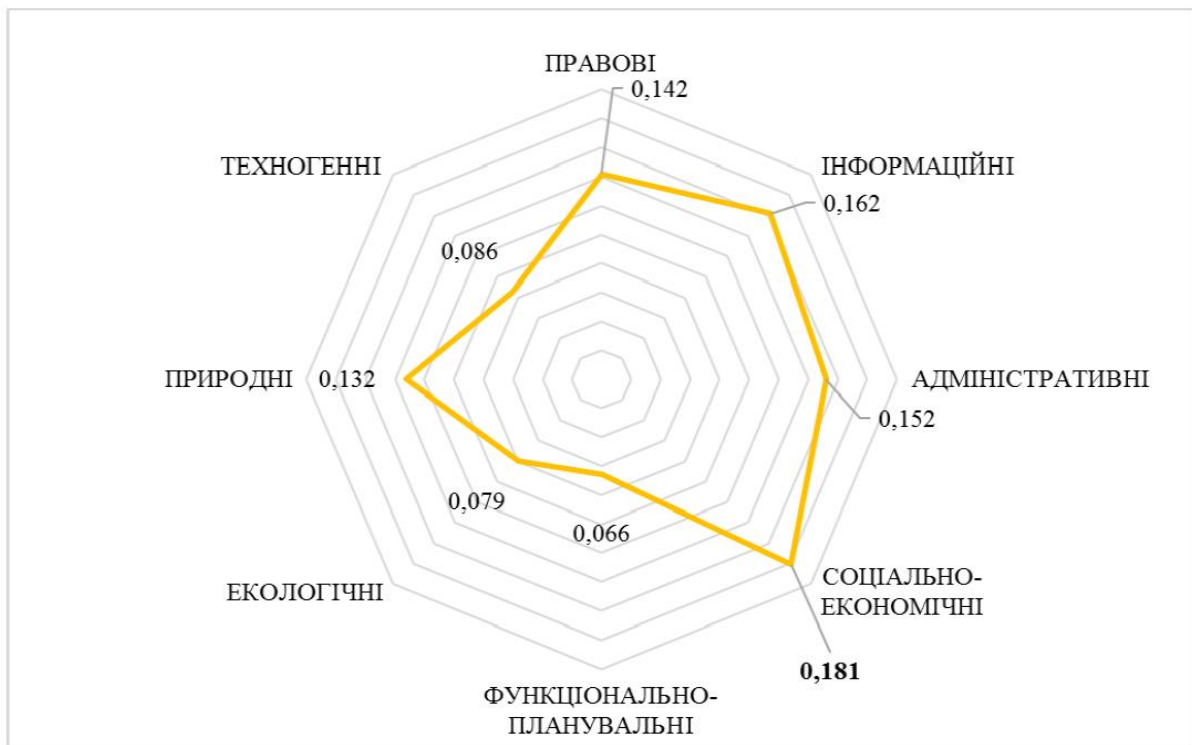


Рисунок 4. Оцінка загальної вагомості тематичних груп факторів для всіх респондентів [18]

обмеження у використанні земель і земельні сервітути. До основних елементів правил землекористування та забудови (*ПЗЗ*) відносяться: 1) *план зонування земель*: показує, до якої територіальної зони належить кожна ділянка чи їх група; 2) *землевпорядні та містобудівні регламенти*: встановлюють види дозволеного використання земель (*наприклад, для житлової, комерційної чи промислової діяльності, склад земельних угідь за функціональним використанням*); 3) *опис процедур*: включає в себе правила зміни цільового використання земель, можливості зміни видів дозволеного

використання (зміни складу земельних угідь чи здійснення земельних поліпшень), а також процедури внесення змін до самих правил.

Висновки та перспективи подальших розвідок у даному напрямі.

