

МІСЬКЕ
ПЛАНУВАННЯ



Просторове планування в Україні



Просторове планування в Україні

ПОДЯКИ

Ro3kvit

Автори доповіді

- Олександр Анісімов (Головний автор)
- Руслан Антоненко (Співавтор)
- Софія Бондар (Співавторка)
- Фулько Трефферс (Керівник)

Рецензенти

- Марія Маркіна
- Марія Смірнова

ООН-Хабітат

Керівництво проєктом і координація

- Гвендолін Меннетріє
- Маріана Лесса Войта
- Елена Архіповайте

Редакція

- Сюзанна Магуайр

Графічний дизайн

- Денніс Коч

Формат цитування

Анісімов, О., Антоненко, Р. та Бондар, С. 2026.
«Просторове планування в Україні». «Серія
тематичних документів для розроблення
підходів до міського відновлення в Україні».
Підготовлено Ro3kvit для ООН-Хабітат. Київ:
Офіс ООН-Хабітат в Україні.

Відмова від відповідальності

Цю публікацію було підготовлено в межах
проекту «На шляху до інклюзивного та стійкого
відновлення міст в Україні», що реалізується
Програмою Організації Об'єднаних Націй з
населених пунктів (ООН-Хабітат) і фінансується
Федеральним міністерством економічного
співробітництва та розвитку Німеччини (BMZ).
Підтримка ООН-Хабітат у підготовці цього
документа не означає схвалення його змісту, у
якому відображено лише погляди авторів. ООН-
Хабітат не несе відповідальності за будь-яке
використання інформації, що міститься в цьому
документі.

Авторські права © ООН-Хабітат, 2026. Усі права застережено.

Фото на обкладинці: Член команди робить анотування на карту міського плану, Стрий ©
IDC

Інформація та запити

Детальніша інформація про Ro3kvit доступна на сайті <https://ro3kvit.com/>
Детальніша інформація про ООН-Хабітат доступна на сайті www.unhabitat.org
Коментарі, виправлення чи пропозиції надсилайте на електронну пошту: unhabitat-ukraine@un.org

ПРО ЦЕЙ ДОКУМЕНТ

Серія тематичних документів

Цей документ — один із дев'яти документів, підготовлених на замовлення Програми ООН з населених пунктів (ООН-Хабітат) у 2025 році національними організаціями в Україні в межах «Серії тематичних документів для розроблення підходів до міського відновлення в Україні». До серії входять такі документи:



Міське управління

- Громадянська відповідальність: майбутнє міст в Україні
- Муніципальне управління в Україні
- Децентралізація та відновлення: планування місцевого відновлення в Україні



Питання землі в містах

- Питання землі та власності у контексті житлового й міського розвитку в Україні



Містобудування

- Просторове планування в Україні



Житло в містах

- Системи забезпечення житлом в Україні
- Дослідження питання соціального житла в Україні



Професійні навички

- Фахівці техногенного середовища: освіта та практика в Україні
- Фахівці техногенного середовища: університетська освіта в Україні

Резюме

Цей документ містить огляд системи просторового планування в Україні на визначальному етапі її трансформації. Ґрунтуючись на кабінетному дослідженні та широкій бібліографічній базі, він розглядає історичну еволюцію системи, її нормативно-правову й інституційну рамку, інструменти планування та контекст практичної реалізації. Аналіз здійснюється в умовах динамічного розвитку законодавчого та регуляторного середовища, сформованого реформою врядування 2020–2021 років, яка поєднала політичну, фінансову й адміністративну децентралізацію, утворення нових територіальних одиниць та автономію місцевого планування. Тривалий курс України на євроінтеграцію та одночасні потреби у відбудові, спричинені повномасштабним вторгненням із 2022 року, визначають ресурси, цінності та контекст ухвалення рішень, що нині залучає численних міжнародних партнерів та різні джерела фінансування. У публікації розглядається не лише формальна структура системи планування, а й розрив між вимогами законодавства та практичною спроможністю інституцій, фахівців і органів місцевого самоврядування здійснювати просторове планування в сучасних умовах.

Сучасна система планування в Україні відображає багатозначну спадщину імперських і радянських реформ, а також трансформацій часів незалежності. У радянський період планування було суворо централізованим, тісно пов'язаним із державним економічним плануванням та спиралося на мережу державних проектних інститутів. Ця система продукувала деталізовані й ієрархічні планувальні документи, що часто ґрунтувалися на стандартизованих нормах і припущенні про повний державний контроль над землею та забудовою. Після здобуття незалежності у 1991 році Україні довелося адаптувати цю успадковану систему до вимог приватної власності, ринкового розвитку, місцевої демократії та місцевого самоврядування. Втім, багато структурних особливостей досі зберігають свій вплив, зокрема жорстка ієрархія планів, правова негнучкість, деталізовані технічні вимоги та схильність сприймати просторове планування насамперед як процес регулювання та встановлення цільового призначення земель (зонування).

Останні реформи суттєво змінили ландшафт планування. Ухвалення Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» 2011 року (Верховна Рада України, 2011) сприяло покращенню доступу до містобудівної документації,

зміні процедур забудови та роз'ясненню прав на виконання будівельних робіт. Децентралізація після 2014 року додатково змістила відповідальність за управління земельними ресурсами й просторовий розвиток у бік органів місцевого самоврядування. Реформи 2020–2021 років запровадили Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади, покликаний об'єднати містобудування та землеустрій на всій території кожної громади. Ця реформа має потенціал забезпечити більш узгоджене територіальне планування завдяки поєднанню населених пунктів, земель сільськогосподарського призначення, інфраструктури, природних активів, публічних послуг і територій під забудову в єдиній планувальній системі.

Водночас розроблення та впровадження комплексних планів виявилися складнішими завданнями, ніж очікувалося спочатку. Ці документи є юридично обов'язковими, технічно складними, потребують великого обсягу даних і значних фінансових витрат. Багатьом муніципалітетам, особливо невеликим територіальним громадам, бракує фінансових ресурсів, фахівців із планування, ГІС-спеціалістів, актуальних картографічних матеріалів та загальної інституційної спроможності, необхідної для розроблення, управління й оновлення таких планів. Наслідком цього є суттєва невідповідність між амбітністю законодавчої рамки та практичною здатністю багатьох органів місцевого самоврядування забезпечити її реалізацію. Без постійної державної підтримки, технічної допомоги та чіткого визначення пріоритетів процес розроблення комплексних планів, імовірно, залишатиметься повільним та нерівномірним по всій країні.

Таким чином, ефективність функціонування системи планування обмежується не стільки відсутністю законодавства чи якістю його норм, скільки спроможністю впровадження, інституційною координацією та сталим фінансуванням. Україна має комплексну нормативно-правову базу у сфері планування, проте її дієвість суттєво послаблюється там, де планувальна документація є застарілою або неповною. Детальні плани території залишаються одним із найчастіше використовуваних місцевих інструментів планування і здатні безпосередньо впливати на землекористування, інвестиції та права на забудову. На практиці вони часто обумовлені нагальним тиском з боку забудовників і можуть використовуватися для пристосування ширших містобудівних положень під інтереси

конкретних інвесторів. Типові ризики охоплюють хаотичну (неузгоджену) забудову, недостатню інфраструктуру та неналежне забезпечення публічними послугами. Ці ризики підкреслюють важливість посилення механізмів реалізації, чіткіших гарантій захисту суспільних інтересів та покращення зв'язку між просторовим плануванням, землеустроєм, створенням інфраструктури й муніципальним інвестиційним плануванням.

Громадська участь, цифровізація та екологічне планування поступово інтегрувалися до системи просторового планування України, проте на практиці застосовуються нерівномірно. Громадські слухання, оприлюднення планувальних документів та механізми збору пропозицій і зауважень від громадськості нині є частиною офіційних процедур, тоді як новітні підходи до розроблення комплексних планів та планування відновлення також запровадили вимоги щодо залучення громадськості на ранніх етапах. Втім, участь громадян часто залишається обмеженою за обсягом або відбувається тоді, коли ключові просторові рішення вже фактично сформовані. Цифровізація покращила доступ до інформації про планування та відкрила важливі можливості для прозорості й ухвалення рішень на основі даних; водночас інтероперабельна геопросторова інфраструктура, місцеві системи даних та регулярний моніторинг залишаються недостатньо розвиненими. Аналогічно, стратегічна екологічна оцінка та ландшафтне планування слугують важливими точками входу для інтеграції екологічних пріоритетів, однак їхній вплив на базові планувальні рішення залишається непослідовним.

Повномасштабне вторгнення додало нових складнощів до й без того напруженого процесу реформ. Система планування нині змушена функціонувати в умовах руйнувань, вимушеного переміщення населення, демографічних змін, нерівномірного регіонального впливу, обмежених публічних фінансів та нагальних потреб у відбудові. Законодавчо встановлені інструменти планування створювалися переважно для більш стабільних умов розвитку і є недостатньо гнучкими для вирішення завдань воєнного відновлення пошкоджених населених пунктів, реагування на швидкі зміни місцевих умов та роботи в межах коротших і адаптивніших циклів планування. Тиск, пов'язаний із потребами відбудови, може створювати ризики фрагментарної, точкової (ситуативної) забудови, якщо нагальні інвестиції не будуть спрямовані узгодженими просторовими стратегіями. Головний виклик полягає в тому,

щоб планування відновлення не обмежувалося простим відбудуванням зруйнованих об'єктів, а сприяло формуванню більш стійких, інклюзивних, кліматично адаптивних та економічно життєздатних громад у майбутньому. Це потребує проміжного планувального рівня та таких інструментів, як програми відновлення та стратегії інтегрованого розвитку, які можна оновлювати частіше, але які при цьому забезпечуватимуть просторову координацію та сприятимуть синергії між проектами.

Довгострокові виклики також потребують пильнішої уваги. Скорочення чисельності населення та зменшення міст, внутрішнє переміщення, деградація ґрунтів, втрата біорізноманіття, зміна клімату, а також неефективна практика землекористування та управління землями — усе це має суттєві просторові наслідки. Проте практика планування часто й надалі виходить із припущення про безперервний ріст, територіальне розростання та освоєння нових ділянок, навіть там, де демографічні й фінансові умови вказують на потребу в консолідації, повторному використанні, адаптації та ретельному інфраструктурному плануванні. Процес вступу України до ЄС відкриває можливість посилити відповідність європейським принципам щодо територіальної згуртованості, охорони довкілля, громадської участі, кліматичної адаптації та сталого управління земельними ресурсами. Втім, це вимагатиме не лише гармонізації законодавства, а й практичної спроможності інституцій та муніципалітетів впроваджувати ці принципи у щоденну практику планування, що підкреслює необхідність розвитку професійної освіти та створення загальнонаціональних комунікаційних майданчиків з питань планування.

Загалом дослідження показує, що Україна досягла значного прогресу в реформуванні правової архітектури просторового планування. Головне завдання нині полягає в тому, щоб зробити цю систему дієвою, стратегічною та адаптивною в умовах високої невизначеності. Просторове планування може відіграти ключову роль у відновленні та довгостроковому розвитку України, якщо воно матиме підтримку як базова функція публічного врядування. Це потребує інвестицій у спроможність місцевого планування та багаторівневу координацію, кращої інтеграції між просторовим плануванням і публічними інвестиціями, а також посилення контролю за забудовою на місцевому рівні. Подальше вдосконалення цифрової інфраструктури,

змістовна участь громадськості та посилення охорони природи дозволять цій обмеженій у ресурсах системі ефективно реагувати на соціальні, економічні та кліматичні реалії, що стрімко змінюються.

Напрями подальших досліджень

Необхідне проведення подальших досліджень для розуміння того, як реформована система планування функціонує на практиці в різних типах територіальних громад, зокрема у прифронтових, значно пошкоджених, тих, що втрачають населення, сільських, а також у громадах, які відносно швидко зростають. Пріоритетними темами є фактична вартість,

терміни та якість розроблення комплексних планів; кадрове забезпечення муніципалітетів та їхня ГІС-спроможність; роль інтересів приватних забудовників у формуванні детальних планів території; дієвість громадської участі; реалізація та контроль за виконанням затверджених планів; а також інтеграція екологічних, ландшафтних і кліматичних пріоритетів у процес ухвалення просторових рішень. Порівняльний аналіз кейсів територіальних громад, які вже розробили або перебувають у процесі розробки комплексних планів, може стати особливо цінним для виявлення практичних перепон, поширення успішного досвіду та визначення потреб у цільовій підтримці для відновлення й довгострокового реформування системи планування.

ЗМІСТ

Резюме	VI
Загальний вступ до серії тематичних документів	XII
Вступ	1
Історичний контекст	3
Інституційна та правова рамка	8
Інструменти та процеси в системі планування	11
Ефективність системи планування	20
Сучасні та майбутні виклики у сфері планування	25
Висновки	30
Джерела	34

СПИСОК РИСУНКІВ

Рисунок 1: Сучасне використання та планування околиць Одеси, фрагмент з «Плану Одеси» Жуля Фошера (літогр. А. Брауна в Одесі, 1830, за даними Odessa History, б. д.).	3
Рисунок 2: Перспектива другого планувального району соціалістичного міста Велике Запоріжжя, проект архітектора Віктора Андреева, 1930 рік, розроблено інститутом «Діпромісто». Центральний державний архів-музей літератури і мистецтва України (відтворено за матеріалами порталу «Запорізька спадщина», б.д.).	4
Рисунок 3: Фотографія та план житлового масиву Русанівка, що складається з трьох мікрорайонів, 1961 рік. Джерело: Державна наукова архітектурно-будівельна бібліотека.	5
Рисунок 4: Розподіл відповідальності органів влади у сфері просторового планування станом на 1 січня 2025 року. Адаптовано за Anisimov et al., 2024.	8
Рисунок 5: Структура інструментів планування в Україні станом на 1 січня 2025 року. Адаптовано за Anisimov et al., 2024.	11
Рисунок 6: Загальна схема реєстрів та цифрових систем землі й майна в Україні.	17
Рисунок 7: Відповіді громад на опитування щодо формату, в якому вони збирають та обробляють дані (Center for Innovation Development, 2024).	18
Рисунок 8: Розробка та вплив планів на різних рівнях на просторовий розвиток станом на 1 січня 2025 року.	20
Рисунок 9: Розроблення детального плану території в Україні станом на 1 січня 2025 року.	22
Рисунок 10: Наявність кадрових ресурсів у муніципалітетах для виконання завдань, пов'язаних із плануванням розвитку (OECD, 2022).	24
Рисунок 11: Пошкодження та потреби на відновлення по всій Україні за результатами П'ятої швидкої оцінки завданої шкоди та потреб на відновлення (RDNA5). (Світовий банк, Уряд України, Європейська комісія та Організація Об'єднаних Націй, 2026).	25
Рисунок 12: Орієнтована на забудову позиція у плануванні в Україні.	27
Рисунок 13: Зміна чисельності населення в розрізі областей, у місті Києві та в Україні загалом з 2010 до 2021 року (OECD, 2022).	28

ПЕРЕЛІК СКОРОЧЕНЬ ТА АБРЕВІАТУР

ВВП	– Валовий внутрішній продукт
ГІС	– Геоінформаційна система
грн	– Українська гривня
ДБН	– Державні будівельні норми
ДПП	– Державно-приватне партнерство
ДСТУ	– Державний стандарт України
ЄДЕССБ	– Єдина державна електронна система у сфері будівництва
ЄЕК ООН	– Європейська економічна комісія ООН
ЄС	– Європейський Союз
КІР	– Концепція інтегрованого розвитку
НДЗ	– Нейтральний рівень деградації земель
НІГД	– Національна інфраструктура геопросторових даних України
ОЕСР	– Організація економічного співробітництва та розвитку
ООН	– Організація Об'єднаних Націй
ПДСРК	– План дій зі сталого енергетичного розвитку та клімату
ПСММ	– План сталої міської мобільності
СЕО	– Стратегічна екологічна оцінка
УКГС ООН	– Управління ООН з координації гуманітарних справ
УСК-2000	– Українська система координат 2000 року
ФАО	– Продовольча та сільськогосподарська організація ООН
ЦРІ	– Центр розвитку інновацій
ЮНЕСКО	– Організація Об'єднаних Націй з питань освіти, науки і культури
BMZ	– Федеральне міністерство економічного співробітництва та розвитку Німеччини
CO₂	– Вуглекислий газ (діоксид вуглецю)
ESPON	– Європейська мережа спостереження за просторовим плануванням
GDB	– База геопросторових даних
GeoJSON	– Відкритий формат даних для географічних об'єктів
GIZ	– Німецьке товариство міжнародного співробітництва
INSPIRE	– Інфраструктура просторової інформації в Європейському Співтоваристві
IT	– Інформаційні технології
PDF	– Портативний формат документа
RDNA	– Швидка оцінка завданої шкоди та потреб на відновлення
UNCCD	– Конвенція ООН про боротьбу з опустелюванням
USAID	– Агентство США з міжнародного розвитку
XML	– Розширювана мова розмітки

Загальний вступ до серії тематичних документів

Через чотири роки після початку повномасштабного вторгнення Росії в Україну в лютому 2022 року — і майже через 12 років після незаконної анексії Автономної Республіки Крим та міста Севастополя у 2014 році — війна продовжує завдавати невимовних страждань українському народу.¹ Бойові дії з 2022 року спричинили масштабні пошкодження та руйнування техногенного середовища України — від житла, інженерних мереж і транспортної інфраструктури до об'єктів соціальної інфраструктури та культурної спадщини. В умовах цієї комплексної кризи міських систем багато міст змістили фокус із довгострокового розвитку на безперервний аварійний ремонт та управління ризиками. За останніми оцінками, вартість відбудови та відновлення становить 587,7 мільярда доларів США — ця цифра зростає з кожним роком, починаючи з 2022-го.² Житловий сектор зазнав найбільших збитків у грошовому еквіваленті: війна призвела до пошкодження або руйнування 14 % житлового фонду країни, що позначилося на житті 3 мільйонів домогосподарств; за попередніми оцінками, на відновлення цих об'єктів необхідно спрямувати 61,1 мільярда доларів США.³ Станом на січень 2026 року близько 3,7 мільйона людей стали внутрішньо переміщеними особами в Україні з 2022 року, а ще 5,8 мільйона наразі є біженцями за межами країни. Ця ситуація розгортається на тлі попередньої хвилі переміщень та потрясінь, спричинених конфліктом із 2014 року.⁴

У країні, де частка міського населення становить 70%,⁵ міста України відіграють центральну роль як у самій кризі, так і в процесах відновлення. Загальні потреби у відновленні та відбудові просторово сконцентровані у прифронтових територіях та великих урбанізованих областях.⁶ Міські центри «стикаються як з обмеженнями пропозиції, так і з високим

попитом з боку переміщеного населення».⁷ Існує нагальна та невідкладна необхідність реагувати на наслідки для техногенного середовища та критичної інфраструктури в умовах масштабних гуманітарних потреб. Незважаючи на триваючі бойові дії та фінансові обмеження, Уряд України має твердий намір «відбудувати краще, ніж було». Цей підхід включає прагнення ревіталізувати існуючі міста та планувальні райони за допомогою територіально орієнтованих підходів, які підтримують інвестиції на місцевому рівні та сприяють відновленню,⁸ що було відзначено у найновішій «П'ятій швидкій оцінці завданої шкоди та потреб на відновлення» (RDNA5).⁹ Оцінка також підкреслила, що ефективне планування відновлення вимагає реформ для підвищення інституційної та технічної спроможності державного сектору країни щодо підготовки, реалізації та моніторингу інвестиційних проєктів.¹⁰ Посилення збору даних та проведення досліджень визначено одним із головних пріоритетів для забезпечення сталого відновлення.¹¹

Подолання викликів, що постали зараз перед Україною, вимагає довгострокової аналітичної перспективи, яка сягає періоду ще до 2014 року. Такий підхід необхідний для врахування радянської та пострадянської структурної спадщини, яка продовжує фундаментально формувати умови, обмеження та можливості для сучасного планування міського відновлення. Зокрема, перехідний період після 1991 року призвів до виникнення приватизованих житлових систем із фрагментованою власністю та накопиченими проблемами технічного обслуговування, старіючої та недофінансованої інфраструктури, деіндустріалізованої міської економіки та динаміки скорочення міст. Водночас цей період відзначився розгортанням реформ децентралізації та формуванням дедалі більш

1 Щодо людських втрат, бойові дії з 2022 року також призвели до загибелі понад 15 000 цивільних осіб і поранення понад 41 000 осіб (УВКПЛ, 2026).

