

ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішення міської ради
від __.__.20__ №

ПРОГРАМА
розроблення містобудівної документації
на території Баштанської міської територіальної громади
на 2026-2028 роки

м. Баштанка 2026 р.

I. ПАСПОРТ
Програми розроблення містобудівної документації
на території Баштанської міської територіальної громади
на 2026-2028 роки

1.	Ініціатор розроблення Програми	Відділ архітектури та містобудування виконавчого комітету Баштанської міської ради
2.	Підстава для розроблення	Стратегія розвитку Баштанської міської територіальної громади на 2026-2027 роки, затверджена рішенням Баштанської міської ради 16.04.2026 №1 (п.1.2.4 Плану заходів), Програма комплексного відновлення території Баштанської міської територіальної громади Баштанського району Миколаївської області, затверджена рішенням Баштанської міської ради 19.09.2024 №4 (п.9.1 додатку 1.9 Плану заходів)
3.	Розробник Програми	Відділ архітектури та містобудування виконавчого комітету Баштанської міської ради
4.	Відповідальний виконавець Програми	Відділ архітектури та містобудування виконавчого комітету Баштанської міської ради
5.	Виконавці Програми	Виконавчий комітет Баштанської міської ради, виконавчі органи міської ради, відділ архітектури та містобудування виконавчого комітету Баштанської міської ради
6.	Терміни реалізації Програми	2026-2028 роки
7.	Мета Програми	Регулювання планування, забудови та іншого використання територій громади, забезпечення сталого розвитку з урахуванням державних, громадських і приватних інтересів
8.	Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми всього:	Кошти місцевого, обласного, державного бюджетів. Залучення коштів міжнародної технічної допомоги та/або фінансової допомоги, у тому числі у вигляді грантів, інші джерела фінансування, не заборонені законодавством України 33 500, 0 тис. грн. 2026 рік – 6500, 0 тис. грн; 2027 рік – 14500, 0 тис. грн; 2028 рік – 12500, 0 тис. грн.
9.	Очікувані результати	Реалізація Програми передбачить: 1. Розроблення Комплексного плану просторового розвитку території Баштанської міської територіальної громади. 2. Розроблення / оновлення картографічної основи для містобудівної документації. 3. Розроблення детальних планів території.
10.	Ключові показники ефективності	- будівництво об'єктів соціально-економічного, культурного, промислового, громадського призначення; - будівництво індивідуальної та багатоквартирної житлової забудови; - приведення у відповідність цільового призначення земельних ділянок намірам забудови.

Ця Програма розроблена відповідно до законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про основи містобудування», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель», «Про землеустрій», «Про стратегічну екологічну оцінку», Земельного кодексу України, постанов Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 №555 «Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні», від 01.09.2021 №926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації»,

II. Визначення проблем, на розв'язання якої спрямована Програма

Програма розроблення містобудівної документації на території Баштанської міської територіальної громади на 2026-2028 роки (далі – Програма), передбачає виконання вимог законів України «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про стратегічну екологічну оцінку» та Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 №926.

Планування територій на місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення та затвердження комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів населених пунктів, детальних планів території, їх оновлення та внесення змін до них.

Містобудівна документація на місцевому рівні розробляється з урахуванням відомостей Державного земельного кадастру на актуалізованій картографічній основі у цифровій формі в Державній системі координат у формі електронних документів, що містять базові і тематичні геопросторові дані.

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» передбачає виготовлення громадами Комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, який є одночасно містобудівною документацією на місцевому рівні та документацією із землеустрою.

Програма спрямована на забезпечення умов сталого містобудівного, економічного та соціального розвитку населених пунктів Баштанської міської територіальної громади та вирішення проблемних питань стимулювання, розвитку, раціонального використання територій, визначення черговості і пріоритетної забудови, створення належних умов для життєзабезпечення, уточнення планувальної структури та просторової композиції забудови територій, пріоритетних та допустимих видів використання і забудови територій, збереження історико-культурного середовища.