Обґрунтовано, що основним напрямом планування розвитку землекористування у Генеральних планах населених пунктів є розроблення «Правил землекористування та забудови (ПЗЗ)», які як нормативний документ, затверджується місцевими органами влади, встановлює правила використання земельних ділянок в межах певної території (територіальної громади). Він визначає, режим землекористування та обмеження у використанні земель і земельні сервітути. До основних елементів правил землекористування та забудови (ПЗЗ) відносяться: 1) план зонування земель: показує, до якої територіальної зони належить кожна ділянка чи їх група; 2) землевпорядні та містобудівні регламенти: встановлюють види дозволеного використання земель (наприклад, для житлової, комерційної чи промислової діяльності, склад земельних угідь за функціональним використанням); 3) опис процедур: включає в себе правила зміни цільового використання земель, можливості зміни видів дозволеного використання (зміни складу земельних угідь чи здійснення земельних поліпшень), а також процедури внесення змін до самих правил.

Перспективи подальших досліджень у даному напрямі заключаються в розробленні методичних підходів формування правил землекористування та забудови (ПЗЗ) із врахуванням функцій землі та територіальних обмежень у використанні земель.

Література

1. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності». Електронний ресурс: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення 30.03.2026).

2. Конституції України. Електронний ресурс:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>.

3. Закон України «Про охорону земель». Електронний ресурс:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text> (дата звернення 30.03.2026).

4. Третяк А. М., Третяк В. М., Прядка Т. М., Капінос Н. О., Третяк Н. А. Концепція проекту закону України «Про землевпорядкування». Агросвіт. № 5. 2025. с. 3-15.

5. Земельне право : підручник / за ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулинича. К.: Інюре, 2001. 424 с.

6. Луняченко А. В. Землі сільськогосподарського призначення: правовий режим використання громадянами на праві власності / А. В. Луняченко ; Одес. нац. юрид. акад. О.: Латстар, 2002. 180 с.

7. Андрейцев В. І. Правовий режим землі як основного національного багатства (Коментар до Земельного кодексу України) / / Законодавство України : наук.-практ. комент. 2002. № 4. С. 16.

8. Третяк А.М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: Монографія. – Львів. СПОЛОМ, 2011. – 520 с.

9. Ковалів О. Звершення земельної реформи в Україні: нова парадигма. К.: ДІА, 2016. 416 с.

10. Семчик В. /., Купинич П. Ф., Шульга М. В. Земельне право України: підруч. для студ. юрид. спец. навч. закл. - К .: Видавничий Дім «Ін Юре», 2008. - С. 385.

11. Огляд штучного інтелекту. Електронний ресурс:
<https://www.google.com/search>.

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

13. Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації: Постанова Кабінету Міністрів України від 1.09.2021 № 926. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-%D0%BF#n609> (дата звернення: 05.04.2026).

14. Постанова Кабінету Міністрів України № 654 від 2 червня 2021 р. «Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території». Електронний ресурс: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/654-2021-%D0%BF#Text>. (дата звернення: 02.04.2026).

15. Третяк А.М. Землеустрій в Україні: теорія, методологія. Херсон: ОЛДІ-ПЛЮС, 2013. 650 с,

16. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель: Закон України від 17 червня 2020 року № 711-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>. (дата звернення: 02.04.2026).

17. Третяк А. М., Третяк В. М. Зонування земель: законодавчий колапс та наукові засади планування розвитку землекористування об'єднаних територіальних громад. Агросвіт. № 23. 2020. С. 3–9.

18. Михальова М. Ю. Методологія формування обмежень щодо використання земель Дис. на здоб. наук. ст. докт. техн.. наук. К.: 2025. 367 с.

19. Петраковська О.С., Михальова М.Ю. Фактори, що обґрунтовують формування обмежень використання земель. *Містобудування та територіальне планування*. 2024. №85. С. 454–461.

References

1. The Verkhovna Rada of Ukraine (2011), Law of Ukraine "On regulation of urban planning acti& vities", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038&17#Text> (Accessed 05 April 2026).

