



УКРАЇНА
ВОРОХТЯНСЬКА СЕЛИЩНА РАДА
НАДВІРНЯНСЬКОГО РАЙОНУ ІВАНО-ФРАНКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Восьме демократичне скликання
Шістдесята сесія

РІШЕННЯ

від 06. 11. 2025 року

селище Ворохта

№ 507-60/2025

**Про затвердження Програми
проведення земельної реформи
та розробки (оновлення) містобудівної документації
на території населених пунктів
Ворохтянської селищної територіальної
громади на 2026-2030 роки**

Керуючись Земельним та Бюджетним кодексами України, законами України «Про землеустрій», «Про охорону земель», «Про оцінку земель», відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» з метою організаційного, матеріального та фінансового забезпечення здійснення заходів регулювання та управління земельними ресурсами, раціонального використання та охорони земель, розвитку ринку землі з метою розроблення комплексу містобудівної документації для системної реалізації державної регіональної політики, обґрунтування основних довгострокових та поточних пріоритетів розвитку регіону, динамічного збалансованого соціально-економічного розвитку території, гармонійного узгодження інтересів та ефективної взаємодії влади, бізнесу і громадськості, а також залучення інвестицій, Ворохтянська селищна рада

В И Р І Ш И Л А:

- 1. Затвердити Програму проведення земельної реформи та розробки (оновлення) містобудівної документації на території населених пунктів Ворохтянської селищної територіальної громади на 2026-2030 роки (додається).**
- 2. Затвердити Заходи щодо реалізації Програми проведення земельної реформи та розробки (оновлення) містобудівної документації на території населених пунктів Ворохтянської селищної територіальної громади на 2026-2030 роки (додається).**
- 3. Виконавчому комітету Ворохтянської селищної ради забезпечити фінансування заходів Програми у 2026-2030 роках.**
- 4. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з земельних питань, екології та містобудування.**

Селищний голова

Олег ДЗЕМ'ЮК

ПРОГРАМА
проведення земельної реформи та розробки (оновлення) містобудівної
документації на території населених пунктів Ворохтянської селищної
територіальної громади на 2026-2030 роки

Замовник програми

Відділ архітектури, будівництва,
житлово-комунального господарства
та земельних відносин Ворохтянської
селищної ради

_____ **С. СІЩУК**

Керівник програми

Секретар селищної ради

_____ **Я.БІЛОУС**

ПОГОДЖЕНО

Фінансовий відділ
Ворохтянської
селищної ради

_____ **І. БОЙКО**

Відділ юридичного та кадрового
забезпечення Ворохтянської
селищної ради

_____ **В. ВАЦИК**

ПАСПОРТ
(загальна характеристика місцевої цільової програми)
Програми проведення земельної реформи та розробки (оновлення)
містобудівної документації на території населених пунктів Ворохтянської
селищної територіальної громади на 2026-2030 роки

1.	Ініціатор розроблення програми (замовник)	Ворохтянська селищна рада
2.	Розробник програми	Відділ архітектури, будівництва, житлово-комунального господарства та земельних відносин Ворохтянської селищної ради
3.	Співрозробники програми (у разі наявності)	
4.	Головний розпорядник коштів	Ворохтянська селищна рада
5.	Відповідальний виконавець програми	Відділ архітектури, будівництва, житлово-комунального господарства та земельних відносин Ворохтянської селищної ради
6.	Термін реалізації програми	2026-2030
7.	Етапи виконання програми (для довгострокових програм)	в декілька етапів на протязі двох років
8.	Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації програми, всього:	в межах наявного фінансового ресурсу
	коштів місцевого бюджету	В межах наявного фінансового ресурсу
	коштів інших джерел	Згідно чинного законодавства
9.	Очікувані результати виконання програми	Реалізація Програми забезпечить налагодження дієвого контролю за дотриманням чинних законодавчих і нормативних актів у сфері містобудування, регулювання забудови та іншого використання території населених пунктів Ворохтянської територіальної громади, а також інформації щодо містобудівних умов та обмежень земельних ділянок, залучення інвестицій для розвитку громади, заходів регулювання та управління земельними ресурсами, раціонального використання та охорони земель, розвитку ринку землі
10.	Термін проведення звітності	поетапно – початок наступного за звітним року.