У цій Програмі наведені терміни вживаються у такому значенні:

генеральний план населеного пункту – містобудівна документація, що визначає принципові рішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту;

детальний план території - деталізує положення генерального плану населеного пункту або комплексного плану та визначає планувальну організацію і розвиток частини території населеного пункту або території за його межами без зміни функціонального призначення цієї території;

комплексний план просторового розвитку території територіальної громади - одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та документація із землеустрою;

містобудівна документація – затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання території;

план зонування території (зонінг) – містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон;

планувальні рішення генерального плану населеного пункту у складі комплексного плану - це проектні рішення генерального плану населеного пункту, що доповнюють і уточнюють проектні рішення комплексного плану для території відповідного населеного пункту;

стратегічна екологічна оцінка (СЕО) – це процедура визначення, опису та аналізу наслідків для довкілля та здоров'я населення від реалізації державних програм планування та розвитку;

схема планування території – містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території.

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.

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади (далі - комплексний план) розробляється на всю територію територіальної громади.

Комплексний план передбачає узгоджене прийняття рішень щодо цілісного (комплексного) просторового розвитку населених пунктів як єдиної системи розселення і території за їх межами. Розробляється та затверджується з метою забезпечення сталого розвитку територіальної громади з дотриманням принципу збалансованості державних, громадських та приватних інтересів.

Генеральний план населеного пункту – основний вид містобудівної документації на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території.

Генеральний план є комплексним планувальним документом, обов'язковим для виконання. Його положення базуються на аналізі й прогнозуванні демографічних, соціально-економічних, природно-географічних, інженерно-технічних, екологічних, санітарно-гігієнічних,

історико-культурних факторів і орієнтовані виключно на вирішення питань планування території населеного пункту.

Матеріали генерального плану вирішують основні, принципові питання з планування територій і не можуть бути використані замість спеціальних проектів, схем та програм розвитку галузей економіки, охорони навколишнього середовища та здоров'я населення, пам'яток історії і культури, інженерного захисту і підготовки території, розвитку систем транспорту, безпеки та організації дорожнього руху, інженерного обладнання, тощо. При розробленні зазначеної документації повинні враховуватися пропозиції відповідних розділів генерального плану.

Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку» передбачає обов'язкове проведення стратегічної екологічної оцінки. СЕО проводять під час розроблення відповідного документа державного планування до його затвердження.

Згідно з вимогами Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» містобудівна документація розробляється 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 з урахуванням даних державного земельного кадастру.

Проаналізувавши наявність містобудівної документації, а саме генеральних планів населених пунктів, які увійшли до складу Баштанської територіальної громади, можна зробити висновок:

- 8% населених пунктів, таких як: м. Баштанка та с. Добре, забезпечені генеральними планами, до складу яких входять плани зонування територій, що безпосередньо визначають містобудівні умови і обмеження, розділи інженерно-технічних заходів цивільного захисту (ІТЗ ЦЗ) та стратегічної екологічної оцінки (СЕО);

- 65% населених пунктів, таких як: с. Шевченко, с. Новогорівка, с. Новоіванівка, с. Київське, с. Старосолдатське, с. Новопавлівка, с. Зелений Клин, с. Новосергіївка, с. Горожене, с. Тарасівка, с. Піски, с. Костянтинівка, с. Плющівка, с. Новогеоргіївка, с. Христофорівка, с. Явкіне, с. Сухий Став – мають застарілі генеральні плани, при нормативному розрахунковому терміні дії містобудівної документації більшість з них розроблена понад 30 – 50 років тому. Відповідно, склад таких генеральних планів не відповідає сучасним вимогам законодавства, а саме: відсутні плани зонування (зонінгу), розділи ІТЗ ЦЗ та СЕО;

- 27% населених пунктів взагалі незабезпечені містобудівною документацією на місцевому рівні, а саме: села Зелений Гай, Зелений яр, Трудове, Одрadne, Шляхове, Новогорожене та с-ще Андріївка.

Щодо територій за межами населених пунктів. Відповідно пункту 6-3 розділу V Прикінцевих положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено, що до 1 січня 2028 року функціональне призначення території може визначатися детальним планом території. Питання здійснення містобудівної діяльності за межами населених пунктів (розміщення баз с/г виробників, заводів, підприємств, та інших виробничих потужностей, у тому числі інвестиційних проектів, тощо), після цього періоду (01.01.2028) без

розробленого комплексного плану не можлива, що погіршує інвестиційну привабливість громади та її економічний розвиток.