2. The Verkhovna Rada of Ukraine (1996), "Constitution of Ukraine", available at: [https:// zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96&%D0%B2%D1%80#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96&%D0%B2%D1%80#Text) (Accessed 05 April 2026).

3. The The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), Law of Ukraine "On Land Protection", available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/96215/print147658641194-3513> (Accessed 05 April 2026).

4. Tretiak, A., Tretiak, V., Priadka, T., Kapinos, N. and Tretiak, N. (2025), "Concept of the Draft Law of Ukraine On Land Plannng", Agrosvit, vol. 5, pp. 3—15.

5. Semchyk, V. I. and Kulinich, P. F. (2001), *Zemel'ne pravo [Land law]*, Inure, Kyiv, Ukraine.

6. Lunyachenko, A. (2002), *Zemli sil's'kohospodars'koho pryznachennia: pravovyj rezhym vykorystannia hromadianamy na pravi vlasnosti [Agricultural lands: legal regime of use by citizens on the right of ownership]* National. Law. Academician: Latstar, Odessa, Ukraine.

7. Andreytsev, V. (2002), "Legal regime of land as the main national wealth (Commentary on the Land Code of Ukraine)", *Ukrainian legislation: scientific and practical commentary*, vol. 4, pp. 16-21.

8. Tretiak, A. (2011), *Zemel'nyy kapital: teoretyko-metodolohichni osnovy formuvannya ta funktsionuvannya [Land capital: theoretical and methodological foundations of formation and functioning]*, SPOLOM, Lviv, Ukraine.

9. Kovaliv, O. (2016), *Zvershennya zemel'noyi reformy v Ukrayini: nova paradyhma [Implementation of land reform in Ukraine: a new paradigm]*. DIA, Kyiv, Ukraine.

10. Semchyk, V., Kupnych, P. and Shulga, M. (2008), *Zemel'ne pravo Ukrayiny [Land law of Ukraine]*, Publishing House "In Yure", Kyiv, Ukraine.

11. Google (2026), "Review of artificial intelligence", available at: <https://www.google.com/search> (Accessed 01 April 2026).

12. Tretiak, A.M., Tretiak, V.M. and Pryadka, T.M. (2021), *Terytorial'no-prostorove planuvannya: bazovi zasady teorii, metodolohiyi, praktyky [Territorial*

and spatial planning: basic principles of theory, methodology, practice], «TOV «Bilotserkivdruk», Bila Tserkva, Ukraine.

13. Cabinet of Ministers of Ukraine (2021), Resolution "The procedure for developing, updating, amending and approving urban planning documentation", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-%D0%BF#Text> (Accessed 05 April 2026).

14. Cabinet of Ministers of Ukraine (2021), Resolution “On Approval of the Classification of Restrictions on Land Use that May Be Established by a Comprehensive Spatial Development Plan for the Territory of a Territorial Community, a General Plan of a Settlement, and a Detailed Plan of the Territory”, available at: Electronic resource: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/654-2021-%D0%BF#Text> (Accessed 05 April 2026).

15. Tretiak, A.M. (2014), Zemleustriy [Land management], OLDI-PLYUS, Kherson, Ukraine

16. The The Verkhovna Rada of Ukraine (2020), Law of Ukraine “On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on Land Use Planning”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>. (Accessed: 02. April 2026)

17. Tretiak, A.M. and Tretiak, V.M. (2020), "Land zoning: legislative collapse and scientific principles of land use development planning of united territorial communities", Agrosvit, vol. 23, pp. 3-9

18. Mykhalyova, M. (2025), “Methodology of forming restrictions on land use”, Diss. for the degree of scientific. doctor of technical sciences, Kyiv, Ukraine.

19. Petrakovska, O. and Mykhalyova, M. (2024), “Factors that justify the formation of restrictions on land use”, Urban planning and territorial planning, vol. 85, pp. 454–461.

Отримано редакцією журналу / Received: 05.04.26

Прорецензовано / Revised: 22.04.26

Дата публікації / Published: 26.05.26