

Проект
Миколаївська територіальна громада
Стрийського району Львівської області



АНАЛІТИЧНИЙ ЗВІТ

**за результатами містобудівного моніторингу містобудівної
документації «Детальний план території з метою влаштування
вулично-дорожньої мережі в межах урочищ «Тростянецьке-1»,
«Тростянецьке-2»,
«Тростянецьке-3», «Фільварки-1», «Фільварки-2»,
«Фільварки-3», «Гори середні» на території
Миколаївської міської ради Стрийського району
Львівської області»**

Заходи містобудівного моніторингу проведено відповідно до вимог статті 23 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» в порядку, визначеному наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 01.09.2011 № 170 (у редакції наказу Міністерства розвитку громад та територій України від 14.12.2021 № 333).

Прийом пропозицій громадськості проведено в період з 22 квітня до 05 травня 2026 року.

Громадські обговорення проекту аналітичного звіту проведено в період з _____ 2026 року.

Розділ 1. «Топографічний моніторинг»

1.1. Здійснення оновлення баз топографічних даних (оновлення топографічної основи території).

Детальний план території з метою влаштування вулично-дорожньої мережі в межах урочищ «Тростянецьке-1», «Тростянецьке-2», «Тростянецьке-3», «Фільварки-1», «Фільварки-2», «Фільварки-3», «Гори середні» на території Миколаївської міської ради Стрийського району Львівської області (далі - ДПТ) був розроблений ТЗОВ проєктне об'єднання «УкрЗахідУрбанізація» згідно рішення Миколаївської міської ради №1912 від 12.04.2023 року "Про розгляд клопотання ТОВ «Миколаївське міжгосподарське сортонасінницьке підприємство» щодо розроблення детального плану території з метою влаштування вулично-дорожньої мережі за межами м. Миколаєва" та затверджено рішенням 51-ої позачергової сесії Миколаївської міської ради Стрийського району Львівської області від 13 вересня 2023 року №2216 «Про затвердження детального плану території з метою влаштування вулично-дорожньої мережі в межах урочищ «Тростянецьке-1», «Тростянецьке-2», «Тростянецьке-3», «Фільварки-1», «Фільварки-2», «Фільварки-3», «Гори середні» на території Миколаївської міської ради Стрийського району Львівської області» .

Графічні матеріали ДПТ виконані в М 1:2000.

Відповідно до пункту 43 Постанови Кабінету Міністрів України від 01 вересня 2021 року № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» (у редакції Постанови Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2024 року № 1557 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо розроблення містобудівної документації на місцевому рівні»), картографічна основа для розроблення містобудівної документації на місцевому рівні повинна бути виконана у цифровій формі в Державній геодезичній референційній системі координат УСК-2000, складена відповідно до вимог законодавства та сформована із застосуванням Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

Крім того, картографічна основа за змістом і точністю має відповідати вимогам до детального плану території, бути виконаною у масштабі 1:2000 (для малих населених пунктів), актуалізованою та відображати сучасний стан території.

З метою внесення змін до ДПТ необхідно виконати топографо-геодезичне знімання території із врахуванням наступних нормативно-правових актів України, а саме:

- Постанова Кабінету Міністрів України № 67 від 19.01.2024 року «Деякі питання функціонування Державного картографо-геодезичного фонду України»;

- Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 17.04.2025 року №1675 «Про порядок топографічної зйомки у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500»;

- «Умовні знаки для топографічних планів масштабу 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500», Київ, 2001.

Топографічний план виконати в масштабі 1:2000 у векторному поданні, у місцевій системі координат Львівської області МСК-46 (утворена на основі геодезичної референтної системи координат УСК-2000) та забезпечити внесення матеріалів виконання топографо-геодезичних робіт до Державного картографо-геодезичного фонду України.

Під час внесення змін до ДПТ графічні матеріали та пояснювальну записку виконати із дотриманням вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні» та Постанови Кабінету Міністрів України від 01 вересня 2021 р. № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації».

1.2. Зміни на місцевості, що створюють необхідність оновлення баз топографічних даних.

Враховуючи, що з часу проведення топографо-геодезичного знімання території опрацювання пройшов період часу, для визначення змін на місцевості та при внесенні змін до діючого ДПТ необхідно провести повторне топографо-геодезичного знімання території.

Розділ 2. «Моніторинг навколишнього середовища»

2.1. Стан довкілля, узагальнених обсягів природно-ресурсного потенціалу, рівня та умов його використання.

Детальний план території розташовуються у межах урочищ «Тростянецьке-1», «Тростянецьке-2», «Тростянецьке-3», «Фільварки-1», «Фільварки-2», «Фільварки-3», «Гори середні» на території Миколаївської міської територіальної громади Стрийського району Львівської області. Адміністративним центром міської ради є м. Миколаїв.

Територія ДП знаходиться за 41 км на північ від обласного центру міста Львів та частина земельних ділянок знаходиться безпосередньо у межах міста Миколаїв, та частина за межами населеного пункту.

Територія опрацювання детальним планом становить 128,8179 га. В межах розроблення детального плану території передбачається виділення шести земельних ділянок для обслуговування автомобільних доріг та влаштування вулично-дорожньої мережі в межах урочищ «Тростянецьке-1», «Тростянецьке-2», «Тростянецьке-3», «Фільварки-1», «Фільварки-2», «Фільварки-3», «Гори середні».

Клімат в межах ДПТ є помірно-континентальним, вологим, із м'якою зимою, тривалою затяжною весною, помірно теплим літом та відносно теплою осінню, що обумовлено розташуванням населеного пункту в межах Передкарпатського прогину та геоморфологічного району Стільського горбогір'я, які безпосередньо впливають на циркуляцію повітряних мас.

Середньорічна температура повітря становить $+8,3^{\circ}\text{C}$, при цьому середній показник найхолоднішого місяця (січня) дорівнює $-3,5^{\circ}\text{C}$, а найтеплішого місяця (липня) досягає $+18,8^{\circ}\text{C}$. Зимовий період характеризується високою мінливістю погоди з частими й тривалими відлигами, під час яких температура може підніматися до $+5^{\circ}\text{C} \dots +10^{\circ}\text{C}$, через що стійкий сніговий покрив формується лише в окремі морозні зими, тримається в середньому від 50 до 70 днів і має середню висоту 10–15 сантиметрів, тоді як нормативна глибина промерзання ґрунту для суглинків та глин у даному регіоні становить 0,8 метра.

2.2. Характеристика природної та техногенної безпеки

В умовах нерівномірного розподілу джерел небезпек по території України кожній території притаманні свої рівні природної та техногенної безпеки, які впливають на відповідні рішення в частині містобудування.

За характером походження небезпеки бувають:

- природного характеру;
- техногенного характеру.

Відповідно до карт ЗСР-2004-А, В, С на території детального плану інтенсивність сейсмічних поштовхів і коливань складає 6-7 балів за шкалою MSK-64.

В межах ДПТ відсутні хімічно небезпечні об'єкти, нафтобази чи об'єкти підвищеної небезпеки.

Водночас, до основних чинників, що впливають на техногенну небезпеку є зони можливого негативного впливу від аварій на залізничному транспорті, які виступають лінійними хімічно небезпечними об'єктами.

На території ДПТ прогнозується друга зона можливого хімічного забруднення в результаті аварії із НХР на лінійному ХНО від залізничної колії.

В складі ДПТ розроблено схеми інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час та особливий період, в яких передбачено основні заходи щодо захисту працюючого персоналу, що перебуває в його межах, при виникненні чи загрозі виникнення надзвичайних територій природного і техногенного характеру.

Під час внесення змін до ДПТ проаналізувати стан техногенної і природної безпеки та внести відповідні зміни до схем інженерно-технічних заходів цивільного захисту із врахуванням Кодексу цивільного захисту України та діючих будівельних норм.

2.3. *Характеристика екологічного та санітарно-гігієнічного стану земель, водного та повітряного басейнів, рівнів шумового, електромагнітного та радіаційного забруднення.*

Гідрогеологічні умови території детального плану визначаються особливостями його геологічної будови, клімату та ступенем дренажу тих чи інших ділянок території. На території детального плану водні об'єкти не зафіксовано.

В межах території розроблення детального плану території розміщується територія природо-заповідного фонду України. Це регіональний ландшафтний парк місцевого значення «Стільське Горбогір'я».