2 Група Світового банку; Уряд України; Європейська Комісія; Організація Об'єднаних Націй (2026)

3 Найсвіжіша П'ята швидка оцінка завданої шкоди та потреб на відновлення вказує, що 74% загальних збитків з 2022 року припадає на 4 сектори: житло (потребує 61,1 млрд доларів США на відбудову та відновлення протягом 10-річного періоду 2026–2035 рр.); транспорт (40,3 млрд доларів США); енергетика (24,8 млрд доларів США); торгівля та промисловість (19,2 млрд доларів США). (Уряд України, Група Світового банку, Європейська Комісія та Організація Об'єднаних Націй, 2026, с. 24). Як зазначається у звіті, «Загальні потреби включають витрати, пов'язані з відбудовою за покращеними стандартами (...) та враховують інфляційний тиск» (Група Світового банку; Уряд України; Європейська Комісія; Організація Об'єднаних Націй (2026, с. 30).

4 Станом на липень 2021 року Україна вже мала найбільшу кількість внутрішньо переміщених осіб (ВПО) в Європі — понад 1,4 мільйона осіб, які були змушені покинути свої домівки (Міхеєва та Кузнєцова, 2023 [для МОМ])

5 Група Світового банку (б.д.) (дані за 2023 рік)

6 Група Світового банку; Уряд України; Європейська Комісія; Організація Об'єднаних Націй (2026, с. 27)

7 Група Світового банку; Уряд України; Європейська Комісія; Організація Об'єднаних Націй (2026, с. 24)

8 Група Світового банку; Уряд України; Європейська Комісія; Організація Об'єднаних Націй (2026, с. 54)

9 Група Світового банку; Уряд України; Європейська Комісія; Організація Об'єднаних Націй (2026)

10 Група Світового банку; Уряд України; Європейська Комісія; Організація Об'єднаних Націй (2026, с. 11)

11 Група Світового банку; Уряд України; Європейська Комісія; Організація Об'єднаних Націй (2026, с. 42)

активного громадянського суспільства із запитом на демократичне управління.

У цьому історичному контексті національні, субнаціональні та секторальні стратегії відновлення мають розроблятися та впроваджуватися таким чином, щоб вони також включали заходи з розбудови потенціалу серед фахівців техногенного середовища. Війна суттєво вплинула на доступність українських експертів у сфері містопланування, яких бракувало ще до початку повномасштабного вторгнення. Ця ситуація становить реальний ризик для широко підтримуваної урядової мети «відбудувати краще, ніж було». Хоча з'явилося кілька організацій, які підтримують розвиток спроможностей в Україні з питань міського та територіального розвитку й управління, доступ до контекстуально релевантних матеріалів та найкращих практик із цих питань досі залишається обмеженим.

Реагуючи на потреби міського відновлення, ООН-Хабітат співпрацює з Міністерством розвитку громад та територій України, надаючи стратегічні та політичні консультації. Відповідно до свого мандату сприяти створенню соціально та екологічно сталих і стійких міст та селищ, ООН-Хабітат підтримала низку неприбуткових та державних українських організацій у підготовці тематичних документів щодо дев'яти взаємопов'язаних аспектів техногенного середовища України. Кожен документ розглядає історичний контекст та ключові питання відповідної теми у зв'язку з міським відновленням, представляючи цінне авторське розуміння проблематики.

У межах напрямку **«Міське управління»** документ *«Громадянська відповідальність: майбутнє міст в Україні»* досліджує, як громадянська участь та громадськість можуть взаємодіяти з інклюзивними та демократичними процесами міського відновлення. Документ *«Муніципальне управління в Україні»* визначає інституційні та адміністративні особливості, а також можливості й обмеження, що впливають на здатність муніципалітетів долучатися до відновлення. Документ *«Децентралізація та відновлення: планування місцевого відновлення в Україні»* оцінює вплив історичної реформи децентралізації на формування ролі органів місцевого самоврядування у плануванні та реалізації відновлення. У межах напрямку **«Питання землі в містах»** документ *«Питання землі та власності у контексті житлового й міського розвитку в Україні»* охоплює еволюцію земельної власності та прав на нерухомість, зокрема в аспекті їхньої критичної важливості для відбудови та розвитку житла. У межах напрямку **«Містобудування»** документ *«Просторове планування в Україні»* окреслює планувальне

середовище та пов'язані з ним рамкові умови, що спрямовують скоординовану просторову відбудову на національному, регіональному та місцевому рівнях. У межах напрямку **«Житло в містах»** документ *«Системи забезпечення житлом в Україні»* вивчає механізми фінансування, надання та регулювання житла під час відновлення, і доповнюється документом *«Дослідження питання соціального житла в Україні»*, який розглядає еволюцію соціального житла та наслідки для розширення забезпечення доступним житлом. У межах останнього напрямку, **«Професійні навички»**, документ *«Фахівці техногенного середовища: освіта та практика в Україні»* оцінює професійний потенціал, доступний для планування, проектування та реалізації міської відбудови, тоді як документ *«Фахівці техногенного середовища: університетська освіта в Україні»* аналізує системи вищої освіти, які готують майбутніх фахівців техногенного середовища для відбудови та міського розвитку.

Тоді як багато документів про відновлення та відбудову в Україні починаються з опису збитків від 2014 та 2022 років, ця серія пропонує ширшу перспективу. Вона активно досліджує обрані теми кризь призму радянського та пострадянського перехідного періоду і періоду реформ.

Загалом, серія передає голоси науковців, практиків та активістів громадянського суспільства з різних дисциплін та сфер, представляючи місцеві експертні знання та досвід, укорінені в українському контексті. Вони пропонують багатовимірну діагностичну базу та спільну мову для інформування постійних багаторівневих дискусій щодо міських викликів та можливостей країни, а також варіантів майбутнього та способів, якими Україна може їх досягти. Зокрема, серія має на меті зробити внесок у триваючі процеси децентралізації та демократизації. Прийняття рішень щодо міст та селищ на місцевому рівні та з урахуванням контексту вимагає ширшої обізнаності та спільного розуміння техногенного середовища, включаючи його планування та управління. Тематичні документи відповідають на цю потребу, підвищуючи наявність та доступність знань з міської тематики та надаючи велику кількість посилань для подальшого читання. ООН-Хабітат сподівається, що ця серія слугуватиме інформаційним ресурсом для розробників політик, посадових осіб місцевого самоврядування, практиків, партнерів з розвитку, дослідників, залучених до міського відновлення України, а також для широкого кола читачів; і сприятиме дискурсу, процесам та результатам відновлення, які відповідатимуть контексту, будуть інклюзивними, стійкими та сталими.

Вступ

Просторове планування в Україні залишалося недостатньо представленим у міжнародному академічному дискурсі аж до середини 2010-х років, що супроводжувалося обмеженою присутністю аналітичних та наукових досліджень у загальнодоступних публікаціях. До вагомих праць, присвячених вивченню просторового планування в Україні, належать «Територіальний огляд» Організації економічного співробітництва та розвитку (OECD, 2013), «Огляд житлового сектору та управління земельними ресурсами в Україні», підготовлений Європейською економічною комісією ООН (UNECE, 2013), а також «Огляд урбанізації», виконаний на замовлення Світового банку (World Bank, 2015). У цих працях акцентувалося на зростанні регіональних диспропорцій, необхідності врахування демографічних умов скорочення міського населення, а також на позитивній динаміці спрощення процедур забудови земельних ділянок і цифровізації планування.

Сьогодні в Україні немає єдиної провідної асоціації фахівців із планування, яка б мала вагоме міжнародне представництво, а професійне середовище стикається з обмеженнями щодо доступності й узгодженості даних, а також із нестачею ґрунтового причинно-наслідкового аналізу всередині системи планування. Хоча система централізованих державних інститутів містобудування та просторового проектування зазнала колапсу, на зміну їй прийшло лише кілька нових механізмів координації та співпраці. Такий стан речей ускладнює ефективну взаємодію між органами влади та практиками, стримуючи їхню здатність спільно визначати галузеві виклики та реагувати на них. Уряд зосередив свою увагу переважно на нормативно-правовій базі системи, намагаючись її вдосконалювати, однак лише принагідно торкаючись питань інституційної спроможності, розвитку професійної спільноти, практичних результатів планування та місцевих планувальних потреб — зокрема тих, що виникають в умовах воєнного стану.

Із 2020 року в Україні триває масштабна реформа системи просторового планування, започаткована внесенням змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (Верховна Рада України, 2011) та ухваленням Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» № 711-IX (Верховна Рада України, 2020), який запровадив нові інструменти, такі як комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад. Ці зміни тісно пов'язані з

ширшим процесом децентралізації та мають на меті наблизити українську практику планування до європейських підходів шляхом інтеграції документації із землеустрою та містобудівної документації в єдиний цифровий кадастр. Практичні наслідки цих реформ, зокрема їхній вплив на спроможність врядування, координацію та впровадження на місцевому рівні, залишаються недостатньо вивченими, особливо з огляду на потрясіння, спричинені повномасштабним вторгненням Росії в Україну з 2022 року. Нові виклики, серед яких зелений та енергетичний перехід, циркулярна економіка й адаптація до зміни клімату, а також потреба в їх інтеграції у майбутні процеси планування, досі не знаходять належного відображення в політичних та професійних дискусіях.

Для вирішення окреслених проблем цей документ ставить перед собою такі ключові питання:

- Як еволюціонувала українська система планування та міського розвитку і як це вплинуло на сучасні умови?
- Якими є базові складові системи планування на нинішньому етапі її розвитку та які зацікавлені сторони залучені до цього процесу?
- Як можна оцінити ефективність функціонування системи планування та якою мірою вона відповідає як встановленим вимогам, так і практиці застосування?
- З якими наявними та новими викликами у сфері просторового розвитку стикається Україна і якою є роль системи планування в їх подоланні?

СТРУКТУРА ДОКУМЕНТА

У Розділі 2 систему просторового планування України розглянуто в історичній перспективі з відстеженням імперської, радянської та пострадянської спадщини, яка продовжує формувати сучасне планувальне законодавство й практику. Розділ 3 окреслює інституційну та правову рамку просторового планування, зокрема розподіл повноважень у сфері врядування, правові основи планування, а також ролі розробників документації, місцевих архітектурно-містобудівних рад, землевласників та забудовників. Розділ 4 містить огляд основних інструментів і процесів планування, охоплюючи законодавчо визначені (формальні) та гнучкі (неформальні) інструменти планування, громадську участь, цифровізацію, стратегічну екологічну оцінку та державну експертизу. У Розділі 5 оцінюється

ефективність функціонування системи планування на практиці з акцентом на розробленні планів, їх реалізації, контролі за забудовою та планувальній спроможності органів місцевого самоврядування. Розділ 6 аналізує наявні та нові виклики, зокрема просторові наслідки війни, потреби у відновленні та відбудові, нерівномірні регіональні умови, а також узгодження системи з правовою та політичною рамкою Європейського Союзу. У підсумковому Розділі 7 узагальнено ключові висновки, а також визначено обмеження дослідження та пріоритетні напрями для подальших наукових розвідок.

МЕТОДОЛОГІЯ

Аналіз ґрунтується на кабінетному дослідженні політичної, аналітичної (сірої) та академічної літератури, присвяченої політиці й практиці просторового планування. Попередні результати було представлено, а відгуки зібрано під час семінару за участю широкого кола зацікавлених сторін, що відбувся в Києві у березні 2025 року. ООН-Хабітат розглянула проект цього звіту.



Бруківка з відреставрованими будівлями © ООН-Хабітат Україна

Історичний контекст

ІМПЕРСЬКА СПАДЩИНА ТА ПЛАНУВАННЯ

Просторове планування в Україні на професійному рівні здійснювалося в тій чи іншій формі ще з XVII століття, коли італійські, польські та українські архітектори створювали перші сплановані поселення. До прикладів планування доби пізнього Ренесансу та Бароко¹² належать такі міста, як Жовква, Дрогобич і Львів. У XVIII та XIX століттях українські землі опинилися під владою Австро-Угорщини та Московії.

Великі міста, містечка, агломерації

У період Російської імперії системні міські плани першого покоління для Одеси (1802), Києва (1813), Катеринослава (1792–1811), Полтави (1803) та Миколаєва (1789–1795) заклали квартальну прямокутну морфологію, яка загалом збереглася донині. Сільськогосподарські та нерівномірні земельні ділянки перерозподілялися відповідно до нової вуличної мережі, а для забудови кварталів залучався приватний капітал. Окремі великі громадські простори резервувалися під адміністративні та культові споруди, військові об'єкти й міські маєтки.

Катеринослав (сучасне місто Дніпро), наприклад, як новостворена колонія, отримав свій перший генеральний план у 1792 році. В його основі була центральна репрезентативна площа (яку так і не було реалізовано) з церквою та палацом місцевого князя. Згодом земельні ділянки поступово формувалися та передавалися багатим дворянам, купцям і першим промисловцям згідно з цим планом. Полтава є ще одним прикладом подібних масштабних планів першого покоління. У період з 1803 до 1810 року було спроектовано абсолютно новий центр губерньського міста у формі ідеального кола, який протягом наступних десятиліть забудовувався в єдиному стилі та колірній гамі.

Плани другого покоління (від кінця 1830-х до середини 1850-х років) розроблялися для сприяння урбанізації та легалізації володінь великих землевласників як частини міських земель, придатних для забудови. Ці плани фіксували наявну міську структуру й розширювали прямокутну сітку кварталів до околиць, водночас запроваджуючи примусовий перерозподіл земель, аби змусити власників упорядковувати ділянки відповідно до цієї мережі. Одеса була містом, що зростало

найшвидше в Російській імперії, тому її містобудівні плани переглядалися неодноразово.



Рисунок 1: Сучасне використання та планування околиць Одеси, фрагмент з «Плану Одеси» Жуля Фошера (літогр. А. Брауна в Одесі, 1830, за даними Odessa History, б. д.).

Плани третього покоління розроблялися наприкінці 1800-х років і здебільшого наслідували первинні класицистичні проекти попередніх періодів, однак впроваджували важливі інженерні системи, зокрема магістральні залізниці, водовідведення, а також мережі генерації й розподілу електроенергії. У цих планах менше уваги приділялося зонуванню; натомість пріоритет надавався розвитку інфраструктури та загальним просторовим контурам житлових територій.

Важливо зазначити, що всі ключові плани підлягали затвердженню центральною владою, а дозволи на будівництво видавалися в Санкт-Петербурзі. Це призводило до суттєвих затримок, через що розгляд багатьох проектів забудови тривав роками. Цю систему не було децентралізовано навіть частково аж до першого десятиліття XX століття, що суттєво обмежувало органи місцевого самоврядування у здійсненні контролю за міським розвитком.

Села та малі міста

Упродовж XVIII та XIX століть розвиток сіл і малих міст в Україні визначався сільськогосподарською економікою, феодалним землевладінням та еволюцією адміністративних інституцій як під Російською, так і під Австро-Угорською імперіями. Села зазвичай формувалися навколо природних джерел води, церков та громадських місць зібрань і мали нерегулярне планування, що відображало

¹² Приблизно від кінця XVI до XVIII століть.