ПРОГРАМА
проведення земельної реформи та розробки (оновлення) містобудівної
документації на території населених пунктів Ворохтянської селищної
територіальної громади на 2026-2030 роки

1. Загальна частина

Земельна реформа – одна із складових частин загальнодержавного напрямку економічної реформи, що здійснюється в Україні.

Проведення земельної реформи пов'язане зі зміною форм власності, перерозподілом земель, збільшенням кількості землекористувачів і власників землі, вимагає відповідної законодавчої бази та фінансування.

Головне завдання полягає в тому, щоб за допомогою правових норм, фінансово-економічних важелів забезпечити проведення робіт із землеустрою.

Це можна здійснити тільки шляхом передбачення відповідних заходів в програмах економічного, науково-технічного й соціального розвитку адміністративно-територіальних утворень різного рівня розробки загальнодержавних і регіональних програм з питань використання земель. Вони визначають склад та обсяги першочергових заходів та перспективних заходів щодо використання та охорони земель, а також обсяги і джерела ресурсного забезпечення їх реалізації.

У сучасних умовах зростає необхідність у плануванні території як ефективного засобу державного регулювання їх використання, що забезпечить взаємоузгодження у цій сфері інтересів особистості, суспільства та держави, центру і регіонів, галузей і адміністративно-територіальних одиниць.

Прийнятим у березні 2011 року Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» із змінами та низкою відповідних підзаконних актів чітко визначені вимоги щодо містобудівної документації як інструменту державного регулювання планування територій, яка поділяється на документацію державного, регіонального та місцевого рівнів і рішення якої є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами містобудування.

Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», планування територій на державному рівні здійснюється шляхом розроблення Генеральної схеми планування території України, схем планування окремих частин території України, а також внесення змін до них.

Планування територій на місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення та затвердження Комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій і детальних планів територій.

2. Загальна характеристика громади та містобудівної документації

Ворохтянська селищна територіальна громада утворена у 2020 році шляхом добровільного об'єднання Ворохтянської селищної ради та Татарівської сільської ради.

Адміністративним центром територіальної громади є смт. Ворохта.

Загальна площа земель територіальної громади становить 13,92 км.² (площа населеного пункту смт. Ворохта – 9 км.², площа населеного пункту с. Татарів – 4,92 км.²).

Населення – 6200 чоловік, з них: 1700 – жителі с. Татарів та 4500 – жителі смт. Ворохта.

Обидва населені пункти забезпечені генеральними планами, строк дії яких не обмежується. Однак, в зв'язку із інтенсивним розвитком населених пунктів та змінами в законодавстві України, діючі генеральні плани потребують оновлення. Зміни до генерального плану населеного пункту можуть вноситися за результатами містобудівного моніторингу не частіше одного разу на рік.

Генеральний план (в тому числі зонування) села Татарів були розроблені та затверджені Татарівською сільською радою в 2018 році.

Генеральний план (в тому числі зонування) селища Ворохта розроблені та затверджені Ворохтянською селищною радою в 2024 році.

Також є необхідність у розробленні комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади. Ця містобудівна документація передбачає узгоджене прийняття рішень щодо цілісного (комплексного) просторового розвитку населених пунктів як єдиної системи розселення і території за їх межами.

3. Мета Програми

Програма земельної реформи розроблена з метою здійснення заходів для створення ефективного механізму регулювання земельних відносин та управління земельними ресурсами, раціонального використання та охорони земель, розвитку ринку землі та ведення Державного земельного кадастру, наповнення місцевого бюджету за рахунок сплати орендної плати або земельного податку за користування земельними ділянками.

4. Ресурсне забезпечення Програми

Реалізацію Програми передбачається здійснювати за рахунок:

- коштів місцевого бюджету на роботи, пов'язані з розробленням комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, оновленням топооснови, генеральних планів та проектів зонування населених пунктів, розроблення детальних планів території;
- коштів потенційних інвесторів;
- коштів інших джерел, не заборонених законодавством.

Обсяг видатків з місцевого бюджету на відповідний рік визначається міською радою при затвердженні місцевого бюджету. Фінансування робіт з оновлення топооснови та розроблення містобудівної документації населених пунктів міської ради здійснюється за рахунок коштів місцевого бюджету і передбачається в них окремим рядком.

Фінансування Програми за рахунок місцевих бюджетів здійснюється, виходячи з його пріоритетів та реальних можливостей.