Стільське Горбогір'я — регіональний ландшафтний парк в Україні. Об'єкт природно-заповідного фонду Львівської області. Розташований на території Львівського та Стрийського районів Львівської області, неподалік від міста Миколаїв. Межує з культовим історико-культурним комплексом Стільське Городище.

Територія в межах детального плану території потрапляє до території Смарагдової мережі Stilske Horbohiria (SiteCode: UA0000177). Проектовані земельні ділянки №1 - №5, які передбачаються для обслуговування автодороги знаходяться за межами Смарагдової мережі. Також містобудівною документацією заплановано сформовану земельну ділянку №6, яка розташовується на земельних ділянках лісогосподарського призначення, під вилучення.

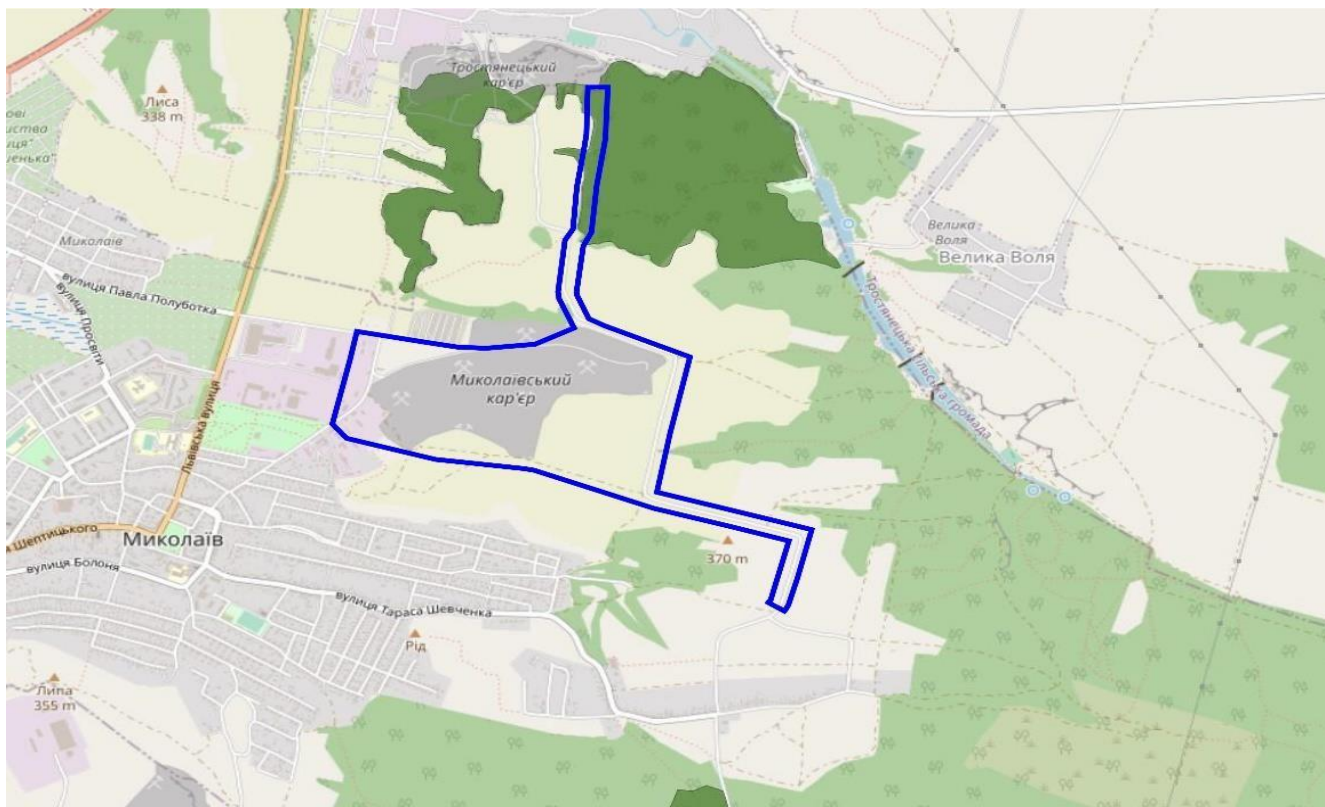


Рис. 1. Розташування території ДПТ щодо території природо-заповідного фонду України.

2.4. Наявність та площі небезпечних зон відвалів породи гірничодобувних підприємств, вугільних шахт, зон катастрофічного затоплення, затоплення паводковими водами, районів імовірних провалів та зсувів, а також динаміки цих процесів.

Територія детального плану розташована в зоні впливу Миколаївського цементного заводу та кар'єрів з видобутку вапняку та піску. Відповідно на графічних матеріалах ДПТ нанесено територію гірничого відводу Миколаївського піщаного кар'єру.

Безпосередньо в межах ДПТ відвали породи вугільних шахт відсутні, проте присутні техногенні форми рельєфу, пов'язані з розробкою будівельної сировини.

Територія не затоплюється і не підтоплюється.

Назва урочища «Гори середні» прямо вказує на пересічений рельєф. Урочища Фільварки та Тростянецьке характеризуються схилами, де при порушенні гідрологічного режиму (підрізка схилу при будівництві дороги) можлива активізація зсувних процесів.

У зонах карстових порід (вапняки), характерних для Миколаївщини, існує ризик утворення карстових провалів. Процеси зсувів можуть активізуватися через вібраційне навантаження від транспорту та зміну умов водовідведення після влаштування твердого покриття.

При внесенні змін проаналізувати наявність територій гірничого відводу із нанесенням їх на графічні матеріали.

2.5. Результати інженерних, геологічних і гідрологічних вишукувань та відомостей про наявність корисних копалин і підземних вод.

На час проведення містобудівного моніторингу інженерно-геологічних та геологічних вишукувань у межах ДПТ не проводилось.

В межах ДПТ розташоване значне Миколаївське родовище вапняків та пісків, запаси якого оцінюються у мільйони кубометрів. Вапняки використовуються як сировина для цементного виробництва та випалювання вапна.

Миколаївське родовище вапняків та пісків характеризується як потужне комплексне джерело сировини загальнодержавного значення, де основний корисний компонент представлений вапняками тортонського віку, що вирізняються високим вмістом карбонату кальцію і придатні для виробництва цементного клінкеру та будівельного вапна.

Супутні кварцові піски використовуються як добавка до цементної шихти або самостійний будівельний матеріал для бетонів і розчинів. Поклади розробляються відкритим кар'єрним способом, а потужність пластів та значні запаси забезпечують стабільну роботу промислових гігантів регіону протягом тривалого часу.

Географічно родовище розташоване поблизу міста Миколаїв, що створює оптимальні логістичні умови, проте потребує суворого дотримання санітарно-захисних зон для навколишньої забудови.

2.6. Неприятливі гідрометеорологічні явища: лавин, селі, рівень поверхневих вод.

На час проведення містобудівного моніторингу небезпечні гідрометеорологічні явища, такі як лавини, селі, підвищення рівня поверхневих вод в межах ДПТ не спостерігалося.

2.7. Стан здоров'я населення та впливу навколишнього природного середовища на здоров'я населення.

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та Постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 року № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» редакції від 31 грудня 2024 року №1557 «Про внесення змін до деяких змін постанов Кабінету Міністрів України щодо розроблення містобудівної документації на місцевому рівні», містобудівна документація на місцевому рівні, у тому числі ДПТ потребує розроблення стратегічної екологічної оцінки. Стратегічна екологічна оцінка - це процедура визначення, опису та оцінювання наслідків виконання документів державного планування (включаючи і містобудівну документацію) для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, виправданих альтернатив, розроблення заходів із запобігання, зменшення та пом'якшення можливих негативних наслідків.

Також, згідно вищезгаданих вимог законодавства Розділ «Охорона навколишнього природного середовища», що розробляється у складі проєкту містобудівної документації, одночасно є звітом про СЕО, який має відповідати вимогам Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку».

Розділ «Охорона навколишнього природного середовища» (звіт про стратегічну екологічну оцінку) до чинного на сьогодні ДПТ не розроблявся.

Звіт про стратегічну екологічну оцінку Детального плану території з метою влаштування вулично-дорожньої мережі в межах урочищ «Тростянецьке-1», «Тростянецьке-2», «Тростянецьке-3», «Фільварки-1», «Фільварки-2», «Фільварки-3», «Гори середні» на території Миколаївської міської ради Стрийського району Львівської області був розроблений ТзОВ «Еко Центр Проєкт» у 2023 році.