місцевий рельєф та аграрний спосіб життя (Subtelny, 2009). На Правобережній Україні¹³ та в Галичині, під польською, а згодом австрійською владою, ключову роль у структуруванні сільських поселень відігравали поміщицькі маєтки, навколо яких, а також навколо ринкових площ, розташовувалися селянські господарства (Рибчинський, 2015). На Лівобережній Україні,¹⁴ підконтрольній Російській імперії, на структуру розселення впливала державна політика, зокрема розширення військових поселень і державних селянських громад (Plokhii, 2015). Малі міста (містечка), часто із значною часткою єврейського населення, ставали динамічними центрами торгівлі та ремесел, де виділялися ринкові площі, синагоги й ратуші (Petrovsky-Shtern, 2014). На межі століть на сході та півдні України стрімко виникало безліч нових поселень навколо промислових, гірничодобувних і навіть великих сільськогосподарських підприємств. Саме вони визначили територіальну структуру та планувальний ландшафт південно-східної України, які збереглися до нашого часу.

СОЦІАЛІСТИЧНЕ ПЛАНУВАННЯ XX СТОЛІТТЯ

Централізована система планування, умови в УРСР

Після Першої світової війни та встановлення більшовицької окупації¹⁵ система планування залишалася суворо централізованою. Планувальна діяльність організовувалася через мережу філій інституту «Діпромисто» («Гипроград»)¹⁶ з головним офісом у Києві та регіональними відділеннями в Одесі, Харкові й Дніпрі.

Під радянською владою економічне та просторове планування було об'єднане в межах єдиної централізовано координованої системи. Впроваджувалася програма стрімкої індустріалізації та урбанізації, унаслідок чого створювалися нові промислові центри й розширювалися наявні (наприклад, Запоріжжя, Харків) на основі так званої конструктивістсько-функціоналістської парадигми планування, що характеризувалася чітким просторовим

розмежуванням житлових і виробничих зон. У короткий період між 1924 та 1934 роками було зведено масштабні архітектурні комплекси, найвідомішим з яких став Держпром у Харкові – символ нової епохи планування.

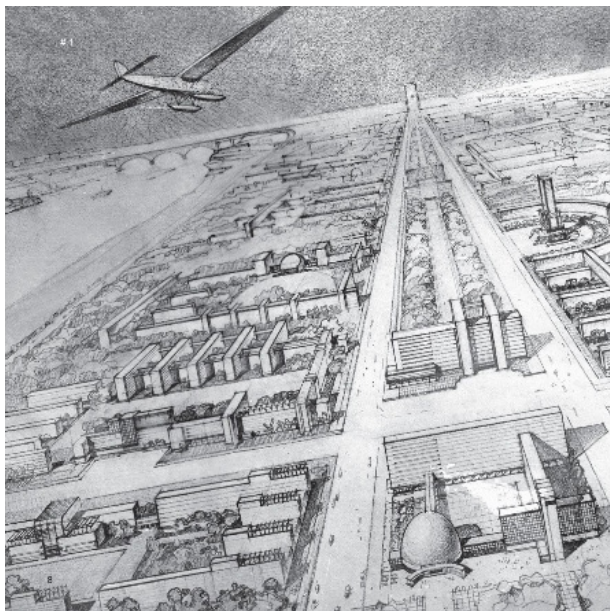


Рисунок 2: Перспектива другого планувального району соціалістичного міста Велике Запоріжжя, проект архітектора Віктора Андреева, 1930 рік, розроблено інститутом «Діпромисто». Центральний державний архів-музей літератури і мистецтва України (відтворено за матеріалами порталу «Запорізька спадщина», б.д.).

Планування в Західній Україні у міжвоєнний період

У міжвоєнний період такі регіональні центри, як Ужгород, Львів і Луцьк, стали показовими прикладами містобудівного та архітектурного розвитку, що відображали динамічну взаємодію модернізму, функціоналізму та стилів національного відродження. Ужгород, як новий адміністративний центр краю під чехословацьким управлінням, зазнав значного інфраструктурного розвитку з фокусом на громадських інституціях і благоустрої. Львів, як мультикультурний осередок, поєднав польські, українські та загальноєвропейські впливи, що втілювалися в сміливих модерністських житлових проектах, лаконічних громадських будівлях та інноваційній транспортній інфраструктурі. Луцьк під впливом польської містобудівної політики інтегрував

¹³ Історичні території на захід від річки Дніпро (переважно Полісся, Поділля та Волинь із такими містами, як Умань, Бар, Житомир, Тернопіль, Кам'янець, Луцьк). Не охоплює Бессарабію та Чорноморське узбережжя.

¹⁴ Стосується частини України, розташованої на лівому (східному) березі річки Дніпро, якщо дивитися за течією в напрямку Чорного моря.

¹⁵ Стосується періоду встановлення більшовицької радянської влади в Україні після подій 1917–1921 років.

¹⁶ Система «Діпромисто» (рос. «Гипроград») охоплювала мережу державних багатопрофільних проектних інститутів, відповідальних за розроблення містобудівних і регіональних планів у межах централізованої радянської системи планування.

неокласичні й модерністські елементи, зокрема в будівництві адміністративних споруд, військової інфраструктури та житла, що виражало візію сучасного регіонального центру.

Розвинена система планування та інфраструктура проектних інститутів

Проте саме у період після Другої світової війни розширення промисловості, розвиток громадського транспорту та стрімка урбанізація визначали територіальну організацію країни й основні риси більшості міст. Індустріальне житлове будівництво та уніфіковане архітектурне проектування у поєднанні з майже повним

державним контролем над землею зумовили формування мікрорайонів, об'єднаних у масиви масової забудови. Мікрорайон став не лише практичним втіленням, а й теоретичним ядром містобудування, еволюціонувавши з концепції «сусідської одиниці» Перрі¹⁷ для забезпечення потреб соціалістичної забудови середньої щільності. Його громадським центром слугувала школа, оточена типовими п'яти- або дев'ятиповерховими будинками із заздалегідь визначеним набором об'єктів повсякденного обслуговування: продуктовими магазинами, пральнями, ремонтними майстернями та перукарнями.



Рисунок 3. Фотографія та план житлового масиву Русанівка, що складається з трьох мікрорайонів, 1961 рік. Джерело: Державна наукова архітектурно-будівельна бібліотека.

По всьому СРСР застосовувалися жорстко стандартизовані параметри, що сприяло швидкому зведенню житлових масивів. Такий рівень передбачуваності й централізації довів концепцію просторового планування до абсолюту. На рівні генерального плану великого міста проектувальникам часто доводилося враховувати у змісті документації конкретні ціни на будівельні матеріали та серії типових житлових будинків; це зумовлювало високий ступінь деталізації та негнучкості й призводило до появи типізованих, архітектурно невиразних районів.

Пізньюрадянська система планування перетворилася на багатoshарову гетерархію, де державні проектні інститути різних

спеціалізацій охоплювали як сферу просторового планування, так і будівельну галузь, конкуруючи з інтересами промислових підприємств та місцевими партійними керівниками за форми майбутнього розвитку. Формально система була ієрархічною: як органи ухвалення рішень, так і планувальні документи вибудовувалися за принципом мозаїчної вкладеності, де кожен рівень був підпорядкований вищому (Anisimov et al, 2024). Оскільки документація мала гриф секретності через режимність топографічних карт, що використовувалися для військового планування, доступ до неї мало лише вузьке коло осіб — переважно працівники відповідних державних проектних інститутів. Схеми планування республіканського та обласного рівнів

17 Кларенс Перрі — американський містобудівник початку XX століття, який розробив концепцію «сусідської одиниці» (neighbourhood unit) — модель організації міст як сукупності самодостатніх житлових утворень зі школами, місцевими магазинами, парками, пішохідними вулицями та межами, сформованими магістральними автодорогами.

розроблялися центральними інститутами, тоді як генеральні плани міст і проекти детального планування районів створювалися їхніми місцевими філіями.

Проте замовлення на розроблення планувальної документації часто надходили надто пізно, через що забудова або залишалася незавершеною, або здійснювалася взагалі в обхід планів під тиском нагальних потреб великих промислових підприємств. Крім того, у сфері житлового будівництва ключовий вплив на ухвалення рішень та місцеву політику мали державні будівельні трести й домобудівні комбінати (ДБК), тоді як проєктувальникам здебільшого відводилася підпорядкована роль, що суттєво обмежувала їхню професійну свободу та творчість.

Важливо зазначити, що аж до розпаду СРСР в країні не існувало містобудівного законодавства у розумінні кодифікованого закону про просторове планування (Golubchikov, 2004). Оскільки не було ані приватних суб'єктів господарювання, ані приватної власності, регулювання цієї сфери потребувало не законів, а лише постанов, планів та державних стандартів. Після здобуття незалежності постала необхідність вибудовувати формалізовану систему планування практично з нуля, що відображало перехід до ринкового та законодавчо врегульованого середовища.

ЕВОЛЮЦІЯ ПЛАНУВАЛЬНИХ ЦІННОСТЕЙ ТА ПРАКТИК ІЗ 1991 РОКУ

Перші два десятиліття незалежності характеризувалися суттєвим спадом планувальної діяльності та затримкою в розвитку законодавчої бази. Роль держави у просторовому плануванні, й особливо в містобудуванні, значно зменшилася. Законодавчі зміни стосувалися переважно формування норм приватного будівництва та юридичного оформлення приватної власності на майно. На початку 2000-х років містобудування та ландшафтне планування в Україні залишалися в межах радянської парадигми, де переважали функціональне зонування та генеральні плани з незначним урахуванням екологічних аспектів.

Від 2011 року найсуттєвіших змін зазнав місцевий рівень планування. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» (Верховна Рада України,

2011) став першим масштабним переглядом системи планування, спрямованим насамперед на оптимізацію процесу забудови та врегулювання відносин між органами влади і землевласниками щодо прав на забудову. Він запровадив зміни до оформлення графічних і текстових матеріалів, дерегулював окремі етапи реалізації проєктів через декларативний принцип виконання підготовчих та будівельних робіт, а також впровадив принципи «мовчазної згоди»¹⁸ та «організаційної єдності»¹⁹ у систему отримання дозвільної документації у будівництві (UNECE, 2013). Крім того, відповідно до Закону України «Про доступ до публічної інформації» (Верховна Рада України, 2011), з 2011 року процес планування став публічним: генеральні плани перестали бути таємними документами, а на розроблення документації було дозволено проводити конкурси (Литвинчук та ін., 2022). Водночас значення інституту місцевого головного архітектора зменшилося, а місцева архітектурно-містобудівна рада втратила право вето щодо проєктів, які виносилися на розгляд.

З 2014 року зростання фінансових та адміністративних повноважень місцевих рад, спричинене реформою децентралізації, створило передумови для повноцінного місцевого самоврядування і завершилося передачею контролю та відповідальності за землю й просторове планування від обласних державних адміністрацій до органів місцевого самоврядування (Restrepo Cadavid et al., 2015; OECD, 2022). З 2015 року до містобудівної документації було впроваджено стратегічну екологічну оцінку (CEO) у межах процесу гармонізації українського законодавства із законодавством Європейського Союзу.

Хоча в період практичної реалізації децентралізації з 2017 до 2021 року розглядалися різні підходи, зрештою було ухвалено єдину комплексну систему планування, що охоплює всю територію кожної громади. Вона закріпила принцип відповідності (субординації),²⁰ згідно з яким планувальна документація є юридично обов'язковою та пропонує детальне бачення майбутнього використання земель. Охоплюючи значні території площею до 300 км², ці плани об'єднують обов'язкові регламенти землекористування та підпорядковують землі державної, комунальної й приватної власності нагляду органів місцевого

18 «Мовчазна згода» означає отримання погодження у разі відсутності відповіді від уповноваженого органу влади у встановлений строк.

19 «Організаційна єдність» стосується об'єднання дозвільних процедур під егідою єдиного координуючого суб'єкта

20 Тобто планувальні рішення повинні відповідати встановленій ієрархії планів та нормативно-правовій базі.

самоврядування. Хоча такий підхід зробив планування більш цілісним, система водночас стала негнучкою, оскільки в ній пріоритет надається встановленню цільового призначення земель, а не міжсекторальним чи просторовим цілям. Загалом система зберегла сувору ієрархію на місцевому рівні — Комплексний план, генеральний план, Детальний план території — де кожен наступний рівень додає нові обов'язкові деталі та послідовно обмежує дискреційні повноваження (Anisimov et al., 2024).

З 2023 року триває робота над новим Містобудівним кодексом, покликаним усунути застарілі недоліки системи планування України. Станом на 2026 рік кодекс досі перебуває в процесі розроблення, водночас було впроваджено низку супутніх законодавчих та нормативно-правових реформ для підтримки відбудови, вдосконалення врядування й наближення практики планування до європейських стандартів. Втім, окремі зміни спрямовані на лібералізацію забудови і загрожують закріпленому в законодавстві принципу планувальної основи містобудівної діяльності.



Аерофотознімок Києва, що показує структуру щільності забудови міста © ООН-Хабітат Україна

Інституційна та правова рамка

МОДЕЛЬ ВРЯДУВАННЯ ТА РОЗПОДІЛ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ

Просторове планування функціонує у тісному взаємозв'язку з рівнями врядування та адміністративним устроєм країни, створюючи основу для координованого ухвалення рішень.

		Законотворчість	Формування політики	Планування*	Прийняття рішень	Моніторинг / нагляд
Національний рівень	Парламент (Верховна Рада)	+	+		+	
	Кабінет Міністрів		+		+	+
	Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури		+	+	+	
	Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів		+		+	+
	Міністерство культури та інформаційної політики		+		+	+
Регіональний рівень	Обласна рада / Рада Автономної Республіки Крим		+		+	+
	Обласна державна адміністрація / Державні адміністрації Києва та Севастополя				+	+
	Уповноважений орган з питань архітектури та містобудування			+	+	+
	Районна рада				+	
	Районна державна адміністрація				+	
Місцевий рівень	Рада та виконавчий орган територіальної громади		+		+	+
	Уповноважений орган з питань архітектури та містобудування			+	+	+

* замовляє просторові плани, але не розробляє їх власними силами

Рисунок 4: Розподіл відповідальності органів влади у сфері просторового планування станом на 1 січня 2025 року. Адаптовано за Anisimov et al., 2024.

Національний рівень

На Рисунку 4 перший (національний) рівень охоплює державний і надрегіональний рівні та такі інструменти, як Генеральна схема планування території України, Державна стратегія регіонального розвитку та План відновлення. Верховна Рада України є найвищим органом, відповідальним за законотворчість. Вона також відповідає за встановлення меж населених пунктів і муніципальних утворень (громад). Кабінет Міністрів України виступає замовником Генеральної схеми планування території України

та Державної стратегії регіонального розвитку, а також відповідає за ухвалення підзаконних актів, що регулюють сферу планування. Міністерство відновлення²¹ (колишнє Міністерство регіонального розвитку) несе безпосередню відповідальність за стан системи планування, зокрема за накази, стандарти та розпорядження, що визначають особливості розроблення планів. Хоча Міністерство погоджує регіональні стратегії розвитку, воно не здійснює розгляд чи затвердження місцевої містобудівної документації. Інші галузеві міністерства, окрім Міністерства відновлення, такі як Міністерство культури та стратегічних

²¹ Система планування, орієнтована на відновлення та відбудову України, була інституційно консолідована у грудні 2022 року шляхом створення Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України (внаслідок об'єднання Міністерства інфраструктури та Міністерства розвитку громад і територій). Міністерство стало центральним органом влади, відповідальним за відбудову, регіональний розвиток та просторове планування в контексті повоєнного відновлення.

комунікацій і Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів, мають істотний вплив на сферу планування. Міністерство культури є розпорядником державних реєстрів нерухомих пам'яток та об'єктів культурної спадщини, а також відповідає за погодження історико-архітектурних опорних планів міст і надання певних дозволів на забудову в межах об'єктів всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.²² Міністерство захисту довкілля веде кадастровий облік територій природно-заповідного фонду та бази даних стратегічної екологічної оцінки (СЕО), а також відповідає за ухвалення рішень щодо використання земель у межах природно-заповідного фонду.

Регіональний рівень

Другий (регіональний) рівень складається з обласного та районного рівнів. На обласному рівні врядування здійснюють обласна рада та обласна державна адміністрація, а на районному — районна рада та районна державна адміністрація. Хоча згідно із законом місцева державна адміністрація є виконавчим органом відповідної ради, на практиці — й особливо в умовах воєнного стану — майже всі рішення ухвалює голова обласної державної (військової) адміністрації, який призначається Президентом України (Барінова, 2024; Ткачук, 2019). Регіональна влада відповідає за розроблення регіональної стратегії та схеми планування території області, а також за визначення територій природно-заповідного фонду й охоронних зон. Вона також виконує функції суб'єкта архітектурно-містобудівної діяльності у випадках, коли відповідний виконавчий орган відсутній на рівні місцевого самоврядування, виступаючи замовником і здійснюючи попереднє погодження містобудівної документації для її подальшого розгляду та затвердження місцевою радою.

Місцевий рівень

Третій (місцевий) рівень охоплює територіальні громади та населені пункти. «Територіальна громада» об'єднує сукупність усіх зареєстрованих жителів у межах муніципальних меж. Оскільки громади зазвичай охоплюють багато населених пунктів, один із них в адміністративних межах визначається як адміністративний

центр і місцезнаходженням органу місцевого самоврядування. Орган місцевого самоврядування та його виконавчий орган із питань містобудування й архітектури (які в законодавстві розглядаються окремо) несуть безпосередню відповідальність за місцеве планування використання земель. До їхніх завдань входить погодження проектів будівництва, а також здійснення моніторингів та виступ у ролі замовника планувальної документації.

ПРАВОВІ ОСНОВИ ПЛАНУВАННЯ

Нормативно-правова база

Основними законами у сфері просторового планування є Закон України «Про основи містобудування» № 2780-XII (Верховна Рада України, 1992), Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI (Верховна Рада України, 2011) та Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» № 711-IX (Верховна Рада України, 2020). Крім того, існує низка урядових постанов, які визначають процес розроблення планів та регулюють стандарти інтероперабельності даних та інформації.