Прогнозні обсяги фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми, зазначені у Паспорті програми (додатки № 2).

Дійсна вартість проектно-вишукувальних робіт у кожному конкретному випадку буде встановлюватися проектною установою та замовником із урахуванням усіх особливостей та факторів, обумовлених станом розвитку,

потреби в територіях населеного пункту або території на час виготовлення містобудівної документації.

В обсяг фінансування Програми можуть вноситися зміни протягом року.

5. Визначення проблем, на розв'язання яких спрямована Програма

5.1 Інвентаризація земель

Інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень.

Згідно з Порядком проведення інвентаризації земель, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 5 червня 2019 року № 476 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель» об'єктами інвентаризації є територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, окремі земельні ділянки. А 16.11.2020 року Кабінет Міністрів України ухвалив постанову № 1113 «Деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин», яка запускає механізм повноцінної передачі з державної у комунальну власність земель сільськогосподарського призначення територіальним громадам.

На теперішній час у населеному пункті є території, на яких необхідно першочергово провести інвентаризацію земель державної форми власності сільськогосподарського призначення та в подальшому провести передачу їх в комунальну власність Ворохтянської селищної ради.

5.2. Встановлення і зміна меж населених пунктів смт. Ворохта та с. Татарів

Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці розробляється з урахуванням генерального плану населеного пункту та з метою створення територіальних умов для самостійного вирішення селищною радою та її виконавчим органом усіх питань місцевого життя, виходячи з інтересів населення, що проживає на даних територіях та повної економічної самостійності.

Встановлення меж населених пунктів смт Ворохта та с. Татарів дасть можливість створити повноцінне життєве середовище і сприятливі умови для територіального розвитку з урахуванням інтересів територіальної громади, упорядкування адміністративно-територіального поділу, ведення контролю за використанням і охороною земель, ефективного та раціонального використання земель комунальної власності.

5.3 Нормативна грошова оцінка земель селища Ворохта та села Татарів

Статтею 1 Закону України „Про оцінку земель” визначено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

Відповідно до статті 13 Закону України „Про оцінку земель” нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом;
- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- відчуження земельних ділянок, площею понад 50 гектарів, що належать до державної або комунальної власності, для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд.

Статтею 18 Закону України „Про оцінку земель” визначено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться відповідно до державних стандартів, норм, правил, а також інших нормативно-правових актів на землях усіх категорій та форм власності.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок, які розташовані у межах населених пунктів проводиться незалежно від їх цільового призначення – не рідше ніж один раз на 5 - 7 років. При дотриманні періодичності проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів середня (базова) вартість одного квадратного метра земель населених пунктів зростає в середньому у 2,5 рази, що сприяє суттєвому збільшенню дохідної частини місцевих бюджетів від плати за землю. Також, середній період окупності витрат на її проведення не перевищує одного року.

5.4. Розробка комплексного плану просторового розвитку територій територіальної громади.

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади – одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та документація із землеустрою, що визначає планувальну організацію, функціональне призначення території, основні принципи і напрями формування єдиної системи громадського обслуговування населення, дорожньої мережі, інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки і благоустрою, цивільного захисту території та населення від небезпечних природних і техногенних процесів, охорони земель та інших компонентів навколишнього природного середовища, формування екомережі, охорони і збереження культурної спадщини та традиційного характеру середовища населених пунктів, а також послідовність реалізації рішень, у тому числі етапність освоєння території ([ЗУ № 711-IX від 17.06.2020 р.](#)). Комплексний план передбачає узгоджене прийняття рішень щодо цілісного (комплексного) просторового розвитку населених пунктів як єдиної системи розселення і території за їх межами ([ЗУ № 711-IX від 17.06.2020р.](#)).

Комплексний план просторового розвитку надає органам місцевого самоврядування можливість здійснювати просторове планування території громади, як у межах, так і за межами населених пунктів. Комплексний план просторового розвитку території громади є одночасно містобудівною

документацією і документацією із землеустрою на місцевому рівні, розробляється в електронному документі та є загальнодоступним.