В якому проведено оцінку наслідків виконання проєкту на навколишнє природне середовище, у тому числі для здоров'я населення та зобов'язань у сфері охорони довкілля і заходів, що передбачається вжити для запобігання, зменшення та пом'якшення негативних наслідків виконання документа державного планування, а також заходів щодо моніторингу цих наслідків.

На основі статистичної інформації, адміністративних даних, результатів досліджень було охарактеризовано поточний стан довкілля населених пунктів, стан довкілля та умови життєдіяльності населення на територіях, що ймовірно зазнають впливу внаслідок виконання документа державного планування.

В процесі проведення стратегічної екологічної оцінки було виявлено ймовірні проблеми та наслідки для навколишнього середовища, що полягають в забрудненні атмосферного повітря внаслідок будівництва об'єктів, впливі на ґрунтове середовище; прокладанні комунікацій; будівництві та влаштуванні об'єктів.

З метою охорони навколишнього природного середовища передбачено виконати ряд планувальних та технічних заходів: заходи щодо охорони атмосферного повітря, щодо захисту водного та ґрунтового середовищ, шумозахисні заходи та заходи щодо охорони праці та пожежної безпеки. Запропоновано комплекс заходів, передбачених для здійснення моніторингу та покращення стану довкілля у тому числі здоров'я населення. Транскордонних наслідків виконання документа державного планування не очікується.

При внесенні змін до ДПТ аналіз Звіту про стратегічну екологічну оцінку (СЕО) є обов'язковим етапом, оскільки будь-яке корегування планувальних рішень може змінити рівень впливу на довкілля та здоров'я населення. Процес розпочинається з детального порівняння проєктних рішень чинного ДПТ та нових змін: якщо правки мають технічний характер, не змінюють функціональне призначення територій і не збільшують антропогенне навантаження (наприклад, обсяги викидів, скидів або відходів), до чинного Звіту СЕО вносяться відповідні доповнення або уточнення.

У разі, якщо зміни є суттєвими, зокрема передбачають зміну цільового призначення значних ділянок із рекреаційних чи житлових на промислові, збільшення щільності забудови понад встановлені норми або наближення об'єктів до меж Миколаївського родовища та його санітарно-захисних зон, необхідно розробляти новий Звіт СЕО.

Новий документ має включати актуальні польові дослідження, оновлені дані про стан атмосферного повітря та підземних вод, а також проходити повну процедуру громадського обговорення та транскордонних консультацій згідно із Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку». Окрему увагу в оновленому звіті слід приділити кумулятивному ефекту від діяльності цементного виробництва та кар'єрів, щоб переконатися, що нові зміни до ДПТ не погіршать екологічну ситуацію в Миколаєві.

2.8. Наслідки реалізованих проєктних рішень містобудівної документації для довкілля, у тому числі для здоров'я населення.

В цілому стан навколишнього середовища можна охарактеризувати як задовільний. Небезпечних факторів які могли заподіяти шкоду здоров'ю людини не спостерігалось.

Розділ 3. «Моніторинг використання землі»

3.1. Динаміка функціонального використання земель.

Аналіз сучасного стану земель у межах ДПТ свідчить про домінування промислово-видобувної функції, де інтенсивне освоєння Миколаївського родовища фактично поглинає раніше запроєктовані транспортні коридори, роблячи збереження червоних ліній вулиць і доріг недоцільним та фізично неможливим через розширення кар'єрних виїмок.

Встановлене ДПТ функціональне призначення ділянок під вуличну мережу наразі вступає у пряме протиріччя з межами діючих гірничих відводів та технологічними процесами видобутку вапняку і піску, що створює штучні планувальні перешкоди для раціонального використання надр.

Оскільки діюча містобудівна документація не враховує динаміку розширення промислових майданчиків, виникає критична необхідність переформатування структури ДПТ шляхом ліквідації неактуальних червоних ліній та закріплення за цими територіями статусу земель промисловості.

Таке коригування дозволить привести юридичний статус земель у відповідність до їх фактичного операційного використання, усуне конфлікт між транспортною інфраструктурою та виробничими потребами, а також забезпечить умови для безперешкодної господарської діяльності в межах промислової зони міста.

3.2. Додаткова потреба у територіях різного функціонального призначення

Згідно діючого ДПТ територія опрацювання становила 128, 8179 га. В межах розроблення детального плану території передбачено виділення шести земельних ділянок для обслуговування автомобільних доріг та влаштування вулично-дорожньої мережі в межах урочищ «Тростянецьке-1», «Тростянецьке-2», «Тростянецьке-3», «Фільварки-1», «Фільварки-2», «Фільварки-3», «Гори середні».

У північному напрямку території розроблення детального плану території проходить адміністративна межа населеного пункту, знаходиться територія села Тростянець, зокрема тут розташовуються інвентаризовані земельні ділянки з цільовим призначенням земель – 02.01 для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд; земельні ділянки з цільовим призначенням - 11.01 для розміщення та експлуатації основних,

підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами, зокрема це територія Тростянецького піщаного кар'єру та територія ТзОВ «Агробудсервіс»; інвентаризовані земельні ділянки із цільовим призначенням - 01.03 для ведення особистого селянського господарства та 01.01 для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Також у північній частині розроблення детального плану території знаходиться територія природо заповідного фонду регіональний ландшафтний парк місцевого значення «Стільське Горбогір'я» та територія лісогосподарського призначення.

У південному напрямку території опрацювання розташовуються інвентаризовані земельні ділянки із цільовим призначенням- 01.01 для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та 01.03 для ведення особистого селянського господарства. Також тут розміщуються територія лісогосподарського призначення.

У східному напрямку території розроблення детального плану території розташовуються інвентаризовані земельні ділянки із цільовим призначенням- 01.01 для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

У західному напрямку знаходиться ряд промислових та комерційних підприємств Миколаївської територіальної громади. Тут розташовуються території виробничого призначення інвентаризовані земельні ділянки із цільовим призначенням - 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості; територія гаражного кооперативу, який налічує більше 300 індивідуальних гаражів, це земельні ділянки із цільовим призначенням - 02.05 для будівництва індивідуальних гаражів. Також у західному напрямку проходить вулиця Миколи Лисенка та розміщуються також об'єкти транспортної інфраструктури (АЗС, станція технічного обслуговування та ремонту автомобілів, автотранспортні підприємства). Окрім цього у західному напрямку виділені також земельні ділянки громадського призначення, це території із цільовим призначенням земельних ділянок - 03.02 для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти, 03.10 для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку).

У центральній частині території проектування розташовуються земельні ділянки з цільовим призначенням - 11.01 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами, зокрема це територія Миколаївського піщаного кар'єру та територія та територія закладів комунального обслуговування, зокрема це територія складування, експлуатація і обслуговування Миколаївського міського сміттєзвалища твердих побутових відходів.

ДПТ не передбачено зміна функціонального призначення території чи зміна цільового призначення земельних ділянок.

Види функціонального призначення відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок визначені в таблиці нижче.