Особливістю, успадкованою від соціалістичної системи, є те, що крім законів про планування, підзаконних актів і постанов, діють також Державні будівельні норми (ДБН) для розроблення містобудівної документації. В Україні чинними є кілька таких норм, серед яких найважливішими є ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні» (Міністерство розвитку громад та територій України, 2021) і ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2019). За структурою, подібною до технічних стандартів для будівель і споруд (Єврокодів²³), ці норми заздалегідь визначають типи та профілі вулиць, методики розрахунку зміни чисельності населення й просторових потреб у житлі, а також радіуси доступності від житлових зон до магазинів і шкіл. Оскільки багато параметрів та просторових рішень наперед визначені через ДБН, експертиза планів має суто технічний характер: складні й багатопланові плани оцінюються на відповідність цим жорстким, встановленим на державному рівні

22 Об'єкти всесвітньої спадщини ЮНЕСКО — це культурні або природні пам'ятки, визнані такими, що мають видатну універсальну цінність, та внесені до Списку всесвітньої спадщини відповідно до Конвенції про охорону всесвітньої культурної і природної спадщини 1972 року.

23 Єврокоди — це гармонізована система європейських стандартів, що містить детальні технічні правила проектування несучих конструкцій будівель і споруд інфраструктури.

параметрам, а не за концептуальними критеріями, що стосуються очікуваної якості природного середовища, збереження забудови чи цілей сталої мобільності (див. підрозділ 4.5.2).

Визначення планування

В українському законодавстві досі відсутнє визначення терміна «просторове планування». Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (Верховна Рада України, 2011), усі юридично обов'язкові плани об'єднуються поняттям «містобудівна документація». Термін «містобудівна діяльність» трактується широко й охоплює планування, ухвалення правових рішень, реалізацію планів і навіть моніторинг. Так само широко трактується й супутнє поняття «планування і забудова територій», яке визначається як діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб, що «передбачає (...) прогнозування розвитку, обґрунтування використання земель, узгодження державних, громадських та приватних інтересів (...), розроблення містобудівної документації, реконструкцію об'єктів і територій, моніторинг забудови (...)» відповідно до Закону № 3038-VI (Верховна Рада України, 2011). З цієї проблемою може бути пов'язана й нестача чіткого розмежування між різними сферами та зонами відповідальності. Зокрема, фахова освіта та сертифікація прив'язані саме до цих базових термінів, через що географи, фахівці з наук про Землю та соціологи не визнаються повноправними учасниками процесу планування.

РОЛІ ТА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ІНШИХ ЗАЦІКАВЛЕНИХ СТОРІН

Розробники документації (приватні та комунальні)

Розробники містобудівної документації отримують професійну сертифікацію через процедуру атестації архітекторів та інженерів (Кабінет Міністрів України, 2011). Розроблення всіх планів замовляється органом місцевого самоврядування на стороні й виконується проєктною організацією за участі сертифікованих архітекторів, інженерів-планувальників та інженерів-землепорядників; така організація може перебувати як у приватній, так і в комунальній чи державній власності. Коло організацій, що відповідають кваліфікаційним вимогам для складання таких планів, є вкрай вузьким, а закупівля послуг здійснюється через публічні тендери, де визначальним критерієм є найнижча ціна — що є системною вадою загальної системи публічних закупівель. Це призводить до

заниження вартості робіт, низьких заробітних плат і підготовки неякісних планів, водночас майже не сприяючи реальній економії бюджетних коштів. Багато практиків також працюють в організаціях, що надають послуги з містобудівної експертизи — перевірки документації на відповідність державним нормам. (Детальнішу інформацію викладено в супутньому документі цієї серії, *«Фахівці техногенного середовища: освіта та практика в Україні»* (Анісімов та ін., 2026)).

Місцева архітектурно-містобудівна рада

Місцева архітектурно-містобудівна рада є дорадчим органом місцевого самоврядування, до складу якого зазвичай входять місцеві архітектори, реставратори, науковці та працівники муніципалітету. Рада розглядає містобудівні пропозиції та детальні плани території, надаючи свої висновки або запити на додаткові роз'яснення. Проте вона не наділена правом вето щодо проєктів. За винятком цього формату, залучення експертного середовища у вигляді незалежного рецензування, фахових рад і комісій не є поширеною практикою. Практика проведення конкурсів у сфері планування також є обмеженою — здебільшого це прості архітектурні конкурси, які організовує місцевий орган з питань містобудівної та архітектурної діяльності.

Землевласники та забудовники

Землевласники й забудовники є ключовими зацікавленими сторонами в Україні, які формують ринок нерухомості та просторове зростання міст завдяки лобізму й політичному впливу. Слабке залучення громадськості, низький рівень довіри та непрозора система власності на землю дають їм значну свободу у просуванні комерційних інтересів, зокрема через спрощення процедур планування та отримання дозволів. Хоча формальним замовником детальних планів території виступає муніципалітет, їх розроблення фактично фінансують та ініціюють землевласники, формуючи просторове бачення територій на власний розсуд. Оскільки на житловому ринку беззастережно домінують комерційні проєкти (що нині охоплює й субсидоване житло), публічні (державні чи комунальні) забудовники практично не створюють їм конкуренції, що дозволяє приватному сектору визначати економічний та технічний дискурс у будівельній галузі. Детальнішу інформацію про права на планування та забудову наведено в супутньому документі цієї серії *«Питання землі та власності в контексті житлового й міського розвитку в Україні»* (Анісімов та ін., 2026).

Інструменти та процеси в системі планування

ЗАКОНОДАВЧО ВИЗНАЧЕНІ ІНСТРУМЕНТИ ПЛАНУВАННЯ

В українському законодавстві містобудівна документація поділяється на три рівні відповідно до адміністративного устрою: державний, регіональний та місцевий (Рисунок 5). Планувальні документи формально вибудовуються в ієрархічну структуру, покликану сприяти послідовному та узгодженому територіальному розвитку. За традиційним підходом документи нижчого рівня мали повністю відповідати документам вищого рівня. Проте у 2021 році цей суворий принцип субординації було частково змінено на більш гнучкий підхід у взаємозв'язку між регіональними

та місцевими планами: відтепер регіональні схеми планування та місцеві комплексні плани можуть просто враховувати ширші державні інтереси, а не сліпо та жорстко копіювати положення документів вищого рівня. Попри цей зсув, на місцевому рівні вимоги щодо суворої відповідності залишаються в силі: усі генеральні плани окремих населених пунктів повинні відповідати комплексним планам просторового розвитку територій територіальних громад, які охоплюють декілька населених пунктів. Аналогічно, усі детальні плани території (що розробляються для окремих частин населених пунктів або за їх межами) повинні суворо відповідати як генеральним, так і комплексним планам.

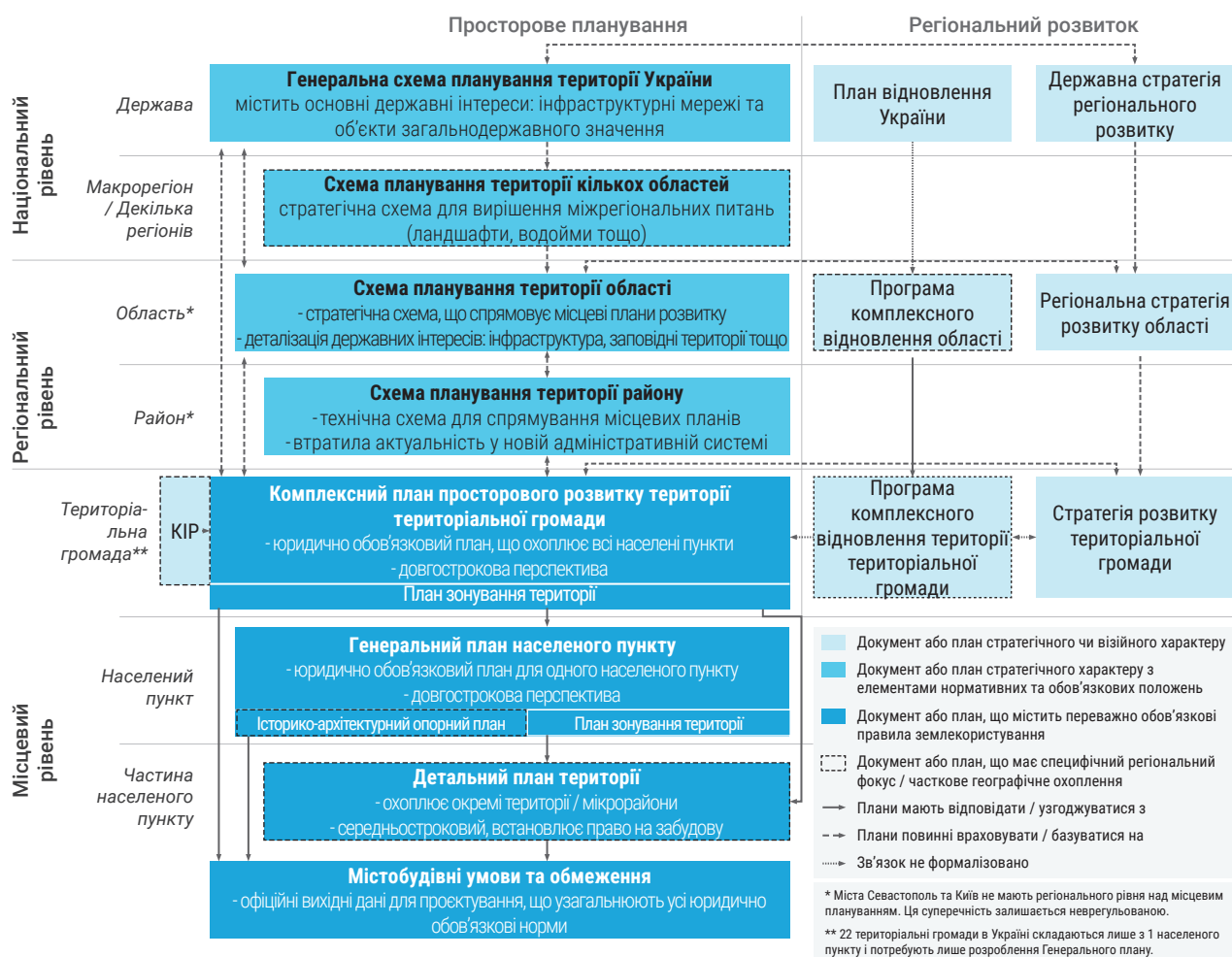


Рисунок 5: Структура інструментів планування в Україні станом на 1 січня 2025 року. Адаптовано за Anisimov et al., 2024.

Планування на національному рівні

Генеральна схема планування території України (Верховна Рада України, 2002) визначає пріоритети та концептуальні засади використання земель і

просторового розвитку на загальнодержавному рівні. Як юридично обов'язкова рамка, вона мала слугувати дороговказом для підпорядкованих стратегічних та візійних документів. Визначена законом як ключовий інструмент містобудування,

Схема окреслює головні напрями просторової організації та прийняття земельних рішень у масштабах усієї країни. Процес її розроблення, реалізації та моніторингу регулюється Законом України «Про Генеральну схему планування території України» (Верховна Рада України, 2002). Первинно ухвалена на 20-річний період, наразі ця Схема вже втратила свою чинність через закінчення строків.

Хоча Генеральна схема була покликана спрямовувати національний та регіональний розвиток, вона поступово втратила свою актуальність. Це стало особливо очевидним внаслідок анексії Криму Російською Федерацією та окупації частин Донецької і Луганської областей у 2014 році, а також після початку повномасштабного вторгнення Росії в Україну з 2022 року. Нині її положення є здебільшого застарілими й не відповідають соціально-економічним та територіальним реаліям сучасної України. Постійна невизначеність щодо територіальної цілісності, стану інфраструктури, прав власності та міграційних процесів суттєво обмежує можливість застосування Схеми для поточного й майбутнього планування. Втім, навіть до цих драматичних подій її жорсткий, централізований підхід недостатньо враховував регіональну різноманітність, місцеві потреби та реальні механізми впровадження, що призводило до ухвалення багатьох містобудівних рішень поза межами цієї рамки. У 2020 році було зареєстровано законопроект про внесення змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (Верховна Рада України, 2020) з метою оновлення Генеральної схеми, однак його просування наразі призупинено.

Державна стратегія регіонального розвитку України на 2021–2027 роки (Кабінет Міністрів України, 2020) зазнавала критики з боку окремих експертів через її обмежену якість, змістовне охоплення та недостатню чутливість до регіональних контекстів (Харченко, 2023). Її перегляд у 2024 році викликав суттєві зауваження щодо якості та конструкції формулювань, а також обмеженої аналітичної глибини. Лише невеликий перелік її положень мав реальні практичні наслідки, як-от відновлення роботи Державного фонду регіонального розвитку (ДФРР). Нині триває розроблення нової Стратегії на 2028–2034 роки, яка має змістовно узгоджуватися з Політикою згуртованості ЄС та новою Багаторічною фінансовою рамкою ЄС (Рада Європейського Союзу, 2020, консолідована версія 2026), що, як очікується, зосередиться на національних та регіональних планах партнерства.

Регіональний рівень

Схема планування території області замовляється обласною державною адміністрацією та затверджується обласною радою. Як нормативний документ із частково обов'язковою юридичною силою, вона визначає ключові об'єкти та зони державних інтересів. Схема встановлює пріоритети використання територіальних ресурсів, узгоджуючи загальнодержавні цілі з інтересами суміжних адміністративних одиниць, зокрема у сферах транспорту, економічного розвитку, регіональної соціальної інфраструктури, а також основних водних та енергетичних систем. Вона визначає критичні зони охорони довкілля та надає рекомендації для комплексного планування. Галузеві плани повинні враховувати її положення. Крім Схеми планування території області, ключову роль у залученні коштів державного бюджету та спрямуванні діяльності областей на визначення пріоритетів і розподіл ресурсів нині відіграє Стратегія розвитку області. Проте її вплив на реальний просторовий розвиток залишається обмеженим. Процес оновлення таких стратегій триває. Раніше обласні схеми планування на регіональному рівні узгоджувалися зі стратегіями розвитку областей, поєднуючи стратегічне та просторове планування, але в останні роки цей зв'язок послабився через застарілість схем. Хоча ці схеми досі формують інфраструктурні рішення на рівні областей, їхній вплив на прийняття рішень на місцевому рівні залишається незрозумілим через обмеження масштабу. Загалом 16 із 24 областей України наразі мають затверджені обласні програми комплексного відновлення, проте невідомо, чи відіграватимуть вони вагому роль у місцевій політиці відновлення та розподілі ресурсів на відбудову.

Схеми планування території району досі існують, але більше не розробляються і слугують переважно тимчасовою рамкою для територій, які не мають місцевої планувальної документації.

Міське просторове планування та детальне планування

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади (Комплексний план) було запроваджено у 2021 році як юридично обов'язковий документ, що інтегрує документацію із просторового планування та землеустрою. Він охоплює територію всієї територіальної громади. Його мета є двоякою: сформувати бачення бажаної просторової форми та структури території, а також забезпечити детальні регламенти

(зонування) використання земель, зокрема житлового будівництва, лісового та сільського господарства й інших видів використання. Будучи відносно новим елементом української системи просторового планування, Комплексний план мав стати надзвичайно впливовим, особливо в аспекті об'єднання документації з планування та землекористування (USAID, 2021).

Крім того, передбачено одночасне встановлення цільового призначення земель та просторове зонування, які в принципі мають автоматично вноситися до офіційних цифрових кадастрів після затвердження плану. Його вплив на рішення місцевого рівня ще належить оцінити, зауваживши, що станом на 1 січня 2026 року на практиці лише три затверджені Комплексні плани були внесені до Земельного кадастру або Державного містобудівного кадастру.²⁴

У межах конкретної територіальної громади нормативна система передбачає наявність одного багатопоселенкового Комплексного плану та кількох однопоселенкових Генеральних планів. Проте Комплексний план не розробляється, якщо територіальна громада складається лише з одного населеного пункту, як-от у випадках Миколаївської, Одеської чи Нікопольської міських територіальних громад. Такі муніципалітети замовляють виключно Генеральний план.

Комплексні плани з'явилися після змін 2020 року до Земельного кодексу у формі поправок до законів України «Про землеустрій» (Верховна Рада України, 2003) та «Про регулювання містобудівної діяльності» (Верховна Рада України, 2011) і розробляються відповідно до Постанови № 926 від 2021 року (Кабінет Міністрів України, 2021). Законодавчі зміни були спрямовані на консолідацію більшості інструментів планування в межах Комплексного плану. Попри те, що в принципі всі територіальні громади мають розробляти комплексні плани, раніше затверджені генеральні плани та схеми зонування продовжують визначати використання земель у межах населених пунктів. Водночас законом фактично вимагалось, щоб громади мали затверджені Комплексні плани до кінця 2024 року, нещодавні поправки перенесли цей дедлайн на 2028 рік.

Генеральний план населеного пункту (Генеральний план) виконує функції як місцевої містобудівної документації, так і документації із землеустрою, регулюючи розвиток, будівництво та землекористування відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (Верховна Рада України, 2020). Розроблений та затверджений в інтересах територіальної громади, він збалансовує державні, суспільні та приватні інтереси. Для населених пунктів із кількістю жителів до 50 000 такий генеральний план може інтегрувати детальні плани для всієї території. Історичні населені пункти додатково зобов'язані розробляти історико-архітектурний опорний план як частину генерального плану. Будучи юридично обов'язковими, вони часто ігноруються в історичних частинах міст через тиск з боку забудовників та інвестиційні інтереси, що підриває їхню цілісність та ефективність.

Генеральні плани можуть опосередковано сприяти розростанню міст, оскільки межі населених пунктів можуть офіційно змінюватися лише через їх прийняття або внесення до них змін. У деяких випадках великі площі земель територіальної громади можуть бути переведені в категорію земель населених пунктів, створюючи правовий шлях для субурбанізації та втрати незабудованих земель.