Комплексний план просторового розвитку пропонує запровадження можливості складання схем просторового планування території громади як інструменту комплексного управління у галузі використання земель громади, встановлення їх призначення, зонування території та визначення напрямів її збалансованого розвитку. Зокрема:

- *встановлення меж громади;*
- *комплексне просторове планування території громади, що скасовує необхідність розроблення декількох, споріднених за змістом, видів містобудівної документації та документації із землеустрою;*
- *унормування питань, пов'язаних із затвердженням документації для комплексного просторового планування території громади;*
- *нормування формування електронної картографічної основи для планування території;*
- *забезпечення реального зв'язку програм соціально-економічного розвитку із документацією із просторового планування, а також створення прозорого та неконфліктного механізму врахування громадських та приватних інтересів через прозорі громадські обговорення.*

5.5. Виконання топографічно-геодезичних робіт з виготовленням топографічної зйомки всієї території громади та населених пунктів.

Згідно із вимогами Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» містобудівна документація повинна розроблятися на паперових і електронних носіях на оновленій картографічній основі в цифровій формі як набори профільних геопросторових даних у державній геодезичній системі координат УСК-2000 і єдиній системі класифікації та кодування об'єктів будівництва для формування баз даних містобудівного кадастру. В цьому напрямку Програмою передбачені заходи щодо розроблення картографічних матеріалів у відповідності до вимог цього Закону України та діючих норм і правил, створення єдиної цифрової топографічної основи території для ведення містобудівного кадастру.

Тому, для оновлення Генеральний планів населених пунктів необхідно оновити картографічні матеріали, а саме: виконати топографогеодезичні роботи з оновлення та коригування топографічної зйомки в масштабі 1:5 000.

5.6. Оновлення генеральних планів населених пунктів

Оновлення генеральних планів населених пунктів визначить потреби в територіях для забудови та іншого використання; потреби у зміні меж населеного пункту, черговість і пріоритетність забудови та іншого використання територій; межі функціональних зон, пріоритетні та допустимі види використання та забудови територій, сприятиме залученню інвестицій.

Коригування генеральних планів населених пунктів розробляється та затверджується в інтересах територіальної громади з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів.

5.7. Розробка детальних планів територій

Детальний план територій – є містобудівною документацією з планування

території на місцевому рівні та розробляється для всієї території населеного пункту або її частини на основі затвердженого генерального плану.

Детальні плани розробляються з метою:

- деталізації і уточнення у більш крупному масштабі положень генерального плану міста, села;
- формування принципів планувально-просторової організації забудови;
- встановлення червоних ліній та ліній регулювання забудови;
- виявлення та уточнення територіальних ресурсів для всіх видів містобудівного використання;
- обґрунтування потреб утворення нових земельних ділянок і визначення їх цільового призначення, зміни цільового призначення існуючих земельних ділянок, їх перепланування, а також зміни функціонального використання споруд на територіях реконструкції забудови;

Детальний план частини території населеного пункту розробляється за нагальної потреби (інвестпроекти, інше) тільки при наявності генерального плану.

За результатами виконання Програми будуть визначені принципові рішення щодо планування, забудови та іншого використання території Ворохтянської селищної ради та його найбільш інвестиційно-привабливих територій з метою створення повноцінного життєвого середовища, забезпечення додержання державних соціальних стандартів та надання державних соціальних гарантій шляхом розвитку виробничої, соціальної, інженерно-транспортної інфраструктури населених пунктів регіону, поглиблення процесів ринкової трансформації її економічного потенціалу, визначення територій, які мають бути зарезервовані для задоволення майбутніх загальнодержавних та місцевих потреб із встановленням режиму їх використання, визначення напрямків сталого розвитку населених пунктів, забезпечення раціонального використання територіальних ресурсів.

Реалізація Програми буде сприяти додержанню норм містобудівного та земельного законодавства при регулюванні використання територій шляхом забезпечення дотримання рішень затвердженої містобудівної документації. Це дасть можливість здійснювати комплексну забудову територій, збільшити темпи залучення і освоєння інвестицій, містобудівного освоєння територій населених пунктів.

Реалізація Програми також дасть змогу розташовувати та проектувати нове будівництво, здійснювати реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт об'єктів містобудування та упорядкування територій, проводити вибір, вилучення (вкуп), надання у власність чи користування земель для містобудівних потреб, визначити межі населених пунктів, розробити проекти з визначення природоохоронних, прибережних захисних та водоохоронних зон, встановити санітарно-захисні зони, розробити окремі розділи містобудівної документації з інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони).