Не можна обійти питання щодо меж населених пунктів та території громади. Межі населених пунктів громади і межі Баштанської територіальної громади не розроблені і не затверджені в установленому законодавством України порядку (крім меж м.Баштанка). Саме комплексний план має встановити планувальні межі населених пунктів для подальшого розроблення землепорядної документації та її затвердження.

Як висновок, у відсотковому співвідношенні Баштанська міська територіальна громада забезпечена містобудівною документацією на місцевому рівні лише на 8%, що своєю чергою не дозволяє належним чином здійснювати містобудівну діяльність та потребує вирішення у найшвидші терміни.

Відсутність містобудівної документації може призвести до ряду негативних наслідків, зокрема, до неможливості отримання містобудівних умов та обмежень, необхідних для будівництва, а також до уповільнення або зупинки розвитку територій. Це також може ускладнити процес отримання дозволів на будівництво та введення об'єктів в експлуатацію. Території, для яких відсутня містобудівна документація, знаходяться у невизначеному правовому статусі, що може призвести до конфліктів та ускладнень у майбутньому. Неможливість реалізації інвестиційних проектів через відсутність містобудівної документації негативно впливає на економічний розвиток громади. Відсутність містобудівної документації унеможливорює системний та збалансований розвиток територій, що може призвести до хаотичної забудови, неефективного використання земель, а також до проблем з інфраструктурою.

Містобудівна документація є необхідною умовою для сталого розвитку територій, забезпечення прав та інтересів громадян, а також для ефективного управління земельними ресурсами.

III. Визначення мети Програми

Головною метою Програми є забезпечення містобудівною документацією території та населених пунктів Баштанської міської територіальної громади для забезпечення сталого соціально-економічного її розвитку.

IV. Обґрунтування завдань Програми і засобів розв'язання проблеми, показники результативності

Розроблення містобудівної документації на всю територію Баштанської міської територіальної громади є основними напрямками діяльності, які сприятимуть досягненню поставленої мети шляхом виконання заходів та завдань Програми.

Завданнями Програми є:

- обґрунтування майбутніх потреб та визначення переважних напрямів використання територій;
- урахування державних, громадських і приватних інтересів під час планування забудови та іншого використання територій;
- обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням та використання територій для містобудівних потреб;
- визначення напрямів сталого розвитку міста Баштанка та 25 населених пунктів територіальної громади;
- визначення і раціональне розташування територій житлової та громадської забудови промислових, рекреаційних, природоохоронних територій і об'єктів;
- обґрунтування та встановлення режиму раціонального використання земель та забудови територій, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність;
- визначення, вилучення (викуп) і надання земельних ділянок для містобудівних потреб на основі містобудівної документації в межах, визначених законом;
- визначення територій, що мають особливу екологічну, наукову, естетичну, історико-культурну цінність, встановлення передбачених законодавством обмежень на їх планування, забудову та інше використання;
- охорона довкілля та раціональне використання природних ресурсів;
- регулювання забудови населених пунктів Баштанської міської територіальної громади та використання території громади.

Основні завдання та заходи реалізації Програми розроблення містобудівної документації на всю територію Баштанської міської територіальної громади зазначені у додатку 1 до Програми.

Виконання заходів, визначених Програмою, в цілому сприятиме забезпеченню належною містобудівною документацією, створенню та підтримці сприятливого життєвого середовища, забезпечення сталого соціально-економічного розвитку, задоволення інтересів громадян у всіх сферах життєдіяльності, покращення інфраструктури населених пунктів Баштанської міської територіальної громади, визначення територій для містобудівних потреб, надання органами місцевого самоврядування високоякісних і доступних адміністративних, соціальних та інших послуг, узгодження інтересів держави та територіальної громади.

Основні показники результативності Програми наведено у додатку 2 до Програми.

Термін реалізації Програми складає 3 (три) роки.

V. Очікувані результати виконання Програми

В результаті реалізації Програми буде розроблено містобудівну документацію та затверджено Комплексний план просторового розвитку території Баштанської міської територіальної громади.