Детальний план території (Детальний план) визначає види використання земель, забезпечення соціальною інфраструктурою, схеми вулиць та інші інфраструктурні об'єкти на певній території, зазвичай із використанням мап у масштабі 1:500. Детальний план також є частиною місцевої планувальної документації та документації із землеустрою і може використовуватися для примусового коригування земельних ділянок. Детальні плани найчастіше розробляються для територій, призначених для нового будівництва або зміни цільового призначення (наприклад, із житлового на промислове чи сільськогосподарське використання). Вони також можуть виконувати роль заміників для малих населених пунктів за відсутності чинного генерального плану. Після затвердження детальні плани стають невіддільною частиною Комплексного плану територіальної громади. Внесення змін до детального плану населеного пункту дозволяється за умови їх відповідності Комплексному та Генеральному

24 Згідно з повідомленнями, це пов'язано з невідповідністю масштабу та топографічної основи у Земельному кадастрі, а також множинними помилками атрибутів GeoJSON (формату цифрових геопросторових даних, що використовується для зберігання та обміну інформацією на основі мап) у Державному містобудівному кадастрі, що унеможливує їхню цифрову перевірку та затвердження.

планам. Зміна цільового призначення, продаж або оренда комунальної землі для цілей забудови без детального плану заборонені згідно із Законом № 3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності» (Верховна Рада України, 2011). Детальний план є найчастіше використовуваним інструментом місцевого планування, що безпосередньо формує землекористування, інвестиції та просторовий розвиток. Багато муніципалітетів покладаються на нього для адаптації положень генерального плану до нагальних потреб, що іноді суперечить загальним планам. Цього можна досягти шляхом встановлення нових, менших функціональних зон, які лише незначною мірою відповідають зонам у генеральному та/або комплексному плані. Проте чимало детальних планів були успішно оскаржені в суді громадянськими організаціями саме на підставі такої невідповідності.

Містобудівні умови та обмеження є найпрямішим регуляторним інструментом, що формує просторовий розвиток і водночас справляє безпосередній вплив на його результати. Проте нещодавні законодавчі зміни послабили дискреційну роль муніципалітетів і обмежили обсяг таких умов та обмежень, створивши передумови для дедалі більшої автоматизації дозвільних процедур. Перелік вимог, яких мають дотримуватися заявники на отримання дозволу на будівництво, є дуже простим; набір умов та обмежень, які може встановити орган місцевого самоврядування у відповідь, є вузьким і обмеженим; а відсутність офіційної відповіді до кінця визначеного 20-денного терміну призводить до безумовного схвалення заявки на заяву на отримання містобудівних умов та обмежень. Спеціальні положення тепер також застосовуються до розвитку енергетичної інфраструктури поза межами запланованих територій, який може здійснюватися без розроблення нового плану (зміни до Закону № 3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності» (Верховна Рада України, 2011), ухвалені у 2019 та 2023 роках). Якщо ці зміни не будуть доповнені іншими регуляторними механізмами, вони можуть додатково обмежити спроможність органів місцевого самоврядування ефективно управляти просторовим розвитком та спрямовувати його.

НЕФОРМАЛЬНІ (ГНУЧКІ) ІНСТРУМЕНТИ ПЛАНУВАННЯ

Хоча вони не мають регуляторної сили, неформальні (незаконодавчі) інструменти планування все частіше надають можливості

для формування місцевих пріоритетів розвитку та інвестиційних рішень через стратегічне орієнтування та секторальні інтервенції.

- *Концепція інтегрованого розвитку (KIP)* є відносно новим незаконодавчим інструментом стратегічного планування, який доповнює обов'язкову містобудівну документацію, не маючи прямого регуляторного статусу. Походячи з Німеччини, цей інструмент просувається з 2010 року в межах діяльності Товариства міжнародного співробітництва (GIZ) у рамках реалізації Лейпцизької хартії. Першу таку програму було реалізовано у Львові у 2009–2011 роках. KIP може замовлятися органом місцевого самоврядування, який повинен забезпечити змістовне залучення місцевих жителів та бізнесу до її розроблення. Концепція встановлює середньо- та довгострокові (від 10 до 20 років) просторові, екологічні та соціально-економічні пріоритети розвитку території на основі принципів сталого розвитку. Проте сьогодні її застосування є обмеженим: вона слугує технічним завданням для розроблення місцевих комплексних планів. У населених пунктах, де немає затвердженої KIP, технічне завдання для Комплексного плану формується через громадські обговорення. Вплив KIP залишається обмеженим через їхній дорадчий характер. Ухвалення концепції муніципалітетом є добровільним і залежить від схвалення місцевою радою. На сьогодні лише деякі органи місцевого самоврядування ухвалили цю концепцію.
- *Планування, орієнтоване на стійкість*, є новітнім підходом, який все частіше застосовується замість інтегрованого планування розвитку в умовах високої нестабільності, зокрема у прифронтових та інших постраждалих від конфлікту районах. Окрім вирішення негайних завдань безпеки та відновлення, воно робить особливий акцент на зниженні ризиків стихійних лих та кліматичній стійкості.
- *Плани сталої міської мобільності (ПСММ)* часто становлять основне джерело планувальних заходів у великих містах, особливо щодо планування мобільності та інвестицій. Хоча вони є секторальними за своїм охопленням, вони функціонують як операційні інструменти, що пропонують готові до впровадження рішення для транспортних інвестицій та управління.
- В Україні *План дій сталого енергетичного розвитку та клімату (ПДСРК)* є незаконодавчим

стратегічним документом, розробленим переважно в межах ініціативи «Угода мерів» (Covenant of Mayors East, 2026). Він встановлює місцеві цілі та заходи з енергоефективності, скорочення викидів парникових газів, розвитку відновлюваних джерел енергії та кліматичної адаптації, підтримуючи таким чином інтеграцію кліматичної політики в муніципальний розвиток і врядування.

- Екологічне та ландшафтне планування: Ландшафтне планування (термін, запозичений з німецької мови — *Landschaftsplanung*) в Україні еволюціонує у важливий компонент сучасного просторового планування. Ландшафтне планування передбачає комплексний аналіз природних умов та екології як основу для розроблення ландшафтного плану як складової частини Комплексного плану. У ландшафтному плануванні зазвичай розглядаються кілька цільових зон охорони: 1. Збереження біорізноманіття; 2. Функціональність і продуктивність природних ресурсів та адаптація до зміни клімату; 3. Відчуття і сприйняття природи та ландшафту (Golubtsov, 2023). Експерти наголошують, що ландшафтний план слід розуміти не як звичайний інструмент зонування, а радше як орієнтовану на дії територіальну рамку, яка визначає пріоритетні цілі та заходи, спрямовані на підтримання або досягнення оптимальних ландшафтних умов (Маруняк та ін., 2024). Період із 2020 до 2025 року був особливо важливим для екологічного та ландшафтного планування, оскільки в цей час з'явилося нове законодавство у сфері просторового планування, комплексні плани та пов'язані з ними положення щодо екологічного планування, які формально створили можливості для інтеграції ландшафтних міркувань у територіальний розвиток. Проте його практичне застосування залишається вибіркоким і непослідовним, з обмеженим інституційним визнанням та відсутністю чіткого професійного консенсусу щодо його ролі та методології. Реалізація в цей період здебільшого охоплювала просторово обмежені природоохоронні заходи, а не врахування екологічних та ландшафтних питань у межах систематичної й інтегрованої системи планування. Крім того, в умовах теперішньої соціально-економічної ситуації та війни проекти, спрямовані на збереження

й розширення зелених і блакитних зон та інфраструктури, зазвичай не розглядаються як пріоритетні інтервенції і, відповідно, отримують менше фінансування порівняно з проєктами, що вирішують невідкладні потреби відновлення.

ГРОМАДЯНСЬКА УЧАСТЬ ЯК НОВИЙ НАПРЯМ

Громадська участь у містобудуванні є відносно новим елементом системи планування України, який сформувався після законодавчих реформ 2011 року та згодом посилювався завдяки підвищеній громадянській активності внаслідок Революції Гідності 2014 року.²⁵

Проте на практиці механізми громадської участі часто функціонують переважно як канали, через які органи влади інформують про заплановані дії та рішення. Хоча можливості для внесення пропозицій громадськістю передбачені офіційно, зокрема через громадські слухання та консультації, ступінь впливу таких ініціатив на кінцеві результати не завжди є зрозумілим. Процеси залучення зацікавлених сторін можуть включати консультації з обраними групами та представниками під час підготовки містобудівної документації, тоді як інші зацікавлені сторони мають обмежені можливості для долучення. У результаті виникають побоювання, що в деяких випадках процеси участі слугують швидше для легітимізації заздалегідь ухвалених рішень, аніж для реального залучення громадськості до процесу ухвалення рішень. Часто бракує загальнодоступної інформації не лише про початок чи характер конкретного проєкту, а й про сам процес розробки — зокрема про те, як фіксуються та враховуються зауваження громадськості, як відбувається ухвалення рішень і яким чином їх можна оскаржити (Ro3kvit, 2023). Така практика негативно впливає на сприйняття взаємодії між громадянами та владою, викликаючи у людей відчуття безправності або маніпуляції через залучення лише після того, як ключові рішення вже ухвалені. Попри окремі винятки, для більшості проєктів варіанти взаємодії є обмеженими. Це відображається у відсутності чіткої рамки для участі (див. підрозділ 4.3), недостатньому рівні обізнаності та спроможності щодо цивільного залучення, а також у майже повній відсутності цільового фінансування для заходів із залучення громадськості в публічних бюджетах.

25 Революція Гідності (2013–2014), також відома як Євромайдан, — це загальнонаціональний рух протесту, який призвів до масштабних політичних змін і реформ в Україні.

В українському законодавстві громадське обговорення питань планування та містобудування визначено неоднозначно і воно охоплює різні форми громадської участі. Громадське обговорення є широким поняттям, і згідно із Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» (Верховна Рада України, 2011) органи місцевого самоврядування зобов'язані забезпечувати проведення громадських обговорень містобудівної документації (генеральних схем, планів зонування та детальних планів), зокрема шляхом:

- Оприлюднення рішень щодо планувальних документів та їхнього потенційного правового, економічного й екологічного впливу;
- Забезпечення публічного доступу до проєктів та екологічних звітів в онлайн-режимі;
- Збору та розгляду відгуків від громадськості;
- Проведення громадських слухань;
- Вирішення спорів через погоджувальні комісії;
- Оприлюднення результатів громадського обговорення.

Хоча часто згадуються ці численні форми громадської участі, обов'язковими за законом і чітко врегульованими є лише громадські слухання, як це передбачено Постановою № 555 (Кабінет Міністрів України, 2011). У результаті громадська участь на практиці часто зводиться до слухань на пізніх етапах, які виконують переважно функцію сповіщення, а не змістовного залучення зацікавлених сторін. Після пандемії COVID-19, а згодом і через повномасштабне вторгнення, такі слухання можуть проводитися онлайн, іноді обмежуються коментарями електронною поштою та надають мінімальні можливості для прямого діалогу, окрім подальшого оприлюднення письмових відповідей від органів влади.

Нещодавні реформи запровадили більш інклюзивні підходи. Постанова № 1159 (Кабінет Міністрів України, 2022) окреслює структурований процес громадського обговорення для розроблення Програми комплексного відновлення, вимагаючи активної участі громадян та зворотного зв'язку. Подібним чином Постанова № 926 (Кабінет Міністрів України, 2021) передбачає кілька етапів громадського обговорення, таких як воркшопи та стратегічні сесії, на ранніх стадіях розроблення комплексних і генеральних планів. Проте детальні

плани й надалі спираються на застарілі процедури громадських слухань із обмеженнями щодо реального залучення.

Українські громадяни також використовують інші форми участі в ухваленні рішень на місцевому рівні, зокрема:

- Місцевий громадський бюджет: популярний та поширений інструмент залучення громадян до повномасштабного вторгнення 2022 року, який водночас зазнав гострої критики за використання коштів на рутинні муніципальні видатки та за непропорційний вплив організованих груп патронажного типу, наближених до влади, у процесі збору голосів.
- Місцеві петиції: ще один популярний інструмент, що дозволяє винести питання загальногромадського значення на розгляд органу місцевого самоврядування відповідно до закону.

ПРОГРЕС ЦИФРОВІЗАЦІЇ ТА ВИКЛИКИ

Цифрові вимоги до планування

Хоча цифрові дані вже давно є допоміжним елементом планування, останні реформи зробили їх обов'язковою передумовою для планувальної практики. Вся документація має розроблятися у цифровому форматі та бути загальнодоступною відповідно до Закону України «Про доступ до публічної інформації» (Верховна Рада України, 2011, зі змінами), причому органи місцевого самоврядування зобов'язані забезпечувати прозорість та загальну доступність містобудівної документації на рівні муніципального кадастру, Державного земельного кадастру та Державного містобудівного кадастру. На практиці інфраструктура та спроможність для досягнення цього є вкрай обмеженими на місцевому рівні та серед фахівців.

Постанова № 632 (Кабінет Міністрів України, 2021) та наступний Наказ № 56 (Міністерство розвитку громад та територій України, 2022) визначають детальні технічні специфікації для електронного документа Комплексного плану, що сприяє систематичному внесенню планувальної інформації до Державного земельного кадастру

та Державного містобудівного кадастру.²⁶ Мапи мають розроблятися у топографічному масштабі 1:10 000 з використанням національної геодезичної референтної системи (УСК-2000). Законом передбачено, що спеціалізовані геопросторові дані мають вноситися до відповідних кадастрів не пізніше ніж через п'ять робочих днів після затвердження містобудівної документації, а також оприлюднюватися на офіційному вебсайті муніципалітету та на національному вебпорталі відкритих даних.

Національна інфраструктура геопросторових даних

З ухваленням у 2020 році Закону № 554-IX «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» (Верховна Рада України, 2020) існували високі очікування щодо створення впорядкованої та доступної системи, спрямованої на забезпечення ефективного ухвалення рішень державними органами та органами місцевого самоврядування; задоволення потреб суспільства в усіх типах географічної інформації; а також інтеграцію до глобальних і європейських інфраструктур геопросторових даних, зокрема ініціативи Європейського Союзу INSPIRE (Infrastructure for Spatial Information in the European Community). Зокрема, національна інфраструктура геопросторових даних охоплює мережу геопорталів, пов'язаних між собою за допомогою

стандартизованих геоінформаційних послуг. Ці послуги забезпечують обмін та інтеграцію даних у межах федеративної системи геопросторових баз даних, які можуть бути географічно розподіленими, але функціонувати як єдина національна мережа. Проте станом на 1 березня 2025 року національний геопортал існує як пілотний проєкт із обмеженим доступом.²⁷

Загальна схема реєстрів та цифрова система землі й майна в Україні

На Рисунку 6 показано основні компоненти цифрової системи землі й майна в Україні та інституційні зв'язки між ключовими реєстрами й кадастрами. Через Національну інфраструктуру геопросторових даних ці системи підтримують інтеграцію інформації про володіння землею, права на майно, землекористування та містобудування. На Рисунку 6 абревіатура «ЄДЕССБ» позначає Єдину державну електронну систему у сфері будівництва — національну цифрову платформу України для адміністрування процесів планування, дозвільних процедур, будівництва та розвитку. Вона є інтегрованою інформаційною системою, а не реєстром. Вона забезпечує єдине електронне середовище, що підтримує впровадження системи кадастрів, а також інтероперабельність із національною інфраструктурою геопросторових даних.

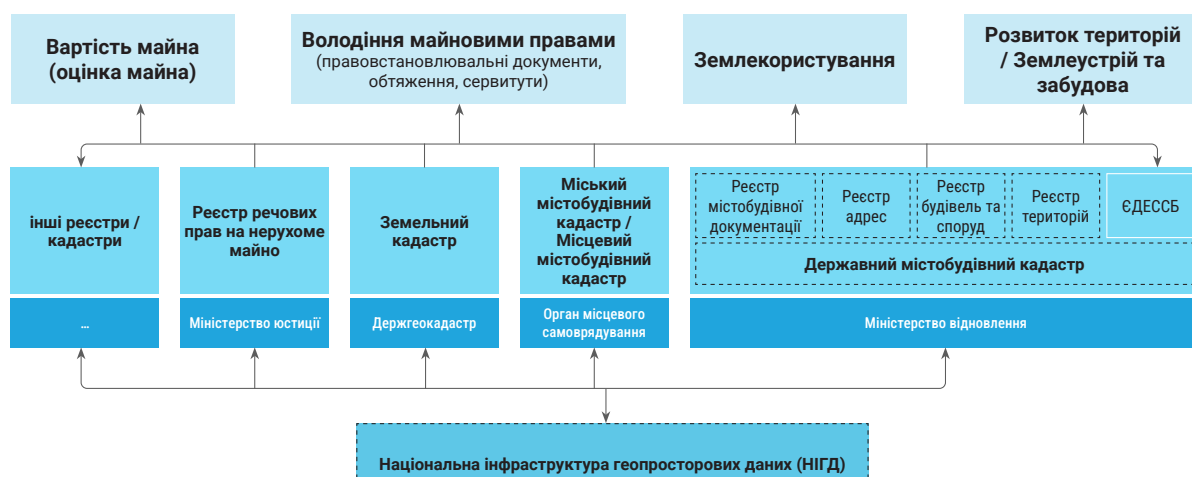


Рисунок 6: Загальна схема реєстрів та цифрових систем землі й майна в Україні.

26 Відповідно до постанови, комплексний план розробляється у вигляді електронного документа як набору файлів у таких форматах:

- База геопросторових даних, передана у форматі File Geodatabase (GDB) або JavaScript Object Notation (GeoJSON).
- Розширювана мова розмітки (XML), що містить набір інформації, яка підлягає внесенню до Державного земельного кадастру
- Переносний формат документа Adobe Portable Document Format (PDF), що містить текстові, табличні та графічні матеріали документації.

27 Див. вебджерело Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (б. д.): <https://nsdi.gov.ua>.