5. Встановлення меж водоохоронних зон та прибережних захисних смуг

Нормативно-правову та методичну основу формування водоохоронних обмежень у використанні земель у даний час складають: Водний кодекс

України; Земельний кодекс України; постанова Кабінету Міністрів України від 08.05.1996 № 486 «Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них»; ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»; СОУ 00032632-005:2009 «Землеустрій. Проекти землеустрою щодо створення водоохоронних зон. Правила розроблення» (затверджений наказом Держкомзему від 17.07.2009 № 375); Методика упорядкування водоохоронних зон річок України; ВБН 33-4759129-03-05-92 «Проектування, упорядкування та експлуатація водоохоронних зон водосховищ». Застосування ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»; СОУ 00032632-005:2009 «Землеустрій. Проекти землеустрою щодо створення водоохоронних зон. Правила розроблення»; Методики упорядкування водоохоронних зон річок України; ВБН 33-4759129-03-05-92 «Проектування, упорядкування та експлуатація водоохоронних зон водосховищ» можливе лише в частині, що не суперечить чинному законодавству.

Зважаючи на спеціальні заходи, що покликані мінімізувати негативний вплив антропогенного освоєння прибережних територій, які реалізуються в межах населених пунктів (облаштування набережних, створення систем водовідведення та водоочищення, в т.ч. господарсько-побутової та дощової каналізації) прибережні захисні смуги у випадках, передбачених містобудівною документацією (генеральними планами населених пунктів, детальними планами територій) можуть підлягати зменшенню.

Прибережні захисні смуги встановлюються на земельних ділянках всіх категорій земель, крім земель морського транспорту.

Статтею 88 Водного кодексу України та статтею 60 Земельного кодексу України регламентовано, що межі прибережних захисних смуг всіх без виключення водних об'єктів мають встановлюватися за окремими проектами землеустрою, що розробляються в порядку, передбаченому законом. При цьому, закон, який визначає порядок розроблення таких проектів, відсутній.

Відповідно до вимог Закону України «Про землеустрій» порядок організації, державні стандарти, норми і правила виконання робіт із землеустрою, їх склад і зміст встановлюють нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою. Склад, зміст і правила оформлення кожного виду документації із землеустрою регламентуються відповідною нормативно-технічною документацією з питань здійснення землеустрою.

Обмеження у використанні земельних ділянок прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо водойм та на островах визначені статтею 61 Земельного кодексу України та статтею 89 Водного кодексу України. Існуючі об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватись, якщо при цьому не порушується її режим. На такі об'єкти будуть поширюватися всі обмеження, які встановлені для прибережних захисних смуг, в тому числі і заборона будь-якого нового будівництва на земельних ділянках. Ці обмеження є чинними з моменту набрання чинності

нормативно-правовими актами, якими вони були встановлені, (ст. 111 Земельного кодексу України).

Вільний доступ громадян до водних об'єктів на території земельних ділянок, які раніше були передані у власність або у користування можна забезпечити шляхом встановлення постійного публічного земельного сервітуту в інтересах територіальної громади.

7. Прогнозовані результати

За результатами реалізації Програми буде розроблено комплексний план просторового розвитку території територіальної громади, проведено оновлення топооснови, генеральних планів та планів зонування територій населених пунктів громади, розроблено детальні плани територій з метою їх подальшої реалізації шляхом розроблення, затвердження та виконання міської стратегічної програми економічного, соціального та культурного розвитку. Ефект від виконання - підвищення соціально-економічної ефективності регіону, покращення екологічних параметрів і збереження середовища, вдосконалення архітектурно-естетичних характеристик простору життєдіяльності населення, оновлення містобудівної документації.

Реалізація Програми дозволить створити умови для удосконалення ведення земельного кадастру, гарантування прав власності на землю, забезпечить земельно-кадастровою інформацією органи місцевого самоврядування та усіх землекористувачів.

8. Організація управління та контролю

Основним замовником-координатором у реалізації заходів Програми земельної реформи визначено Ворохтянську селищну раду.

Заходи Програми земельної реформи реалізуються замовником-координатором шляхом організації робіт і розподілу їх серед виконавців згідно з виділеними коштами місцевого бюджету.

Секретар селищної ради

Ярослав БІЛОУС