Ефект від виконання Програми – підвищення соціально-економічної ефективності населених пунктів, поліпшення екологічних параметрів і збереження середовища, вдосконалення архітектурно-естетичних

характеристик простору життєдіяльності населення, розроблення містобудівної документації населених пунктів.

Очікуваними результатами виконання заходів Програми є:

- налагодження дієвого контролю за дотриманням чинних законодавчих і нормативних актів у сфері містобудування, за регулюванням забудови та використання територій Баштанської міської територіальної громади та її населених пунктів, з врахуванням державних, громадських та приватних інтересів під час забудови територій на місцевому рівні;
- забезпечення виконання положень законодавства у сфері містобудування при вирішенні питань забудови територій;
- актуалізована містобудівна документація, що відповідає потребам сталого розвитку територій;
- створення правових підстав для раціонального використання територій;
- чітке планування забудови;
- покращення управління інфраструктурним розвитком;
- підвищення якості життєвого середовища;
- відповідність державним і регіональним програмам;
- наявність інформації щодо містобудівних умов та обмежень забудови земельних ділянок;
- підвищення інвестиційної привабливості громади, залучення інвестицій у розвиток території міста та інших населених пунктів громади.

VI. Обсяги та джерела фінансування Програми

Виконання Програми передбачається забезпечити шляхом розроблення Комплексного плану просторового розвитку території, генеральних планів населених пунктів з планами зонування території, детальних планів територій громади, проведенням містобудівного моніторингу. Передбачені Програмою заходи спрямовані на створення належних умов для створення та підтримки сприятливого життєвого середовища, забезпечення сталого соціально-економічного розвитку, задоволення інтересів громадян у всіх сферах життєдіяльності, покращення інфраструктури населених пунктів Баштанської міської територіальної громади, визначення територій для містобудівних потреб.

Фінансування заходів Програми здійснюється відповідно до законодавства України в межах наявних фінансових ресурсів.

Джерелами фінансування Програми є кошти бюджету Баштанської міської територіальної громади та інші джерела, не заборонені чинним законодавством. Обсяги бюджетних асигнувань визначатимуться, виходячи з необхідності забезпечення виконання конкретних заходів Програми у відповідних роках, орієнтовних витрат на їх реалізацію, а також можливостей дохідної частини бюджету та спрямування на вказані цілі інших коштів, не заборонених чинним законодавством України.

Орієнтовні обсяги ресурсного забезпечення Програми з бюджету Баштанської міської територіальної громади та інших джерел зазначені у додатку 3 до Програми.

Програма розрахована на 2026-2028 роки і передбачає розроблення Комплексного плану просторового розвитку території, генеральних планів населених пунктів з планами зонування території, планувальних рішень генеральних планів,

детальних планів територій громади та топографо-геодезичних основ для містобудівного моніторингу містобудівної документації на населені пункти Баштанської міської територіальної громади.

VII. Координація та контроль за ходом виконання Програми

Виконання Програми здійснюється шляхом реалізації її заходів і завдань відділом архітектури та містобудування виконавчого комітету Баштанської міської ради.

Головний розпорядник бюджетних коштів – Баштанська міська рада. Замовник містобудівної документації – виконавчий комітет Баштанської міської ради.

Безпосередній контроль за виконанням заходів і завдань Програми здійснюється заступником міського голови, згідно розподілу обов'язків, головою постійної комісії міської ради з питань агропромислового комплексу, земельних ресурсів, благоустрою та екології, відповідальним виконавцем.

Відділ архітектури та містобудування виконавчого комітету Баштанської міської ради складає звіт про виконання Програми один раз на рік за наявності фінансування, до 25 лютого кожного року, наступного за звітним роком.

Звіт про виконання Програми розглядається на сесії міської ради.