Локальні дані

Геопросторові дані, а також топографічні мапи та ортофотоплани є базовими шарами для планування. Важливо зазначити, що понад 91 відсоток громад не мали оновленої картографічної основи згідно з опитуванням 440 громад, проведеним у січні 2023 року (Всеукраїнська асоціація громад, 2023). Це має важливе значення, оскільки блокує розроблення комплексних планів, які вимагають наявності оновленої картографічної базової мапи масштабу 1:10 000 перед їхнім замовленням.

Після реформи децентралізації система місцевої статистики не була повністю оновлена відповідно до нового адміністративного устрою. На практиці вона залишається фрагментованою, позбавленою стандартизації, валідації та єдиних форматів звітності. Відсутність цілісної правової бази та методології збору даних підриває її надійність і

обмежує можливості місцевої статистики щодо ефективної підтримки прийняття рішень. Останні звіти свідчать, що 66,5 відсотка з 600 опитаних громад не задоволені наявними даними (USAID, 2024; Center for Innovation Development, 2024).

На Рисунку 7 показано, що громади суттєво перейшли на цифрові методи управління даними: електронні таблиці та спеціалізоване програмне забезпечення є основними форматами для збору й обробки інформації в більшості секторів. Проте рівень цифровізації за секторами значно варіюється: адміністративні функції, такі як місцеві бюджети, соціальний захист, демографія та охорона здоров'я, спираються переважно на електронні системи, тоді як такі сектори, як наука, технології та інновації, ринок праці й зовнішня торгівля демонструють вищу частку незібраних або необроблених даних, що вказує на прогалини в місцевому статистичному потенціалі на рівні громад.

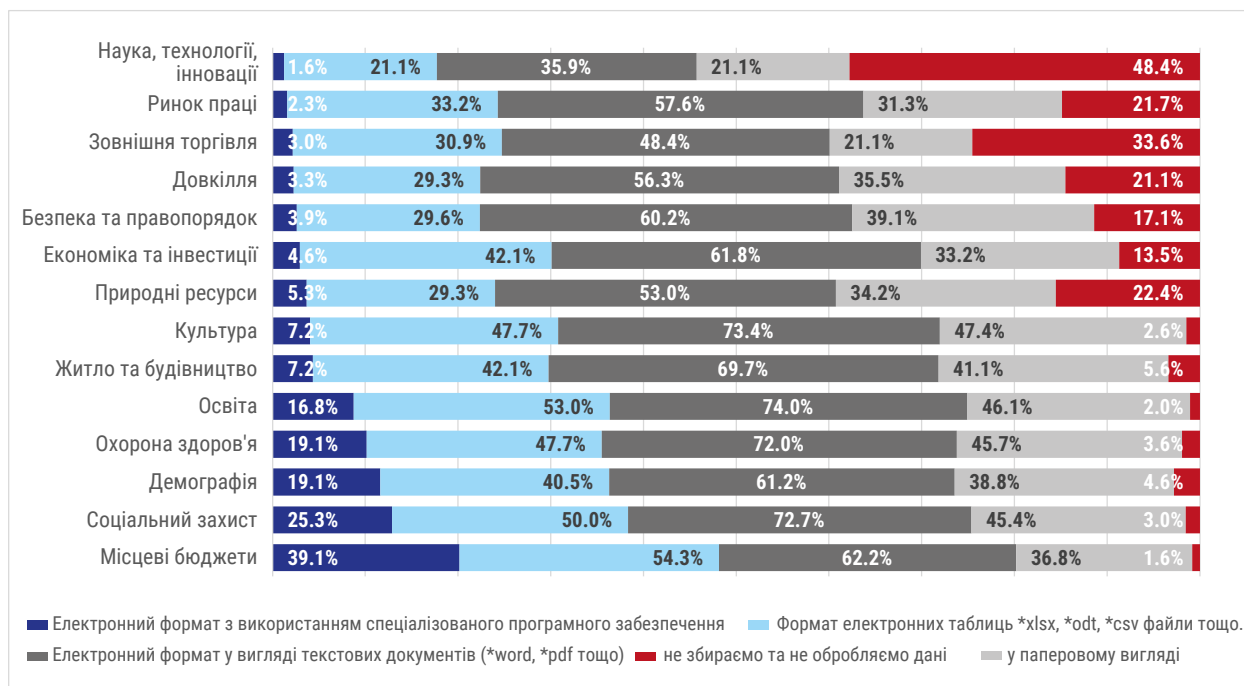


Рисунок 7: Відповіді громад на опитування щодо формату, в якому вони збирають та обробляють дані (Center for Innovation Development, 2024).

На місцевому та регіональному рівнях існують кілька геоінформаційних систем (ГІС), таких як міські геопортали, місцеві кадастри та аналітичні панелі, які здебільшого не пов'язані між собою. Наприклад, у Львівській територіальній громаді

існують окрема панель²⁸, геопортал²⁹ та паралельно — місцевий містобудівний кадастр.³⁰ Хоча вони багаті на дані, формати відповідних ГІС не є повністю інтероперабельними з регіональною чи національною інфраструктурою.

28 Львівська міська рада (б. д. [a]). Панель міста. <https://dashboard.city-adm.lviv.ua/>

29 Львівська міська рада (б. д. [b]). Містобудівний геопортал Львова. <https://map.city-adm.lviv.ua>

30 Львівська міська рада (б. д.). Містобудівний кадастр Львова. <https://mbk.city-adm.lviv.ua/>

МІЖГАЛУЗЕВІ ПРОЦЕСИ

Стратегічна екологічна оцінка (CEO)

Стратегічна екологічна оцінка (CEO) — це процедура оцінки екологічних наслідків виконання документів державного планування, зокрема з урахуванням впливу на здоров'я населення, альтернативних рішень та заходів із пом'якшення наслідків. Процес CEO передбачає визначення обсягу оцінки, підготовку звіту, проведення громадських та транскордонних консультацій і інтеграцію висновків у планувальні рішення, як це вимагається Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку» № 2354-VIII (Верховна Рада України, 2018) — законом, до якого неодноразово вносилися зміни, востаннє у 2025 році. У містобудівній документації CEO інтегрується до розділу «Охорона навколишнього середовища» планувальних документів відповідно до статті 11 цього Закону. Звіт про CEO, що готується перед затвердженням документації, охоплює цілі, стан довкілля та здоров'я населення, потенційні ризики, стратегії пом'якшення наслідків, плани моніторингу та залучення громадськості. Він також повинен оцінювати короткострокові та довгострокові наслідки, дотримання екологічних зобов'язань і транскордонні ефекти. Крім того, Державні будівельні норми ДБН Б.1.1-13:2021 (Міністерство розвитку громад та територій України, 2022) вимагають наявності розділу «Охорона навколишнього середовища», який дублює CEO шляхом аналізу екологічних умов та пропозицій заходів щодо сталого розвитку, управління ресурсами та формування екологічної мережі.

Державна експертиза

Комплексні плани, генеральні плани та інша містобудівна документація регіонального й державного рівнів підлягають експертизі, як того вимагає Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI (Верховна Рада України, 2011) та детально визначено в

Постанові Кабінету Міністрів України № 548 «Про затвердження Порядку розроблення містобудівної документації» (Кабінет Міністрів України, 2011). Хоча цей етап є невіддільною частиною процесу планування, низка недоліків підриває його ефективність. По-перше, розроблення містобудівної документації, як і проведення її експертизи, закуповуються через державну електронну систему закупівель Prozorro, де договори зазвичай укладаються на основі пропозиції з найнижчою ціною. Така орієнтована на мінімізацію витрат модель закупівель може обмежувати якість і повноту експертних оцінок, підвищуючи ймовірність формального чи поверхневого розгляду. По-друге, процес перевірки регламентується державними будівельними нормами, які зацікавлені сторони характеризують як надмірно жорсткі та нечутливі до місцевих умов і пріоритетів: вони застосовуються однаково до історичних населених пунктів, нових міських районів та приміських територій. Крім того, будівельні норми досі перебувають під значним впливом пізньомодерністської парадигми планування, через що такі сучасні планувальні рішення, як пішохідні вулиці, суміщений з пішохідною зоною трамвайний рух, веломагістралі та багатофункціональні ландшафти, не проходять експертизу через відсутність відповідних положень у державних нормах. Як наслідок, у процесі оцінювання більша увага може приділятися формальному дотриманню процедур, аніж контекстуальній доцільності планувальних рішень. Нарешті, результати експертизи обмежуються або схваленням, або відхиленням документації. Якщо план не проходить перевірку, вартість його доопрацювання може бути надзвичайно високою і часто не покривається бюджетом закупівлі, що потенційно призводить до відмови від проекту. За словами зацікавлених сторін, прямо негативні висновки трапляються рідко, що відображає відносно невелику спільноту сертифікованих експертів із містобудування та прагнення вирішувати спірні питання шляхом консультацій до винесення офіційного результату експертизи.

Ефективність системи планування

Слід зазначити, що положення законодавства не завжди бувають повністю ефективними на практиці. Якщо рамкова система планування є надмірно зарегульованою, але сама планувальна документація залишається неповною або відсутньою, процеси землевбудування та забудови можуть ускладнюватися, що посилює залежність від точкових адміністративних домовленостей та

дискреційних квазіюридичних рішень, водночас створюючи можливості для здійснення забудови поза межами передбаченої нормативної бази. На Рисунку 8 наведено загальний огляд цих складних умов щодо стану готовності планувальних інструментів на різних рівнях та практичного впливу, який вони справляють на локальний просторовий розвиток.

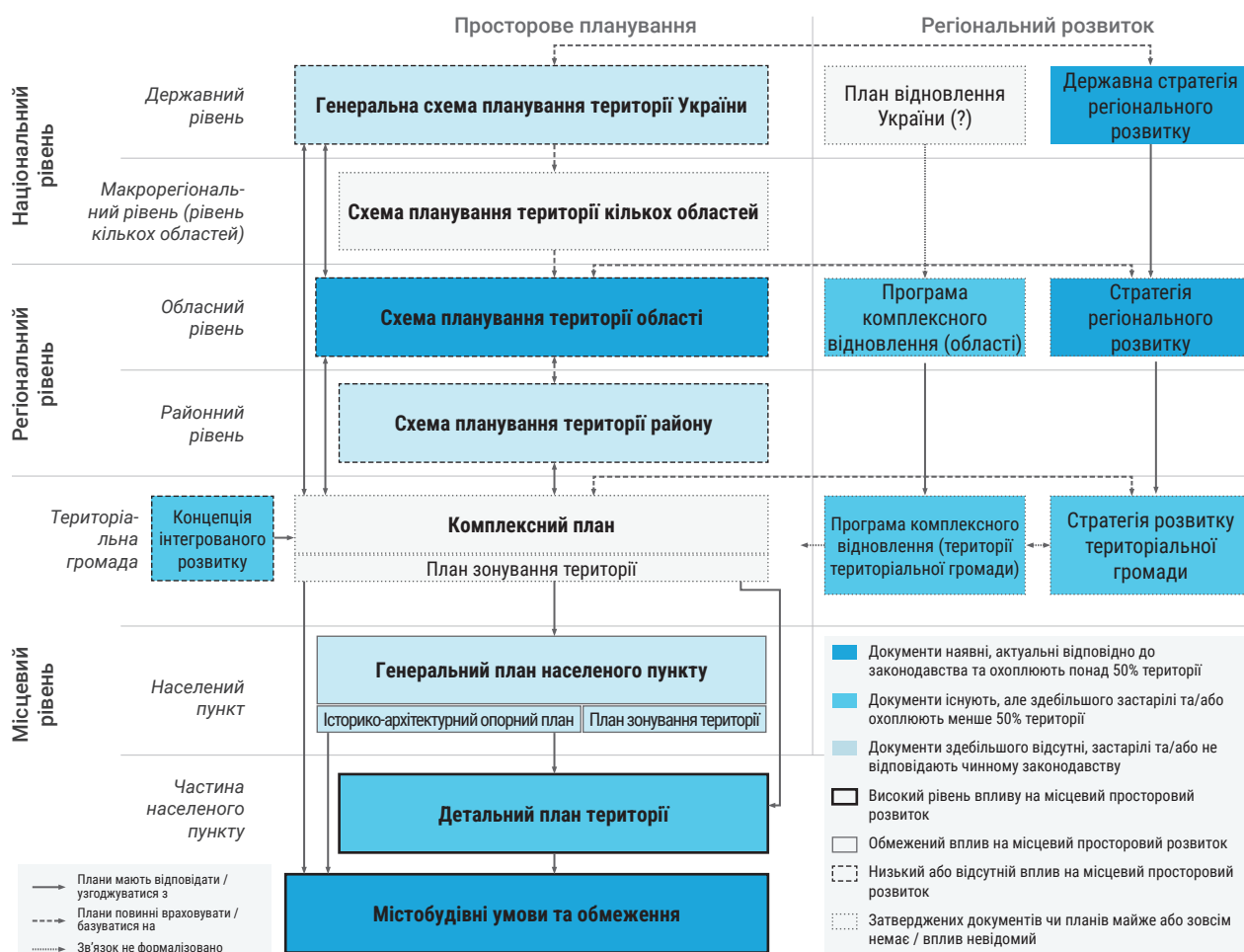


Рисунок 8: Розробка та вплив планів на різних рівнях на просторовий розвиток станом на 1 січня 2025 року.

ЗАГАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ СИСТЕМИ НА ПРАКТИЦІ

Зацікавлені сторони зазначають, що система планування стала дедалі громіздкішою та демонструє рівень процедурної зарегульованості, що нагадує радянську містобудівну практику. Хоча невизначений горизонт планування може зменшувати адміністративне та фінансове навантаження на місцеві органи влади з обмеженою спроможністю оновлювати плани, водночас він послаблює стратегічну функцію

планування через відсутність чітких часових рамок для реалізації. За відсутності визначених термінів виконання такі плани дають мало впевненості щодо того, коли і яка саме забудова відбудеться, що знижує їхню гнучкість у швидко змінному соціально-економічному контексті, а також розриває зв'язок між державними інвестиціями та новими приватними проектами. На практиці це зазвичай призводить або до законсервування застарілих моделей землекористування, або до виділення значних площ під житлову забудову завчасно, причому темпи її реалізації

визначаються переважно наявністю під'їзних доріг та електропостачання, тоді як об'єкти соціальної інфраструктури та громадського транспорту залишаються лише на папері.

Розбіжності між обсягом і детальністю планів, вимаганими в законодавстві, та наявною планувальною спроможністю досі не були повною мірою усунені. Хоча законодавство передбачає державну фінансову підтримку для розроблення комплексних планів, на практиці таке фінансування переважно не надавалося. З 2021 року окремих державних коштів на цю мету не виділялося, і підготовка комплексних планів відповідно до Закону № 711-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» (Верховна Рада України, 2020), який набрав чинності у 2021 році, є вкрай обмеженою: станом на 2026 рік лише сім муніципалітетів ухвалили такі плани, що на чотири більше порівняно з 2025 роком.³¹ Ще 40 планів перебувають у розробці, а 50 муніципалітетів ухвалили офіційне політичне рішення, але ще не розпочали безпосередню підготовку документації.³²

Крім того, законодавство не встановлює чіткої інституційної чи фінансової бази для впровадження, моніторингу та періодичного оновлення комплексних планів, попри те, що ці функції є критично важливими для ефективності загальної системи планування. До того ж новий процес виявлення, врахування та інтеграції державних інтересів у регіональні й місцеві плани ще не був широко впроваджений чи оцінений на практиці, а його здатність ефективно підтримувати координоване просторове планування ще має довести свою результативність.

Очікується, що кожна область повинна мати власну схему планування, кожен район — свою, а кожна територіальна громада — Комплексний план, доповнений численними генеральними планами для великих населених пунктів. Крім того, багато міст зобов'язані розробляти історико-архітектурні опорні плани з метою збереження та регенерації. Ці плани є масштабними: їхній обсяг становить у середньому від 100 до 300 сторінок із 10–15 шарами просторових мап, що охоплюють ландшафт, транспорт та інші ключові аспекти, разом із юридично обов'язковими цільовими

регламентами землекористування. Наприклад, Львівська область із населенням близько 2,5 мільйона осіб налічує 74 територіальні громади та 78 міських населених пунктів, 54 з яких офіційно мають статус «історичних». Лише це вимагало б близько 200 актуальних цифрових та онлайн-планувальних документів, не рахуючи детальних планів території, кількість яких може сягати 50 на одну територіальну громаду.

РОЗРОБЛЕННЯ ПЛАНІВ — ПРИКЛАД ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

Створення планувального документа починається із замовлення його розроблення відповідно до встановленої процедури підготовки, внесення змін, оновлення та затвердження містобудівної документації. У випадку Детального плану території (Рисунок 9) витрати на його розроблення можуть фінансуватися землевласником або забудовником; проте муніципалітет залишається формальним замовником і несе відповідальність за нагляд за процесом розробки плану. Ця процедура включає відкритий ціновий тендер для компаній, які мають ліцензію на архітектурну діяльність, хоча за рішенням уповноваженого органу місцевого самоврядування з питань містобудування та архітектури тендер може бути замінений на архітектурний конкурс із подальшим замовленням проекту.

На відміну від Комплексного плану чи Генерального плану, Детальний план території не зобов'язаний проходити експертну перевірку. Проте місцеві архітектурно-містобудівні ради зазвичай розглядають проекти планів на громадських слуханнях та вимагають експертних коментарів, зокрема підтвердження відповідності чинним правовим і технічним вимогам (щодо права власності, відступів від червоних ліній та відсотків забудови). Хоча наразі не передбачено обов'язкового залучення громадськості чи спільного створення технічного завдання, громадські слухання можуть мати значний вплив, якщо вони проводяться належним чином — у контексті розгляду та врахування розробниками планів висловлених зауважень. На практиці ж часто бракує часу або коштів для внесення суттєвих змін.

31 Наразі 2028 рік визначено як граничний рік для внесення змін до старих планів або їх використання; дозволитиметься лише повне перероблення документації на основі нового Комплексного плану.

32 Міністерство розвитку громад та територій України (2026).