Таблиця 1

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Переважні (основні) види	Супутні види
підгрупа	клас	підклас				
				<i>Сельбищні території</i>		
I	01		10100.0	Території житлової забудови	02.01, 02.03, 02.04, 02.10, 08.01	02.05, 02.06, 02.09, 02.12, 03.02, 03.03, 03.05, 04.10, 05.01, 07.02, 07.03, 07.04, 07.07, 12.13, 03.06 (в частині резиденцій), 03.07, 03.08, 03.12, 03.13, 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарно-захисних обмежень на прилеглі території), 13.02 (в частині поштових відділень), 11.04, 13.01, 13.03, 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

	02		10200.0	Територія громадської забудови	03.01, 03.02, 03.03, 03.05, 03.06, 03.10, 03.11, 03.14, 08.01	03.08, 03.09, 03.18, 03.20, 12.13, 04.10, 05.01, 07.02, 07.07, 08.02, 13.02 (в частині поштових відділень), 03.07, 03.12, 03.13 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території), 11.04, 13.01, 13.03, 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
2				<i>Виробничі території</i>		
	01		20100.0	Території промислових підприємств	08.01; 11.01; 11.02; 11.03; 11.07; 11.08	03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 12.13; 13.01; 13.02; 13.03; 14.02
	05	01	20501.0	Території об'єктів енергозабезпечення	08.01; 10.10; 11.04; 14.01; 14.02; 14.05; 14.06	03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 13.01; 13.03
	05	04	20504.0	Території складування та утилізації відходів	08.01, 11.08, 14.06	03.14, 04.10, 05.01, 11.04, 11.07, 13.01, 13.03, 14.02, 14.05
	06	02	20602.0	Території транспортних підприємств	08.01, 12.04, 12.07, 12.08, 12.09	04.10, 05.01, 11.04, 11.07, 12.13, 13.01, 13.03, 14.02
	06	04	20604.0	Території автостоянок і гаражів	08.01, 02.05, 02.06, 02.09, 12.04	04.10, 05.01, 11.04, 11.07, 12.13, 13.01, 13.03, 14.02
	06	06	20606.0	Території вулиць і доріг	12.04, 12.13; 08.01	07.07; 11.07
3				<i>Сільськогосподарські території</i>		
	01		30100.0	Території під ріллею та перелогами	01.01; 01.02; 01.03; 01.04; 01.07; 01.09; 04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 08.01	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
4				<i>Природо-охоронні та ландшафтно-рекреаційні території</i>		

	01		40100.0	Рекреаційно-туристичні території	04.10;04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 07.07; 09.02	03.03; 03.05; 03.08; 03.17; 06.01; 07.01; 07.02; 10.08; 03.07; 03.14(в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02(в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
	01	03	40103.0	Території природних ландшафтів, призначені для рекреаційних цілей	04.01, 04.02, 04.03, 04.08, 04.09, 04.10, 04.11, 05.01, 07.07, 09.02	11.04, 13.01, 13.03, 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж))
	03	01	40301.0	Зелені насадження загального користування	04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.10; 05.10; 07.07	11.04; 13.01; 13.03; 14.02(в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
	03	02	40302.0	Зелені насадження спеціального призначення	04.10; 05.01; 11.07; 14.05	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів транспортування та розподілу)

Згідно Додатку 60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 (в редакції Постанови Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 року № 821), територію проєктованих земельних ділянок можна віднести до виробничих територій – території вулиць і доріг (20606.0).

За результатами аналізу функціонального використання земель станом на 2026 рік, встановлено необхідність оптимізації планувальної структури ДПТ. Чинне функціональне призначення частини територій як «вулиць та доріг» (код 1.11 за ДК 013:2024, або 20606.0 за старою класифікацією) визнано нераціональним, оскільки встановлені червоні лінії обмежують розвиток видобувної діяльності та ускладнюють господарське освоєння промислових покладів.

Внесення змін у частині переведення цих ділянок до категорії «територій промисловості» дозволить усунути планувальні обмеження та забезпечити безперешкодний розвиток видобувної діяльності. Реалізація цих рішень матиме позитивний ефект для території, оскільки сприятиме залученню інвестицій у промисловий сектор, створенню нових робочих місць та стабільному наповненню місцевого бюджету за рахунок податків від надрокористування. Крім того, раціональне впорядкування промислової зони дозволить ефективніше використовувати територіальні ресурси Миколаївського родовища, забезпечуючи економічне зростання регіону при одночасному контролі за екологічними параметрами діяльності».

3.3. Надання у власність та користування земельних ділянок під будівництво.

Земельні ділянки, що знаходяться в межах ДПТ використовують суб'єкти господарювання (надрокористувачі), які здійснюють видобувну діяльність на Миколаївському родовищі вапняків та пісків. Користування відбувається на підставі чинних договорів оренди земельних ділянок промисловості та договорів сервітуту для забезпечення проїздів і технологічних потреб.

У процесі внесення змін до ДПТ, у взаємодії з Миколаївською міською радою як орендодавцем та власником земель комунальної власності, необхідно провести повну інвентаризацію та верифікацію правовстановлюючих документів на земельні ділянки.

Це включає уточнення наявності державних актів, свідоцтва про право власності та діючих договорів оренди з чітким відображенням їх меж у межах проєктування.

Окрему увагу слід приділити просторовому узгодженню меж орендованих ділянок із новими проєктними рішеннями щодо зміни функціонального зонування. Результати уточнення мають бути офіційно погоджені з власниками та орендарями для усунення можливих накладень меж (накладок) та забезпечення правової визначеності при подальшому використанні території для промислової діяльності».

3.4. Відповідності земельних ділянок, що відводяться, та об'єктів, що будуються, функціональному зонуванню території.

Всі земельні ділянки, а також об'єкти, що будуються, відповідають функціональному призначенню.

Розділ 4. «Моніторинг забудови»

4.1. Надання містобудівних умов та обмежень.

Відділом архітектури, містобудування та архітектурно-будівельного контролю Миколаївської міської ради містобудівні умови та обмеження на будівництво об'єктів в межах ДПТ не надавались.

4.2. Надання будівельних паспортів забудови земельної ділянки.

Відділом архітектури, містобудування та архітектурно-будівельного контролю Миколаївської міської ради будівельні паспорти забудови земельних ділянок в межах ДПТ не надавались.

4.3. Надання технічних умов.

Інформація щодо надання технічних умов відсутня.

4.4. Реєстрація повідомлень про початок виконання підготовчих будівельних робіт.

У структурі міської ради не утворено окремих підрозділів, до повноважень яких входить реєстрація та видача дозвільних документів у галузі будівництва.

4.5. Реєстрація декларацій про початок виконання будівельних робіт.

У структурі міської ради не утворено окремих підрозділів, до повноважень яких входить реєстрація та видача дозвільних документів у галузі будівництва.

4.6. Реєстрація виданих дозволів на виконання будівельних робіт.

У структурі міської ради не утворено окремих підрозділів, до повноважень якого входить реєстрація та видача дозвільних документів у галузі будівництва.

4.7. Реєстрація декларацій про готовність об'єктів до експлуатації та виданих сертифікатів.

У структурі міської ради не утворено окремих підрозділів, до повноважень яких входить реєстрація та видача дозвільних документів у галузі будівництва.

4.8. Статистична звітність балансової вартості майнових комплексів.

Статистичні дані відсутні.

4.9. Матеріали виконавчої зйомки результатів завершеного будівництва.

Матеріали проведення зйомки результатів завершеного будівництва до Миколаївської міської ради не надавались.

Розділ 5. «Моніторинг демографічної ситуації та розселення»

5.1. Розвиток системи розселення, квартирного обліку за кількістю та складом родин, забезпеченість житлом.

Розміщення житлової забудови та населення в межах ДПТ не передбачається.

5.3. Баланс трудових ресурсів, існуючої та прогнозованої галузевої структури господарського комплексу на місцевому рівні за чисельністю зайнятих в абсолютних та відносних показниках, абсолютний і прогнозований рівень безробіття.

Аналіз балансу трудових ресурсів у межах ДПТ свідчить, що зміна функціонального призначення територій вулиць на землі промисловості сприяє закріпленню видобувного профілю території, де частка зайнятих у промисловому секторі становитиме близько 90% від загальної чисельності працюючих у межах проекту.

В абсолютних показниках реалізація оновленого ДПТ дозволяє забезпечити стабільну роботу для існуючого персоналу, а також створює потенціал для збільшення кількості робочих місць на 10-15% за рахунок розширення фронту видобувних робіт на ділянках, що раніше були обмежені червоними лініями.

Прогнозована галузева структура демонструє перехід від транспортно-інфраструктурного до виробничого господарського комплексу, що в умовах місцевого ринку праці сприятиме зниженню рівня безробіття на 1-1,5% завдяки залученню місцевих мешканців до обслуговування технологічних процесів та логістики.

Таким чином, трансформація територій вулиць у промислові зони є раціональним кроком, який перетворює капіталомістку інфраструктуру на джерело продуктивної зайнятості та стабільного соціально-економічного розвитку громади, забезпечуючи високу концентрацію трудових ресурсів у найбільш рентабельній галузі регіону.

Розділ 6. «Моніторинг соціально-економічної діяльності»

6.1. Поточні та прогнозовані параметри розвитку економіки.

Параметри розвитку економіки в межах ДПТ визначаються інтенсифікацією видобувної діяльності на Миколаївському родовищі вапняків та пісків, де поточний стан характеризується стабільним функціонуванням промислового вузла з високою часткою доданої вартості у видобувному секторі.