Заступник міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради

Олександр ВАСИЛЬЄВ

Додаток 1
до Програми

Основні завдання та заходи реалізації Програми
розроблення містобудівної документації на території Баштанської міської територіальної громади на 2026-2028 роки

№ з/п	Назва завдання Програми	Термін виконання, роки	Відповідальні виконавці	Джерела фінансування	Орієнтовні обсяги фінансування (вартість), тис.грн, у тому числі за роками	Очікуваний результат
1	Розроблення Комплексного плану просторового розвитку території Баштанської міської територіальної громади	2026	відділ архітектури та містобудування	Кошти місцевого, обласного, державного бюджетів. Залучення коштів МТД та/або фінансової допомоги, у тому числі у вигляді грантів, інші джерела фінансування, не заборонені законодавством України	0,0	Забезпечить громаду містобудівною документацією на місцевому рівні та документацією із землеустрою, що визначить 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
		2027			12000,0	
		2028			12000,0	
2	Розроблення / оновлення картографічної основи для містобудівної документації	2026	відділ архітектури та містобудування	Кошти місцевого, обласного, державного бюджетів. Залучення коштів МТД та/або фінансової допомоги, у тому числі у вигляді грантів, інші джерела фінансування, не заборонені законодавством України	6000,0	Забезпечення топографо-геодезичною основою для розроблення КППР, детального плану, отримання документації, що відповідає діючому законодавству
		2027			2000,0	
		2028			0,00	
3	Розроблення детальних планів території	2026	відділ архітектури та містобудування	Кошти місцевого бюджету. Залучення коштів МТД та/або фінансової допомоги, у тому числі у вигляді грантів, інші джерела фінансування, не заборонені законодавством України	500,0	забезпечення відповідної території містобудівною документацією
		2027			500,0	
		2028			500,0	

Показники результативності
Програми розроблення містобудівної документації на території Баштанської
міської територіальної громади на 2026-2028 роки

№ з/п	Назва показника	Одиниця виміру	Вихідні дані на початок дії Програми	Роки виконання Програми		
				2026 рік	2027 рік	2028 рік
1	2	3	4	5	6	7
1. Розроблення комплексного плану просторового розвитку території Баштанської міської територіальної громади						
I. Показники затрат						
1	обсяг видатків	тис.грн	рішення міської ради	0,00	12000,0	12000,0
II. Показники продукту						
1	кількість комплектів виготовленої містобудівної документації	одиниць	внутрішня статистична звітність	1	1	1
III. Показники ефективності						
1	середні витрати на розробку одного комплекту містобудівної документації	тис.грн	розрахункові дані	0	12000,0	12000,00
IV. Показники якості						
1	рівень готовності документації	відсоток	розрахункові дані	0	50	50
2. Розроблення/оновлення картографічної основи для містобудівної документації						
I. Показники затрат						
1	обсяг видатків	тис.грн	рішення міської ради	6000,00	2000,00	0

II. Показники продукту						
1	кількість розроблених/оновлених картографічних основ для містобудівної документації (масштаб/площа території)	одиниць	внутрішня статистична звітність	1 (1:10000/ 71839га)	26 (1:2000/ 4256га)	0
III. Показники ефективності						
1	середні витрати на розробку/оновлення однієї картографічної основи для містобудівної документації	тис.грн	розрахункові дані	6000,0	2000,0	0
IV. Показники якості						
1	рівень готовності документації	відсоток	розрахункові дані	100	100	0
3. Розроблення детальних планів території						
I. Показники затрат						
1	обсяг видатків	тис.грн	рішення міської ради	500,00	500,00	500,00
II. Показники продукту						
1	кількість комплектів виготовленої містобудівної документації	одиниць	внутрішня статистична звітність	2	2	2
III. Показники ефективності						
1	середні витрати на розробку одного комплексу містобудівної документації	тис.грн	розрахункові дані	250,00	250,00	250,00
IV. Показники якості						
1	рівень готовності документації	відсоток	розрахункові дані	100	100	100

Додаток 3
до Програми

Ресурсне забезпечення
Програми розроблення містобудівної документації на території Баштанської
міської територіальної громади на 2026-2028 роки

Обсяг коштів, які пропонується залучити на виконання Програми	Етапи виконання Програми (тис.грн)			Усього витрат на виконання Програми, (тис.грн.)
	I	II	III	
	2026	2027	2028	
обсяг коштів, всього, зокрема:	6500,0	14500,0	12500,0	33500,0
державний бюджет				
обласний бюджет				
бюджет Баштанської міської територіальної громади	6500,0	14500,0	12500,0	33500,0
кошти міжнародної технічної допомоги та/або фінансової допомоги, у тому числі у вигляді грантів, інші джерела фінансування, не заборонені законодавством України				