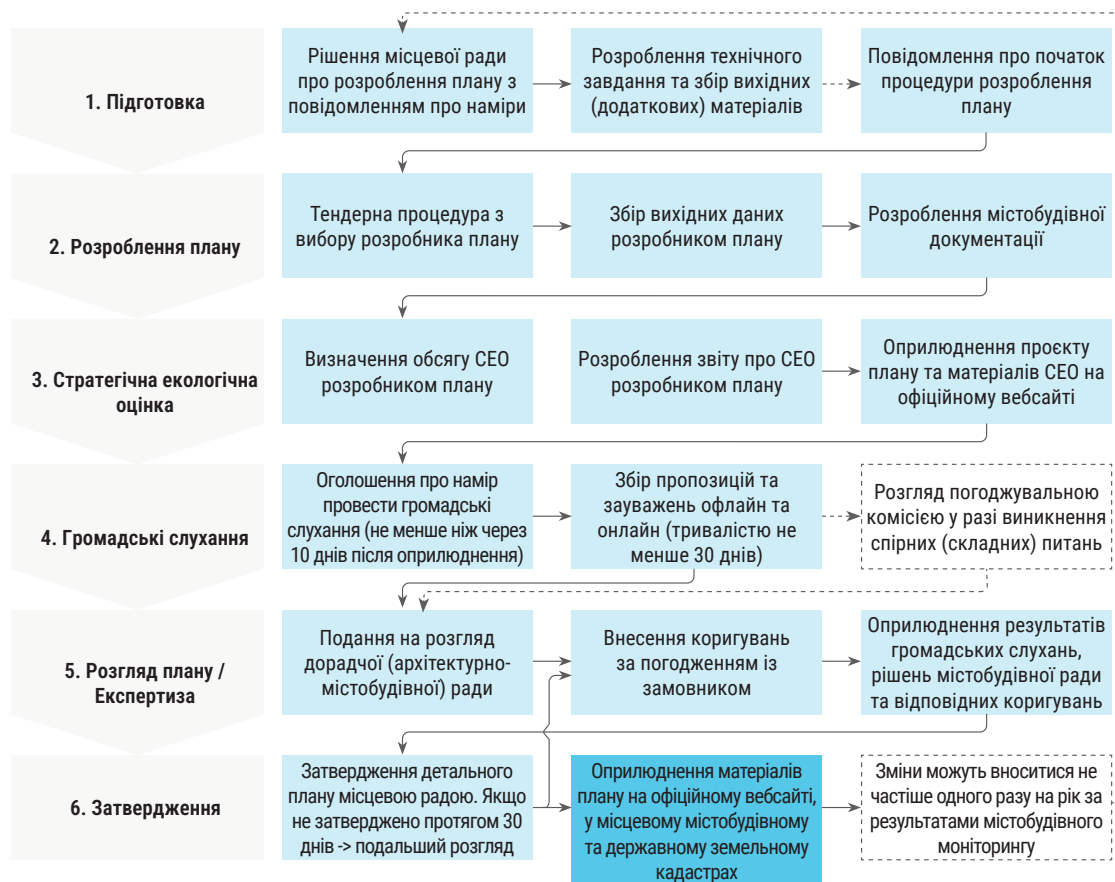


Рисунок 9: Розроблення детального плану території в Україні станом на 1 січня 2025 року.

Оскільки стратегічна екологічна оцінка (CEO) проводиться на фінальних етапах планування, можливості її впливу на документ є обмеженими. На пізніх етапах процесу можна вносити лише окремі зміни, які не порушують загальний характер документа, що суттєво знижує ефективність CEO (Марушевський, 2023). Навіть за умови дотримання правових вимог реалізація планів часто призводить до значної втрати земель, запечатування ґрунтів, викидів та зниження здатності поглинати вуглекислий газ. Хоча заплановані інвестиції в управління поверхневими водами та захист берегів річок можуть забезпечити певні екологічні переваги, масове освоєння неосвоєних земель неминуче призведе до деградації та зростання обсягів викидів — і жодне з цього не зазначається у звіті з CEO. Оскільки CEO розробляється тією ж організацією, що й сам план, вона часто слугує легітимізацією містобудівних рішень, а не критичною оцінкою їхньої сталості. У звітах переважно зазначаються позитивні ефекти щодо якості повітря, води, стану ґрунтів та біорізноманіття, хоча підстави для таких висновків не завжди чітко узгоджуються з потенційними екологічними наслідками запропонованої забудови.

РЕАЛІЗАЦІЯ ПЛАНІВ ТА КОНТРОЛЬ ЗА ЗАБУДОВОЮ

Ефективність реалізації та забезпечення виконання планів може обмежуватися недостатньою розвиненістю таких механізмів, як визначення зон розвитку, проведення інспекцій та застосування санкцій, що вказує на доцільність подальшого посилення нормативно-правової бази. Розподіл і строки державних інвестицій є ще однією суттєвою проблемою, що підриває легітимність і ефективність планування.

З юридичного боку механізми впровадження планів в Україні є дуже слабкими. Відповідно до законодавства такими механізмами є регіональні та місцеві програми соціально-економічного розвитку. Проте вони затверджуються на різні часові проміжки й не зобов'язані посилалися на містобудівну документацію. Окрім власних джерел фінансування, кредитів чи грантів, що розподіляються на основі місцевих програм соціально-економічного розвитку, часто єдиним джерелом для проектів розвитку залишаються приватні інвестиції. Особливо проблематичним є те, що нинішня реформа управління державними

інвестиціями не вимагає їхньої узгодженості з документами просторового планування, а лише з регіональними та місцевими стратегіями (Міністерство фінансів України, 2023). Державно-приватне партнерство (ДПП) у класичному вигляді трапляється рідко, оскільки відповідне законодавство недостатньо розвинене, а управління такими проектами є складним і непрозорим. Концесійні та подібні процедури вимагають високої юридичної спроможності, якої бракує на місцевому рівні.³³

Права на приватну забудову не обмежені в часі, і власник має право не будувати взагалі або розпочати будівництво в будь-який момент, якщо це дозволено зонуванням³⁴. Це призводить до «надмірного зонування» багатьох частин населених пунктів, де права на забудову видаються, але не реалізуються роками або навіть десятиліттями.

Контроль за забудовою складається з видачі дозволів, нагляду та прийняття в експлуатацію (сертифікації), які розподілені між державною інспекцією та органами місцевого самоврядування залежно від масштабу муніципалітету і класу наслідків будівництва. Проекти будівництва в Україні класифікуються за класами наслідків (відповідальності), що визначають застосовні вимоги до проектування, дозвільних процедур та нагляду. Визначено три класи наслідків:

- **СС1 (незначні наслідки)** застосовується до об'єктів з обмеженими потенційними ризиками для життя людей, майна та довкілля; зазвичай це будівлі із загальною площею до 500 м², висотою до чотирьох поверхів і місткістю не більше 50 осіб.
- **СС2 (середні наслідки)** охоплює об'єкти з помірним потенційним впливом, зазвичай це проекти, розраховані на 50–400 осіб, або такі, що становлять помірний рівень екологічного, економічного чи соціального ризику.
- **СС3 (значні наслідки)** стосується об'єктів із найвищим рівнем потенційних наслідків, зокрема споруд, що вміщують понад 400 осіб, об'єктів інженерної інфраструктури, будівель заввишки понад 73,5 м, пам'яток культурної спадщини та проектів, що можуть мати істотний екологічний, економічний чи соціальний вплив.

У малих муніципалітетах на місцевому рівні контролюються лише об'єкти класу СС1. Місцеві інспекційні органи у більших містах мають право виявляти порушення, вимагати внесення необхідних змін та накладати штрафи на забудовників і підрядників також щодо об'єктів класу СС2 відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України № 553 від 23 травня 2011 року (Кабінет Міністрів України, 2011). Втім, з 2022 року будівництво об'єктів класу СС1 було суттєво дерегульовано, і можливості здійснення нагляду за цим типом будівництва стали вкрай обмеженими (див. Постанову Кабінету Міністрів України № 722 від 24 червня 2022 року (Кабінет Міністрів України, 2022)). Контроль за об'єктами класу СС3 завжди є централізованим і частково віртуальним та здійснюється Державною інспекцією архітектури та містобудування (ДІАМ) (див. Закон № 711-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» (Верховна Рада України, 2020)). У період дії воєнного стану було ухвалено урядову постанову, яка заборонила майже всі перевірки та додатково обмежила місцевий контроль за забудовою (Постанова Кабінету Міністрів України № 303 від 13 вересня 2022 року).

Моніторинг є особливо слабкою ланкою в процесі розробки та реалізації планів. Хоча базове законодавство згадує про моніторинг, а кожен план відповідно містить окремий розділ щодо цього, на практиці ця функція виконується рідко — не в останню чергу через відсутність пов'язаних із цим санкцій чи покарань. У цьому контексті та за загальної відсутності запиту з боку громадськості на перегляд документації моніторинг перетворюється на «необов'язкову», а не обов'язкову діяльність.

ПЛАНУВАЛЬНА СПРОМОЖНІСТЬ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

Інституційна спроможність органів місцевого самоврядування є критично важливим чинником у реалізації реформ просторового планування в Україні. Хоча законодавча база встановлює амбітні вимоги до планування, досі бракує інформації про те, наскільки муніципалітети готові розробляти й впроваджувати необхідну містобудівну документацію у передбачені строки. Хоча цільових досліджень обмаль, наявні дані вказують на суттєвий дефіцит спроможності на місцях. Навіть у відносно стабільних умовах 2021

33 Див. супутній документ у поточній серії, присвячений питанням землі та власності в житловому й міському розвитку України (Анісімов та ін., 2026).

34 Див. супутній документ у поточній серії, присвячений питанням землі та власності в житловому й міському розвитку України (Анісімов та ін., 2026).

року місцева влада стикалася із серйозними викликами, а розподіл відповідальності часто залишався незрозумілим: близько 60 відсотків громад вказали на невизначеність щодо своїх повноважень у сфері планування, тоді як

приблизно 35 відсотків зазначили, що їм бракує спроможності для виконання базових функцій загального планування (Рисунок 10), не кажучи вже про більш спеціалізовані завдання з просторового планування (OECD, 2022).



Рисунок 10: Наявність кадрових ресурсів у муніципалітетах для виконання завдань, пов'язаних із плануванням розвитку (OECD, 2022).

Більш свіжих комплексних оцінок наразі немає. Проте наявні свідчення вказують на те, що багато муніципалітетів і надалі стикаються з нестачею як фінансових, так і людських ресурсів, необхідних для замовлення, супроводу й нагляду за розробленням планів (Децентралізація, 2023). Цей дефіцит спроможності в окремих випадках спричинив затримки з підготовкою та ухваленням планувальної документації на місцевому рівні.

Вартість розроблення Комплексного плану коливається від 70 000 до 500 000 євро (Prozorro, б. д.), що є значною сумою, особливо для малих громад. Наприклад, загальний бюджет селищної громади Меджибожа (площа 320 км², 8 000 жителів) становив 140 680 000 грн доходів. Проведення повноцінної процедури розроблення плану, включно зі створенням нової топографічної основи, може коштувати близько 10–12 мільйонів гривень, що становить до 8 відсотків від загального бюджету (Міністерство фінансів України, б. д.; Prozorro³⁵). Для багатьох громад ці витрати є суттєвим фінансовим навантаженням, яке доводиться збалансовувати з іншими нагальними потребами в капітальних інвестиціях, зокрема ремонтом шкіл і доріг чи модернізацією каналізаційної інфраструктури.

Орієнтовний строк у 31 тиждень для підготовки просторового плану (USAID AGRO, 2021) на практиці виявився важкодосяжним і, можливо, створив нереалістичні очікування щодо ресурсів

та часу, необхідних для розроблення документації. Фактична реалізація зазвичай триває значно довше через багатоетапність закупівель, відбір консультантів та укладання договорів, збір даних, технічну підготовку, громадські обговорення і фінальне затвердження місцевою радою. Збільшення строків також має фінансові наслідки з огляду на обмежені бюджети та інші першочергові пріоритети.

Реформа передбачала, що нестачу фахівців із геопросторових даних і кадастрів на місцевому рівні буде компенсовано завдяки розробленню Державного містобудівного кадастру. Однак цю мету ще не досягнуто повною мірою. Як наслідок, значна частина затвердженої планувальної документації залишається доступною лише у вигляді PDF-файлів, а не у формі інтероперабельних геопросторових наборів даних, що обмежує їхню функціональність, інтеграцію із цифровими системами планування та в окремих випадках викликає питання щодо їхнього правового й операційного статусу.

Призупинення програм фінансування USAID перервало підтримку розробки десятків комплексних планів, зокрема надання технічної допомоги місцевим радам. У результаті роботу над багатьма планами було поставлено на паузу, а онлайн-платформа підтримки розроблення документації «План громад»³⁶ стала недоступною.

35 Сторінку закупівель системи Prozorro можна знайти тут та в бібліографії

36 Онлайн-платформа доступна за адресою: <https://plangromad.com.ua/>

Сучасні та майбутні виклики у сфері планування

КОНТЕКСТ

У 2020–2021 роках Україна суттєво оновила свою систему планування з розрахунку на умови часткового мирного часу та економічного зростання. Проте згідно з П'ятою швидкою оцінкою завданої шкоди та потреб на відновлення (RDNA5) (Світовий банк, Уряд України, Європейська Комісія

та Організація Об'єднаних Націй, 2026), прямі збитки внаслідок повномасштабного вторгнення Росії станом на 31 грудня 2025 року сягнули 195,1 млрд доларів США. Руйнування нерівномірно розподілені по території України з найбільшою концентрацією у південно-східних прифронтових регіонах, а також у Київській, Харківській, Сумській та Чернігівській областях (Рисунок 11).³⁷

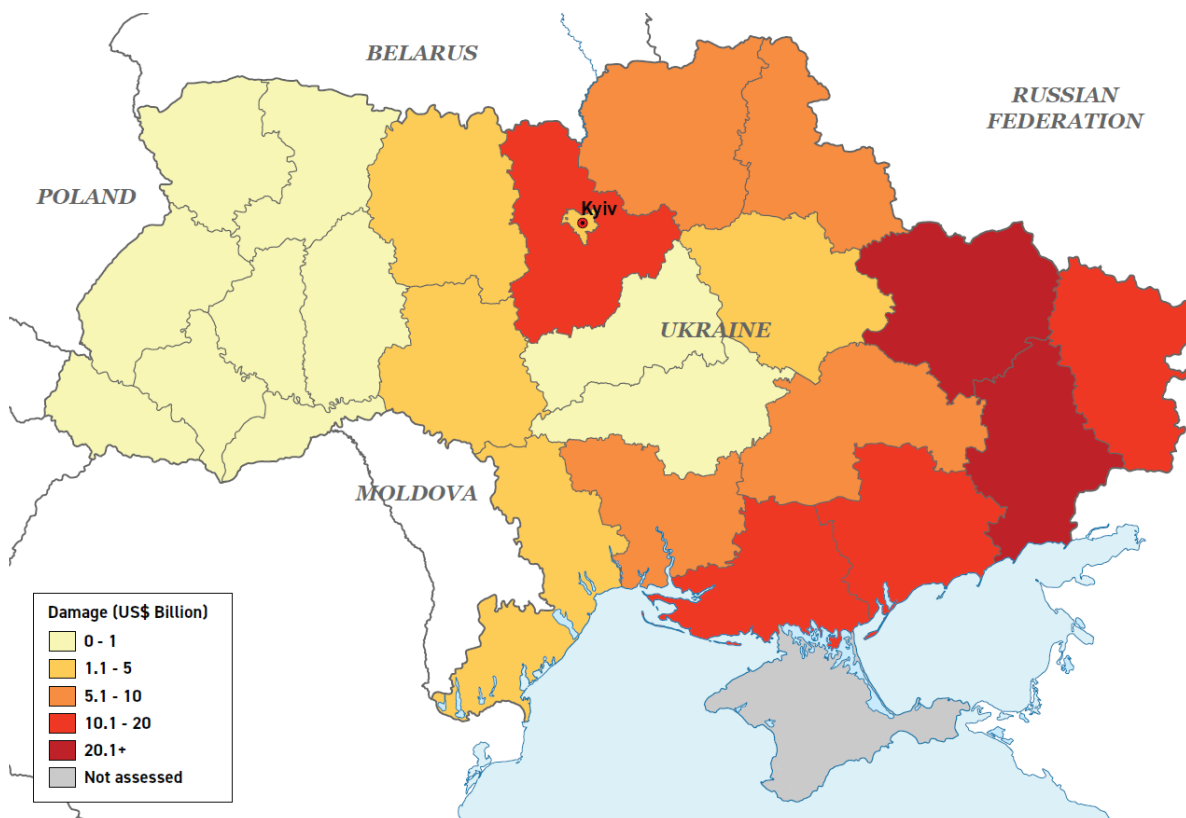


Рисунок 11: Пошкодження та потреби на відновлення по всій Україні за результатами П'ятої швидкої оцінки завданої шкоди та потреб на відновлення (RDNA5). (Світовий банк, Уряд України, Європейська комісія та Організація Об'єднаних Націй, 2026).

За оцінками Організації Об'єднаних Націй (ООН), станом на січень 2025 року близько 15 відсотків населення України, або майже 5 мільйонів осіб, стикаються з незахищеністю у сфері продовольчої безпеки (ОСНА, 2025). Як зазначалося в попередніх випусках RDNA, наслідки вторгнення є демографічно нерівномірними: серед тих, хто постраждав непропорційно сильно, — мобілізовані до лав війська, жінки, особи з інвалідністю, діти й молодь, внутрішньо переміщені особи та люди літнього віку. Оціночний реальний ВВП України у 2024 році становив 78 відсотків від рівня до повномасштабного вторгнення (2021 року).

Найбільші оцінені потреби фіксуються у сферах транспорту (16,4% від загального обсягу потреб), енергетики (15,4%), житлового сектору (15,3%),

торгівлі та промисловості (10,8%), сільського господарства (9,4%), а також соціального захисту й забезпечення засобів до існування (7,3%) (Світовий банк, Уряд України, Європейська Комісія та Організація Об'єднаних Націй, 2026:17).