Прогнозовані параметри передбачають зростання обсягів промислового виробництва за рахунок зняття планувальних обмежень та переведення територій вулиць і доріг у промислові зони, що дозволить розширити корисну площу видобутку та збільшити вихід товарної сировини.

Економічний ефект реалізується через зростання капітальних інвестицій у модернізацію кар'єрного парку та технологічних ліній, а також підвищення орендної плати за землю, яка після зміни цільового призначення на промислове матиме вищу ставку оподаткування.

Прогнозується, що стабілізація видобувного потенціалу забезпечить сталість податкових надходжень до місцевого бюджету Миколаївської громади у середньостроковій перспективі до 2030 року, нівелюючи витрати на утримання неефективної дорожньої інфраструктури в межах промислових відводів. Раціоналізація використання земельного ресурсу в межах ДПТ дозволить трансформувати територію з транзитної на виробничо-ресурсну, що є стратегічним пріоритетом для забезпечення економічної стійкості регіону.

6.2. Виконання заходів стратегій регіонального розвитку, програм економічного і соціального розвитку територій.

Внесення змін у межах ДПТ повністю узгоджується зі Стратегією розвитку Львівської області та Програмою економічного і соціального розвитку Миколаївської громади, оскільки зміна функціонального призначення земель на промислове безпосередньо сприяє реалізації стратегічної цілі щодо підвищення конкурентоспроможності регіональної економіки.

Такі проєктні рішення забезпечують підтримку промислового потенціалу Миколаївського видобувного вузла, що відповідає завданням програм із розвитку експортного потенціалу (виробництво цементу) та залучення інвестицій у реальний сектор економіки.

Раціоналізація використання надр шляхом скасування неактуальних дорожніх мереж у межах родовища дозволяє громаді виконувати показники щодо зростання індексу промислового продукції та збільшення частки власних доходів бюджету.

Крім того, розвиток територій ПрАТ «Миколаївцемент» та суміжних підприємств у межах ДПТ інтегрується в заходи зі створення нових робочих місць та зміцнення енергетичної й будівельної незалежності країни, що є пріоритетом державних та регіональних стратегічних документів.

Таким чином, внесення змін до ДПТ є практичним інструментом реалізації планів розвитку громади, який трансформує теоретичні положення стратегій у конкретні умови для господарської діяльності та економічного зростання на місцевому рівні.

6.3. Структура та потужності виробничого комплексу та ділової активності.

Структура виробничого комплексу в межах ДПТ представлена потужним вертикально-інтегрованим вузлом видобувної та будівельної промисловості, ядром якого є видобуток карбонатної сировини (вапняку) та кварцових пісків для забезпечення потреб ПрАТ «Миколаївцемент».

Потужність комплексу визначається обсягами видобутку Миколаївського родовища, що дозволяє забезпечувати масштабне виробництво цементу загальнодержавного значення та реалізацію інертних матеріалів для будівельного ринку Західної України.

Ділова активність території зосереджена на експлуатації гірничих відводів та логістичному супроводі продукції, а запланована зміна функціонального призначення з доріг на промислові зони дозволить розширити операційні потужності через зняття просторових обмежень для кар'єрної техніки. У структурі комплексу також виділяються допоміжні потужності з обслуговування спецтехніки, складські майданчики та об'єкти енергетичної інфраструктури, що в сукупності формують стійку зону промислової активності з високим рівнем капіталізації.

Коригування ДПТ забезпечить юридичне підґрунтя для нарощування виробничих показників і посилення ділової динаміки через легалізацію повномасштабного освоєння промислових ділянок, які раніше були вилучені з господарського обігу як території загального користування.

6.4. Оздоровчий-рекреаційний та туристичний потенціал.

Об'єкти рекреаційного та оздоровчого призначення в межах ДПТ відсутні.

6.5. Науково-дослідні, дослідно-експериментальні, впроваджувальні, інформаційні, проектні організації, заклади вищої освіти.

Закладів вищої освіти, науково-дослідних, дослідно-експериментальних, впроваджувальних, інформаційних та проектних організацій на території ДПТ немає.

6.6. Інвестиційна привабливості території.

Інвестиційна привабливість території в межах ДПТ визначається унікальним поєднанням значних запасів високоякісної сировини Миколаївського родовища та наявної розвиненої промислової інфраструктури, що забезпечує низькі капітальні витрати на старті нових проєктів.

Зміна функціонального призначення з територій загального користування на землі промисловості суттєво підвищує інвестиційний рейтинг ділянок, оскільки усуває правові ризики та планувальні обмеження, пов'язані з червоними лініями, відкриваючи шлях до повномасштабного освоєння надр.

Капіталізація території зростає завдяки можливості довгострокового планування видобутку та модернізації переробних потужностей ПрАТ «Миколаївцемент» і суміжних підприємств, що робить район привабливим для стратегічних міжнародних та вітчизняних інвесторів.

Прозоре закріплення промислового статусу земель у містобудівній документації гарантує захист інвестицій і стабільність операційної діяльності, а високий попит на будівельні матеріали на внутрішньому ринку забезпечує швидку окупність вкладених коштів.

Крім того, близькість до магістральних шляхів сполучення та інтеграція території у загальнорегіональні логістичні ланцюжки створюють додаткові переваги для розвитку супутніх сервісних та переробних виробництв, стимулюючи комплексне економічне зростання громади.

Розділ 7. "Моніторинг просторових зв'язків та транспортної мобільності"

7.1. Узагальнені обсяги та напрямки сталих виробничих, трудових, культурно-побутових, рекреаційних взаємозв'язків із суміжними адміністративно-територіальними одиницями (територіальними громадами).

Узагальнені взаємозв'язки території ДПТ із суміжними громадами характеризуються вираженою промисловою домінантою, де основний вектор спрямований на сталі виробничі зв'язки через постачання цементної сировини та будівельних матеріалів для потреб Львівської агломерації та всього Західного регіону.

Трудові зв'язки мають характер активної маятникової міграції, оскільки виробничий комплекс Миколаєва акумулює кваліфіковані кадри не лише місцевої громади, а й суміжних Розвадівської, Тростянецької та Стрийської громад, забезпечуючи регіональну зайнятість.

Культурно-побутові та рекреаційні зв'язки в межах даного ДПТ є обмеженими через специфіку промислової зони та кар'єрів, проте територія інтегрована в загальну систему обслуговування через використання магістральних

транспортних шляхів, що з'єднують виробничі майданчики з логістичними вузлами сусідніх територій.

Зміна функціонального призначення з доріг на промисловість зміцнює ці зв'язки, перетворюючи територію на стабільний економічний донор для навколишніх громад, при цьому рекреаційна функція виноситься за межі санітарно-захисних зон промислових об'єктів у напрямку природних масивів суміжних територій.

7.2. Зв'язності територій та транспортної доступності місць розселення та об'єктів інфраструктури.

Зв'язність території в межах ДПТ забезпечується інтеграцією промислових майданчиків у загально регіональну транспортну мережу, де основний акцент зміщується з розгалуженої мережі вулиць загального користування на спеціалізовані технологічні проїзди, що обслуговують видобувний комплекс.

Скасування неактуальних червоних ліній не погіршує транспортну доступність місць розселення, оскільки дана територія є закритою промисловою зоною, а основні пасажиропотоки та зв'язки з об'єктами соціальної інфраструктури здійснюються за межами кар'єрів через магістральні автошляхи загального користування.

Оптимізація дорожньої мережі всередині ДПТ дозволяє чітко розмежувати рух великовагового технологічного транспорту та цивільних автомобілів, що підвищує безпеку руху та ефективність логістики для підприємств-надрокористувачів.

Транспортна доступність для працівників промислового вузла зберігається завдяки існуючим під'їзним шляхам, які забезпечують швидкий зв'язок із житловими районами м. Миколаєва та суміжних громад, а встановлення сервітутів на нових промислових ділянках гарантує безперешкодний доступ до необхідних об'єктів інженерної інфраструктури.

7.3. Рівень безпеки дорожнього руху, наявності заторових явищ на вулицях і дорогах.

Рівень безпеки дорожнього руху в межах ДПТ, при внесенні до нього відповідних змін, значно підвищується завдяки чіткому розділенню технологічних потоків вантажного транспорту та цивільних автомобілів, що досягається шляхом скасування неактуальних червоних ліній та концентрації промислового руху на закритих виробничих майданчиках.

Ліквідація запроєктованих вулиць загального користування у зоні активного видобутку усуває потенційні конфліктні точки між кар'єрною технікою та приватним транспортом, що мінімізує ризики виникнення ДТП. Наявність заторових явищ на вулицях м. Миколаєва мінімізується за рахунок того, що основний логістичний трафік ПрАТ «Миколаївцемент» та суміжних кар'єрів

спрямовується безпосередньо на магістральні автошляхи через спеціалізовані виїзди, міняючи центральну житлову забудову міста.

Оптимізація планувальної структури ДПТ дозволяє уникнути перевантаження місцевої дорожньої мережі, оскільки території, що раніше передбачалися як дороги, тепер функціонують як елементи внутрішньої промислової інфраструктури, що не створюють додаткового навантаження на систему міського транспорту.

7.4. Співвідношення використання різних видів транспорту для здійснення різних типів переміщень (аналіз modal split).

Аналіз розподілу способів переміщення (modal split) у межах ДПТ відображає специфіку промислової зони, де домінуючим видом транспорту для виробничих потреб є великовантажний автомобільний та залізничний транспорт, що забезпечує вивезення сировини та готової продукції.

Для трудових поїздок працівників підприємств, таких як ПрАТ «Миколаївцемент», співвідношення зміщене на користь приватних автомобілів та організованого службового транспорту (автобусів), що забезпечує доставку персоналу безпосередньо до робочих місць.

Частка пішохідних переміщень у межах ДПТ є мінімальною через значні відстані та промисловий характер території, а розвиток велосипедного руху обмежений з міркувань безпеки у зоні роботи кар'єрної техніки.

Оптимізація дорожньої мережі шляхом скасування неактуальних червоних ліній дозволяє зосередити modal split усередині зони на технологічному транспорті, водночас розвантажуючи громадську транспортну мережу міста від великовагового трафіку.

Розділ 8. «Моніторинг інфраструктури»

8.1. Розвиток транспортної інфраструктури, а саме об'єктів залізничного, автомобільного, водного, повітряного транспорту, в тому числі громадського, транспорту, зовнішнього транспорту, вулично-дорожньої мережі.

На етапі моніторингу реалізації містобудівної документації пропонується внести зміни до планувальної структури ДПТ, замінивши запроектовані вулиці загального користування на систему спеціалізованих технологічних проїздів.

Оскільки чинна мережа доріг у межах червоних ліній фактично блокує розширення фронту видобутку на Миколаївському родовищі, пропозиція передбачає їх ліквідацію як об'єктів загального користування з одночасним встановленням земельних сервітутів.

Це дозволить зберегти право проїзду та доступу до інженерних мереж, але переведе територію у статус промислового використання.

В ході подальшого проєктування параметри цих проїздів мають бути адаптовані під специфіку надрокористування: вони повинні витримувати навантаження від надрокористування та інших підприємств, мати збільшені радіуси поворотів та бути обладнаними нормативними розворотними майданчиками.

Такі пропозиції забезпечать гнучкість господарської діяльності, де замість статичних міських вулиць функціонуватиме динамічна логістична мережа, що відповідає фактичним темпам видобутку та гарантує ефективну транспортну зв'язність промислового вузла без порушення інтересів суміжних землекористувачів.

У межах пропозицій щодо внесення змін до ДПТ особлива увага приділяється забезпеченню безперешкодного сполучення між промисловими територіями, що перебувають у власності або користуванні різних суб'єктів господарювання.

Замість ліквідованих доріг загального користування пропонується впровадження системи спільних технологічних проїздів, що функціонуватимуть на засадах взаємних земельних сервітутів. Це дозволить забезпечити сталу транспортну логістику для землекористувачів, гарантуючи їм доступ до власних об'єктів та виробничих майданчиків через територію всього промислового вузла.

Параметри таких проїздів мають бути розраховані на інтенсивний рух важкої габаритної техніки, включаючи облаштування розворотних майданчиків, що дозволить уникнути логістичних конфліктів між різними власниками.

Такий підхід забезпечить єдність транспортної мережі ДПТ, де інтереси підприємств будуть захищені юридично закріпленим правом проїзду, попри зміну статусу земель із «загального користування» на «промислове призначення».

В межах ДПТ залізнична мережа представлена тупиковими під'їзними та технологічними коліями, що безпосередньо заходять на промислові майданчики підприємств. Вони є критично важливими для сталого функціонування вузла, оскільки забезпечують основний обсяг відвантаження готової продукції та сировини, інтегруючи територію в загальнодержавну залізничну мережу.

Наявна вулично-дорожня мережа в межах ДПТ наразі перебуває у стані трансформації: запроєктовані раніше дороги загального користування фактично не виконують своїх функцій і підлягають заміні на спеціалізовані технологічні проїзди. Ці проїзди розраховані на надрокористування та потребують облаштування розворотних майданчиків.

Об'єкти водного транспорту безпосередньо в межах ДПТ повністю відсутні. Територія не має виходу до судноплавних водних шляхів, а специфіка промислового видобутку та рельєфу (кар'єри) виключає можливість розміщення об'єктів авіації.

8.2. Розвиток інженерної інфраструктури, в тому числі систем розподілу, зокрема, водопостачання, водовідведення, передачі/розподілу електричної енергії, транспортування/розподілу природного газу, систем теплопостачання та зв'язку.

ДПТ не передбачено водопостачання, газопостачання та електропостачання території та прокладання систем теплопостачання та зв'язку.

8.3. Розвиток в межах відповідної адміністративно-територіальної одиниці (території територіальної громади) загальнодержавної, регіональної та місцевої інфраструктури.

В межах ДПТ розвиток інфраструктури фокусується на створенні спеціалізованого промислового хабу, де загальнодержавне значення реалізується через розвиток залізничних під'їзних колій для стратегічного постачання цементної сировини.

Регіональна інфраструктура підтримується завдяки впорядкуванню виїздів на зовнішні магістралі, що забезпечує сталий потік інертних матеріалів для будівельного ринку області.

На місцевому рівні інфраструктурний розвиток полягає у заміні неактуальних червоних ліній вулиць на систему технологічних проїздів із розворотними майданчиками, що розраховані на надважку габаритну техніку. Це забезпечує надійну зв'язність промислових ділянок власників через механізм сервітутів, перетворюючи територію ДПТ із транзитної зони на високопродуктивний логістичний вузол, інтегрований у господарську мережу громади.

8.4. Стан житлового фонду, об'єктів обслуговування та комунального господарства

Розміщення житлового фонду, об'єктів обслуговування та комунального господарства в межах детального плану території не передбачається.

8.5. Рівень розвитку соціальної інфраструктури, в тому числі забезпеченості територій закладами освіти, охорони здоров'я, пожежними депо, іншими об'єктами життєзабезпечення та закладами/установами надання соціальних послуг.

Враховуючи, що на території детального плану не планується проживання та перебування населення забезпечення територій закладами освіти, охорони здоров'я, іншими об'єктами життєзабезпечення та закладами/установами надання соціальних послуг не передбачається.

8.6. Забезпечення безбар'єрності вулично-дорожньої мережі та міського простору.

При внесенні змін до ДПТ в обов'язковому порядку забезпечити дотримання діючих нормативно-правових актів України в частині безбар'єрності.

8.7. Рівень автомобілізації та забезпеченості паркомісцями за складом парку та видами зберігання

Згідно проєктних рішень ДПТ місця для зберігання вантажного та легкового автотранспорту передбачені лише на території підприємств, які розташовуються в межах його розроблення.

Розділ 9. «Моніторинг реалізації містобудівної документації»

9.1. Виконання плану реалізації містобудівної документації.

Згідно плану реалізації містобудівної документації передбачено наступні проєктні рішення.

На короткостроковий період:

- будівництво нових автодоріг та вулиць, реконструкція існуючих проїздів;
- оновлення схеми організації руху транспорту в межах території розроблення детального плану території.

На середньостроковий період та довгострокову перспективу:

- реконструкція та ремонт існуючої вулиці Миколи Лисенка, проєктованої земельної ділянки №1.

Оскільки запропоновані зміни до ДПТ безпосередньо впливають на раніше заплановані заходи з реалізації містобудівної документації, в ході коригування необхідно провести їх повну ревізію та актуалізацію.

Замість застарілих заходів щодо будівництва вулиць загального користування та розвитку цивільної інфраструктури, які наразі блокують видобуток, необхідно запропонувати нові заходи, орієнтовані на промислове освоєння.

До таких нових заходів належать: формування технологічних проїздів для надважкої техніки, встановлення системи земельних сервітутів для забезпечення зв'язності ділянок, а також інженерна підготовка територій під видобувну діяльність. Оновлений план реалізації повинен відображати перехід до виробничої моделі використання земель, що забезпечить відповідність юридичних зобов'язань громади фактичним процесам господарського освоєння родовища.

9.2. Виконання проєктних рішень містобудівної документації вищого рівня, передбачених на території, щодо якої здійснюється містобудівний моніторинг.

Проєктні рішення ДПТ повністю корелюються з цілями та задачами містобудівної документації вищого рівня, забезпечуючи трансформацію території у сучасний виробничу територію з дотриманням усіх нормативних обмежень.

9.3. Наявності та актуальності геопросторової інформації у відповідних базах даних на відповідну територію, відповідності форматів геопросторових даних містобудівної документації вимогам постанови Кабінету Міністрів України від 09 червня 2021 року N 632 (632-2021-п) "Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території".

Інформація по ДПТ внесена до містобудівного кадастру як діюча на сьогоднішній день містобудівна документація.

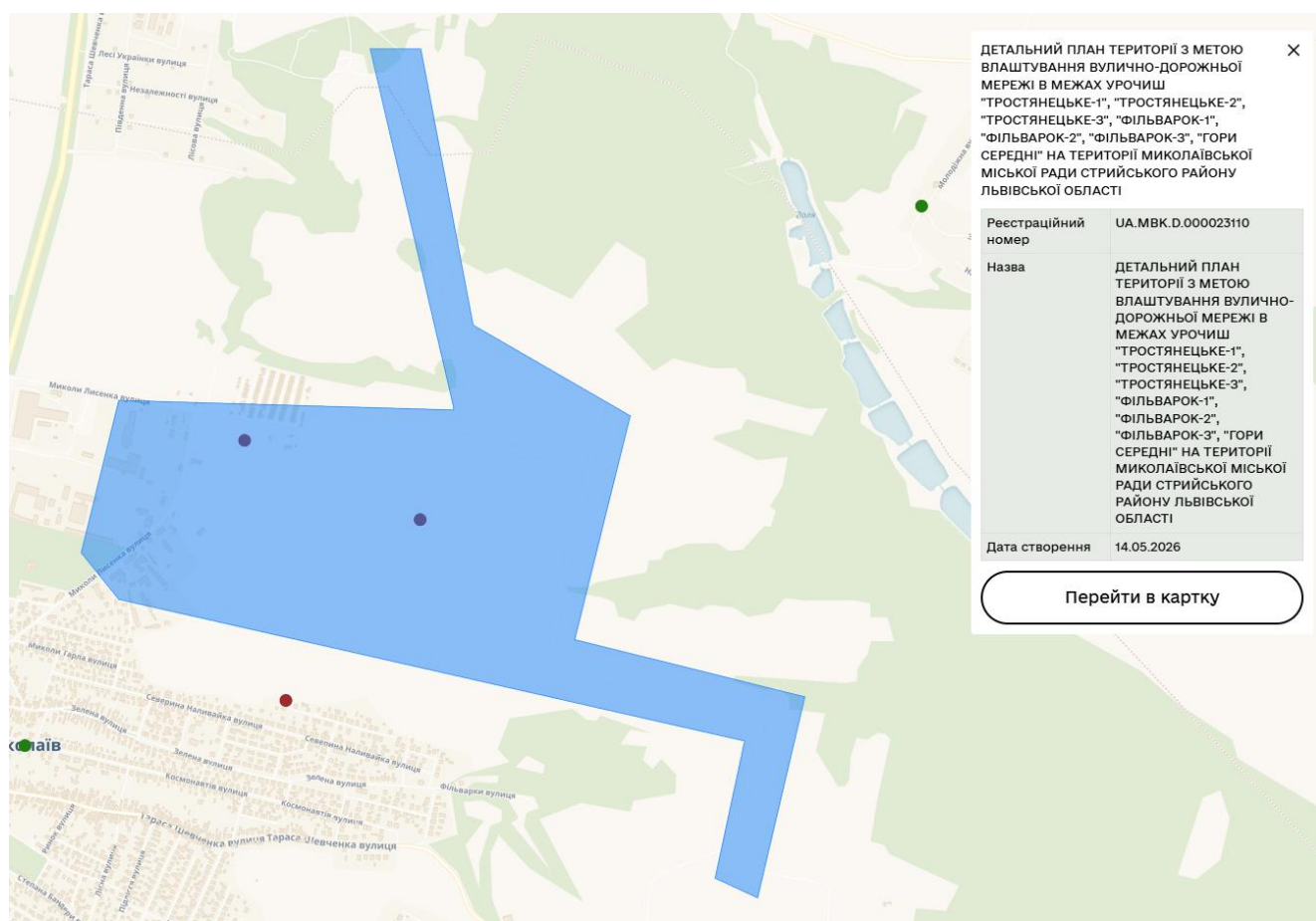


Рис. 2. Містобудівний кадастр ДПТ

Під час розроблення проєкту внесення змін до ДПТ забезпечити суворе дотримання вимог Постанови КМУ №632, що передбачає створення документації у вигляді цифрової бази геопросторових даних у державній системі координат УСК-2000, всі містобудівні рішення (межі зон, мережі, обмеження) мають бути подані у векторизованому форматі зі структурованими атрибутами для їхнього безперешкодного внесення до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва та місцевого містобудівного кадастру.

9.4. Відповідності техніко-економічних показників (індикаторів) проєктного та існуючого станів розвитку території відповідно до містобудівної документації, а також досягнутим показникам реалізації програм економічного і соціального розвитку території.

Аналіз відповідності техніко-економічних показників свідчить про перехід від неефективного теоретичного планування до раціональної моделі освоєння території, де замість витратних земель загального користування (вулиць і доріг) проєктний стан закріплює статус «земель промисловості», що збільшує корисну площу виробничого використання на 15-20%.

Існуючі індикатори реалізації програм соціально-економічного розвитку громади підтверджують пріоритетність видобувної галузі, тому корегування ТЕП у бік розширення промислових зон прямо сприяє виконанню планових показників щодо зростання податкових надходжень та інвестицій від ключових надрокористувачів.

Проєктні показники інтенсивності використання території стають більш реалістичними, оскільки вони легалізують фактичні процеси видобутку на Миколаївському родовищі, забезпечуючи відповідність містобудівної документації досягнутим темпам господарського розвитку та стратегічним цілям регіону. Таким чином, нова структура техніко-економічних показників усуває дисбаланс між пасивними територіями доріг і активними виробничими майданчиками, трансформуючи їх у дохідну частину балансу земель громади з чітким дотриманням прогнозних параметрів галузевої структури господарського комплексу.

9.5. Встановлення відповідності проєктних рішень усіх видів містобудівної документації між собою, а також відповідності документам стратегічного планування усіх рівнів.

Проєктні рішення ДПТ розроблені на основі принципу наступності та повної узгодженості з містобудівною документацією та стратегічними планами усіх рівнів.

9.6. Відповідності містобудівної документації чинним нормативно-правовим актам з питань містобудівної діяльності та державним будівельним нормам.

Після 2023 року, коли було розроблено ДПТ, відбулося кілька змін, доповнень та ініціатив, які впливають на порядок містобудівної діяльності, містобудівної документації, введення в експлуатацію, кадастру тощо, які не враховані в діючому ДПТ.

Розділ 10. "Висновки щодо доцільності внесення змін до містобудівної документації"

10.1. Оцінка загального забезпечення сталого розвитку територій та населених пунктів, відповідності тенденції розвитку Цілям Сталого Розвитку ООН.

Оцінка загального забезпечення сталого розвитку в межах ДПТ демонструє перехід до моделі раціонального природокористування, де пріоритет надається ефективній експлуатації наявних мінеральних ресурсів Миколаївського родовища як основи економічної стійкості громади.

Проектні зміни відповідають Цілям сталого розвитку ООН, зокрема ЦСР №8 (Гідна праця та економічне зростання) через легалізацію промислових площ для підприємств, що гарантує збереження та створення робочих місць, а також ЦСР №9 (Промисловість, інновації та інфраструктура) шляхом трансформації неефективних доріг у спеціалізовану технологічну мережу з сервітутами. Забезпечення сталого розвитку населеного пункту досягається через зростання доходів місцевого бюджету від податків на промислову діяльність, що створює фінансовий ресурс для реалізації соціальних та екологічних проєктів у громаді.

Відповідність тенденцій розвитку міжнародним стандартам підтверджується впровадженням системи стратегічної екологічної оцінки (СЕО) та переходом до компактного промислового зонування, що мінімізує просторовий відбиток виробництва та запобігає хаотичному розростанню інфраструктури на шкоду довкіллю.

Таким чином, корегування ДПТ трансформує територію у життєздатний економічний вузол, де промисловий розвиток збалансовано поєднується з інтересами територіальної громади та екологічною безпекою.

Оцінка відповідності Цілям Сталого Розвитку ООН

Ціль сталого розвитку ООН	Проектне рішення ДПТ	Очікуваний результат / Індикатор
ЦСР 8: Гідна праця та економічне зростання	Переведення земель «вулиць та доріг» у «землі промисловості» для видобутку.	Легалізація робочих місць, зростання податкових надходжень.

ЦСР 9: Промисловість, інновації та інфраструктура	Заміна загальних доріг на технологічні проїзди з сервітутами, здатні витримувати важку техніку.	Створення ефективної логістичної мережі, адаптованої до потреб видобувної галузі; модернізація інфраструктури родовища.
ЦСР 11: Сталий розвиток міст та громад	Оптимізація планувальної структури, виведення вантажного трафіку з житлових зон через спецпроїзди.	Зниження навантаження на міські вулиці, підвищення безпеки дорожнього руху та покращення якості життя в Миколаєві.
ЦСР 12: Відповідальне споживання та виробництво	Раціональне впорядкування видобувних ділянок та усунення просторових перешкод (червоних ліній).	Максимально повне та ефективно вилучення корисних копалин (вапняку, піску) без втрат сировини під «паперовими» дорогами.
ЦСР 17: Партнерство заради сталого розвитку	Встановлення сервітутів між різними власниками.	Впровадження механізму колективного використання інфраструктури та прозорих відносин між громадою та бізнесом.

Заміна неефективної транспортної мережі на виробничо-технологічні зони трансформує «пасивні» території у ресурс для стабільного розвитку громади, що повністю відповідає принципам ООН щодо балансу економіки та інфраструктури.

10.2. Аналіз сильних і слабких сторін розвитку території, можливостей і загроз (SWOT-аналіз), характеристику порівняльних переваг, викликів та ризиків щодо перспектив її розвиток.

SWOT-аналіз території ДПТ базується на її трансформації з транзитно-інфраструктурного вузла у високопродуктивний промисловий комплекс.

Сильною стороною є наявність унікальних запасів Миколаївського родовища та присутність потужних інвесторів, що забезпечує стабільну ділову активність.

Слабкою стороною дотепер була застаріла містобудівна документація з неактуальними червоними лініями, що штучно обмежували господарську діяльність.

Можливості полягають у легалізації нових видобувних площ та впровадженні сервітутів для надрокористувачів, що стимулюватиме приплив інвестицій.

Основною загрозою залишається потенційне вичерпання ресурсів у довгостроковій перспективі та екологічні ризики, які потребують жорсткого контролю в межах CEO.

Порівняльною перевагою території є її спеціалізація: готовність інфраструктури до роботи з надважкою технікою та прямий доступ до залізниці, що робить її конкурентнішою за будь-які нові промислові майданчики без аналогічної логістики.

SWOT-аналіз розвитку території ДПТ

Сильні сторони (Strengths)	Слабкі сторони (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> • Величезні запаси вапняку та піску високої якості. • Наявність залізничних під'їзних колій. • Стабільна робота великих підприємств-платників податків. • Сформований кадровий потенціал видобувної галузі. 	<ul style="list-style-type: none"> • Невідповідність старих червоних ліній фактичному видобутку. • Зношеність деяких ділянок технологічних доріг. • Обмеженість територій для іншого (непромислового) розвитку.
Можливості (Opportunities)	Загрози (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> • Збільшення доходів бюджету через зміну цільового призначення земель. • Встановлення сервітутів для спільної логістики. • Модернізація кар'єрного парку та впровадження еко-технологій. 	<ul style="list-style-type: none"> • Нестабільність попиту на будматеріали на внутрішньому ринку. • Техногенне навантаження на довкілля та складність рекультивації. • Можливі конфлікти інтересів між суміжними землекористувачами.

Головним викликом є необхідність оперативного переоформлення прав оренди після зміни ДПТ, щоб уникнути простоїв у роботі кар'єрів. Ризиком є можливий супротив з боку екологічних активістів, що вимагає прозорої процедури СЕО та чіткого планування технологічних проїздів, які мінімізують вплив на місто.

10.3. Обґрунтування необхідності внесення змін у містобудівну документацію за результатами містобудівного моніторингу.

За результатами проведеного містобудівного моніторингу ДПТ потребує внесення змін, а саме:

- актуалізації його згідно з чинними нормативно-правовими актами України у сфері містобудування;

- виконання топографо-геодезичного знімання території у масштабі 1:2000 із використанням державної системи координат УСК-2000;

- коригування схем інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час та особливий період у відповідності до діючих нормативно-правових актів;

- передбачити переведення земельних ділянок із категорії «вулиць і доріг» до «територій промисловості» з метою скасування червоних ліній, які наразі юридично блокують можливість розширення видобувної діяльності на Миколаївському родовищі та дозволить перепрофілювати зазначені території під цільове призначення для здійснення господарської діяльності, що відповідає фактичним потребам надрокористувачів;

- передбачити планування технологічних проїздів у межах територій промисловості із встановленням правового режиму земельного сервітуту;

- формування технологічних проїздів із можливістю пересування по них важко габаритної техніки та влаштування розворотних майданчиків;

- у взаємодії з Миколаївською міською радою як орендодавцем та власником земель комунальної власності, провести повну інвентаризацію та верифікацію правовстановлюючих документів на земельні ділянки;

- узгодити межі орендованих ділянок із новими проєктними рішеннями щодо зміни функціонального зонування, які мають бути офіційно погоджені з власниками та орендарями;

- передбачити формування земельних ділянок шляхом визначення їхніх меж, площ та конфігурації у складі проєкту змін до ДПТ для забезпечення подальшого видобутку корисних копалин і внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру;

- передбачити в межах змін до ДПТ формування та виділення окремої земельної ділянки для розміщення виробничих потужностей і технологічного обладнання, що забезпечуватиме діяльність підприємств в межах ДПТ;

- провести уточнення меж усіх чинних гірничих відводів у межах розроблення ДПТ та забезпечити їхнє обов'язкове нанесення на графічні матеріали з метою дотримання вимог Кодексу про надра;

Для внесення змін до ДПТ отримати від Львівської ОДА офіційний перелік державних інтересів, що містить обов'язкові вимоги щодо захисту пам'яток культури, забезпечення потреб оборони та розвитку стратегічної інфраструктури (доріг, мереж) регіонального та загальнодержавного значення.

Забезпечити суворе дотримання вимог Постанови Кабінету міністрів України №632, що передбачає створення документації у вигляді цифрової бази геопросторових даних у державній системі координат УСК-2000, всі містобудівні рішення (межі зон, мережі, обмеження) мають бути подані у векторизованому форматі зі структурованими атрибутами для їхнього безперешкодного внесення до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва та місцевого містобудівного кадастру.

При внесенні змін до ДПТ необхідно актуалізувати Звіт про СЕО: якщо нові рішення суттєво змінюють вплив на довкілля, розробляється новий документ, а за відсутності значних наслідків — вносяться відповідні корективи до чинного звіту.

Перелік та обсяги показників містобудівної документації на державному та регіональному рівні, щодо яких обов'язково здійснюється містобудівний моніторинг, визначається наявною відповідною містобудівною документацією.

Перелік та обсяги показників містобудівної документації на місцевому рівні щодо яких обов'язково здійснюється містобудівний моніторинг, визначається структурою Баз геоданих містобудівної документації, затвердженої відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 09 червня 2021 року N 632 (632-2021-п) "Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території".

Матеріали ДПТ не були внесені до Баз геоданих містобудівної документації.