Проте загальний обсяг фінансування, доступний у 2026 році, є значно меншим за визначені пріоритетні потреби на відновлення на 2026 рік у всіх секторах (Світовий банк, Уряд України, Європейська Комісія та Організація Об'єднаних Націй, 2026:55, Таблиця 3). Це свідчить про обмежену спроможність держави вживати заходів для відбудови.

Регіони, що найбільше постраждали від війни

37 Для Рисунок 11 щодо певних регіонів діють обмеження даних. Джерело не охоплює Автономну Республіку Крим.

Характер нинішніх викликів у різних регіонах варіюється залежно від географії впливу бойових дій (Рисунок 11). У південних та східних регіонах основна увага й надалі зосереджена на негайному відновленні та реагуванні на обстріли, тоді як довгострокові пріоритети розвитку відходять на другий план.

З огляду на висновки RDNA5 (Світовий банк, Уряд України, Європейська Комісія та Організація Об'єднаних Націй, 2026) та пріоритети, які найчастіше озвучують громади на місцях, найгостріші виклики, ймовірно, не пов'язані безпосередньо із законодавчо визначеним просторовим плануванням: натомість нагальні занепокоєння стосуються безпеки та оборони; евакуації, укриттів та інших тактик реагування на надзвичайні ситуації; збереження й швидкого ремонту критичної інфраструктури, зокрема тепло- та електропостачання.

Важливо зазначити, що навіть до повномасштабного російського вторгнення багато промислових підприємств східного регіону були технологічно застарілими, неефективними та перебували в кризовому стані. Занепад значної частини важкої промисловості — через втрату експортних зв'язків, скорочення робочої сили та застарілі виробничі потужності — спричинив суттєві економічні зрушення. З'явилися нові сектори, що визначають трансформацію міських економік. Великі міста України стали центрами інновацій, де економічна активність нині зосереджена у фінансових послугах, IT та торгівлі, що знаменує перехід від промисловості до економіки, заснованої на знаннях та сфері послуг, і потребує нових інструментів планування (Restrepo Cadavid et al., 2015).

Ключовим викликом для просторового планування є знаходження балансу між забезпеченням короткострокових нагальних потреб, з одного боку, та середньо- й довгостроковим стратегічним плануванням — з іншого, підтримуючи при цьому життєдіяльність територіальних громад і не покладаючи на них надмірного адміністративного навантаження з планування.

Безпечніші тилові регіони

На відміну від територій, що найбільше постраждали від війни, центральні та західні регіони стикаються з викликом розміщення та інтеграції населення й економічної діяльності,

переміщених унаслідок конфлікту. З початку повномасштабного вторгнення внутрішня міграція призвела до значного скорочення чисельності населення на більшій частині сходу України та зростання населення в багатьох західних регіонах. Водночас основні промислові центри країни, що функціонували до 2022 року, опинилися під безпосереднім впливом бойових дій, що змінило структуру економічної активності та територіального розвитку.

Ще до повномасштабного вторгнення обмежена різноманітність ринку житла в Україні сприяла появі ізольованих елітних житлових комплексів закритого типу, що посилювало просторову нерівність усередині міст (UNECE, 2013). Сегрегація громадян за рівнем доходу, пов'язана з такою забудовою, також зосереджена в обмеженому переліку міст. Війна з 2022 року ще більше підкреслила ці структурні дисбаланси. Інвестиції у нове житло й надалі концентруються у відносно невеликій кількості великих міст та престижніших районах, тоді як значна частина наявних житлових масивів — зокрема побудованих у другій половині XX століття, де проживає більшість населення, — і далі потерпає від старіння інфраструктури, погіршення умов проживання та нестачі реінвестицій. Як наслідок, сучасні моделі забудови є недостатніми для задоволення масштабних житлових потреб країни або для підтримки більш збалансованого та інклюзивного міського відновлення.

У цьому контексті нагальна потреба у швидкому відновленні та економічному пожвавленні створює ризик того, що короткострокові, точкові інтервенції можуть отримати пріоритет над інвестиціями в комплексний, справедливий та стратегічно спланований розвиток. Змістовне залучення фахівців у сфері архітектури й містобудування та мешканців до процесу ухвалення містобудівних рішень залишається обмеженим. Недостатність механізмів для інклюзивних громадських консультацій може призводити до ухвалення планувальних рішень, які не повною мірою відображають потреби громад чи довгострокові цілі сталого розвитку. У процесі відбудови муніципалітети стикаються зі складним завданням: реагувати на негайні пріоритети і водночас гарантувати, що нинішні рішення сприятимуть стійкому, інклюзивному та сталому міському розвитку в довгостроковій перспективі (Danish Association of Architects & National Union of Architects of Ukraine, 2025).

ВІДНОВЛЕННЯ ЧИ РОЗВИТОК?

Відсутність загальнодержавної рамкової політики або сформульованих цілей для містобудування на національному рівні унеможливорює формування спільної мови та спільного бачення процесів і систем на місцевому рівні. Особливо проблематичними видаються два питання:

- Розроблення планів та регламентів землекористування є вкрай складним і формалізованим. Комплексні плани є масштабними та технічно складними документами, які важко підготувати й впровадити — особливо невеликим територіальним громадам. Після затвердження вони встановлюють детальне цільове призначення земель та умови забудови, які вкрай важко змінити, що потенційно обмежує здатність реагувати на нові потреби та цілі сталого розвитку.

- Нормативні вимоги до будівництва поступово спрощувалися, а процедури отримання дозволів на будівництво ставали дедалі більш автоматизованими та цифровізованими.

У сукупності ці фактори призводять до відсутності актуальних планів для багатьох територій, які, однак, забудовуються землевласниками без орієнтирів, що їх дають просторові плани та забезпечення інфраструктурою.

Загалом сучасна система планування сприймається зацікавленими сторонами як «орієнтована на забудову», де пріоритет надається освоєнню земель та максимізації їхньої вартості, а інструменти планування полегшують переведення земель із меншою вартістю в категорію земель із вищою вартістю для міської забудови (Рисунок 12). У цьому контексті екологічні функції, екосистемні послуги та інші міркування суспільного інтересу можуть мати порівняно меншу вагу при ухваленні рішень щодо планування та землекористування.

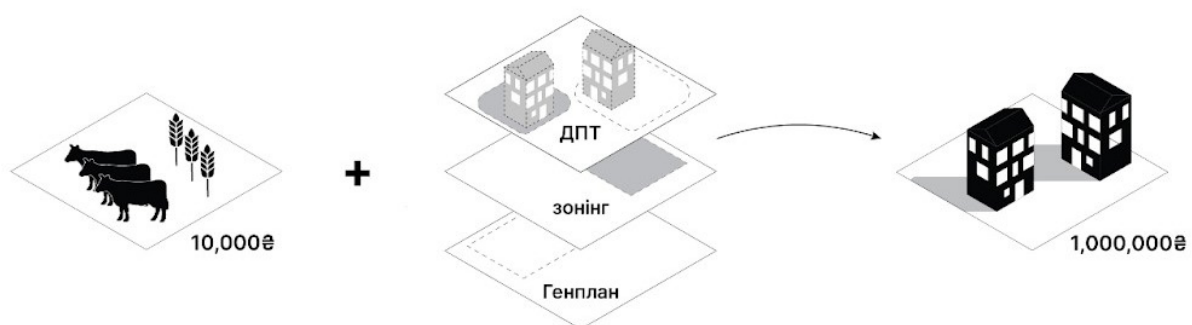


Рисунок 12: Орієнтована на забудову позиція у плануванні в Україні.

Нинішній баланс прав та обов'язків у сфері містобудування на практиці переважно вигідний великим девелоперським компаніям. Обмеженість механізмів контролю за забудовою може знижувати прозорість та конкуренцію при прийнятті містобудівних рішень та освоєнні земель. Такі умови можуть стимулювати хаотичне розростання міст (розсіяну забудову), не узгоджене зі своєчасним забезпеченням або плануванням громадської інфраструктури.

Значна частина чинних містобудівних планів України розроблялася в контексті державної політики, що виходила з припущення про безперервне зростання. Проте вже понад десять років лунають заклики до необхідності узгодити підходи до планування з демографічними реаліями, зокрема із тривалим скороченням чисельності населення (Рисунок 13) на більшій частині території

країни (Restrepo Cadavid et al., 2015). Оскільки нині понад 90 відсотків населених пунктів зазнають втрати населення, зростає потреба в більш гнучких та адаптивних підходах до планування, які надають пріоритет збереженню природних, ландшафтних та культурних цінностей, підтримуючи при цьому якість життя в умовах дедалі жорсткіших фінансових обмежень. Цей змінний контекст також підкреслює важливість перегляду наявної національної системи розселення, яка залишається закріпленою в Генеральній схемі планування території України (Верховна Рада України, 2002), що вже втратила чинність, та розгляду можливості розроблення оновленого національного плану чи схеми розселення. Хоча це є важливим виміром просторового розвитку України, комплексна оцінка системи розселення виходить за межі цього документа.

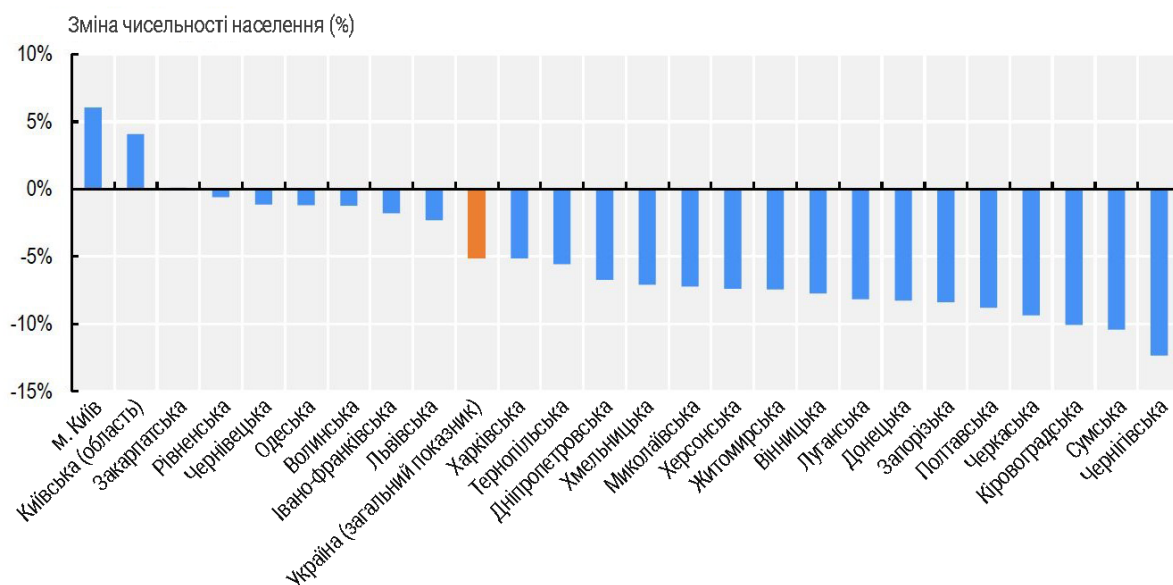


Рисунок 13. Зміна чисельності населення в розрізі областей, у місті Києві та в Україні загалом з 2010 до 2021 року (OECD, 2022).³⁸

ПРАВОВА РАМКА ЄВРОПЕЙСЬКОГО СОЮЗУ ТА ВИКЛИКИ ГАРМОНІЗАЦІЇ

Європейський зелений курс (European Commission, 2019) слугує дедалі важливішою політичною рамкою для міського та просторового розвитку, сприяючи енергоефективності, кліматичній нейтральності, збереженню біорізноманіття та сталому використанню земель і природних ресурсів. У сфері планування заходи, спрямовані на відновлення природних середовищ існування та річок і обмеження розростання міст, передбачені Стратегією ЄС із біорізноманіття до 2030 року (European Commission, 2020), а також супутніми ініціативами, зокрема Ґрунтовою стратегією ЄС (European Commission, 2021), Регламентом про відновлення природи (European Union, 2024) та Директивою про моніторинг і стійкість ґрунтів (Council of the European Union, 2024), що вимагають загальнонаціонального відновлення екосистем, захисту біорізноманіття та переходу до більш сталих моделей землекористування.

Ці ініціативи включають цільові показники щодо розширення природно-заповідних територій щонайменше до 20 відсотків у кожній державі-члені, а також забезпечення того, щоб принаймні 10 відсотків сільськогосподарських земель становили ландшафти з високим рівнем біорізноманіття, а 50 відсотків водно-болотних угідь були виведені з сільськогосподарського обороту при одночасному

посиленні заходів захисту наявних природних територій. У міру просування України до тіснішого наближення до законодавства ЄС (acquis ЄС) очікується, що ці політичні напрями дедалі сильніше впливатимуть на національне просторове планування та землеустрій. Зокрема, мета ЄС щодо досягнення нульового чистого захоплення земель (zero net land take) до 2050 року (European Commission, 2021), ймовірно, стимулюватиме підходи до планування, які надають пріоритет ефективному використанню вже освоєних земель, включаючи регенерацію міст, і, навпаки, уникненню або мінімізації невиннованої забудови вільних зелених територій (greenfield). Новіші законодавчі пропозиції ЄС додатково уточнили цю мету, зробивши більший акцент на обмеженні запечатування ґрунтів, їхнього руйнування та штучної трансформації земель (Council of the European Union, 2024).

Україна стикається із серйозними викликами щодо сталості землекористування, особливо в південних та центральних регіонах. Оскільки Україна є однією з найбільш розораних країн світу, у її сільськогосподарському виробництві домінують кукурудза, соняшник, ріпак та соя, на які разом припадає понад половина посівних площ і приблизно 40 відсотків усіх сільськогосподарських земель. Така структура землекористування у поєднанні з переважаючими агротехнічними практиками сприяє деградації ґрунтів,

³⁸ Рисунок 13 не охоплює тимчасово окуповану територію Автономної Республіки Крим та міста Севастополя через відсутність даних після 2014 року.

втраті біорізноманіття та зростанню ризиків спустелювання ([Ecodia, 2021](#); FAO, 2022; UNCCD, 2019).

Перше покоління Комплексних планів територіальних громад відіграватиме важливу роль у визначенні спроможності України забезпечити зелений перехід. Те, наскільки ці плани впроваджуватимуть заходи із захисту ландшафтів, річок, ґрунтів та інших природних цінностей, водночас спрямовуючи сталі моделі землекористування та міського розвитку, матиме довгострокові наслідки для екологічної стійкості. Рішення, ухвалені на цьому етапі, ймовірно,

сформують майбутні варіанти планування. Ранні цільові призначення земель, закріплені через Комплексні плани, згодом буде вкрай важко змінити, оскільки вони створять пов'язані з власністю права на забудову та відповідні очікування. Тому посилення інтеграції збереження біорізноманіття, захисту ландшафтів, відновлення екосистем та сталого управління землями в межах місцевих та регіональних систем планування є критично важливим. Зволікання з такими заходами може суттєво підвищити екологічні, економічні та інституційні витрати на досягнення цілей сталого розвитку в майбутньому.



Міська площа зі змішаними старими та новими будівлями © ООН-Хабітат Україна

Висновки

У цьому документі розглянуто ключові питання, що визначають просторове планування в Україні у період, коли нагальні потреби відновлення, спричинені повномасштабним вторгненням, що триває з 2022 року, вирішуються паралельно з ширшими зусиллями, спрямованими на зміцнення інституційної, законодавчої та управлінської баз, які стануть основою для довгострокової відбудови та сталого розвитку країни. Охоплено питання історичної спадщини пострадянської системи планування, ключові реформи 2020 року, децентралізацію, виклики впровадження, демографічні зміни, екологічну сталість, наближення до стандартів ЄС, відбудову зруйнованого війною майна та низку інших аспектів.

З огляду на ці виміри, система просторового планування України перебуває на ключовому етапі трансформації. Нещодавні реформи створили більш інтегровану та децентралізовану рамку планування, зміцнили правову основу для комплексного територіального планування та заклали важливий фундамент для тіснішого наближення до європейських принципів планування. Проте практична реалізація й надалі обмежується недостатньою інституційною та технічною спроможністю, складністю планувальних процедур, нерівномірним розподілом ресурсів на місцевому рівні та безпрецедентними викликами, спричиненими повномасштабним вторгненням. Водночас довгострокові демографічні зміни, деградація довкілля, кліматичні зобов'язання та процес вступу країни до ЄС вимагають, щоб система планування була адаптивною, стратегічною та здатною на практиці збалансовувати відбудову зі сталим територіальним розвитком. Тому реагування на потреби відновлення після бойових дій є не лише можливістю відбудувати пошкоджені населені пункти та інфраструктуру, а й шансом для подальшої модернізації системи просторового планування України, щоб вона краще підтримувала стійкі, інклюзивні, кліматично адаптивні та економічно спроможні громади в довгостроковій перспективі. Досягнення цієї мети потребуватиме подальших інвестицій у місцеві планувальні спроможності, посилення інтеграції між секторами та рівнями урядування, змістовного залучення громадськості, а також підходів до планування, які зберігають природні цінності й водночас відповідають новим соціальним та економічним реаліям.

ОСНОВНІ ВИСНОВКИ

Наведені нижче ключові тези узагальнюють основні висновки звіту щодо історичної еволюції та нинішньої ефективності системи просторового планування України, а також інституційних, демографічних, екологічних та пов'язаних із відновленням викликів, які визначатимуть її подальший розвиток.

Еволюція системи планування

- Сучасна система просторового планування України відображає багатшарову спадщину імперських, радянських та реформ періоду незалежності, причому багато інституційних структур і планувальних практик продовжують впливати на сучасне ухвалення рішень. Сильні ієрархічні зв'язки та модель ухвалення юридично обов'язкових планів за принципом субординації залишаються основними складовими, що частково еволюціонували з радянської системи планування.
- Система планування тісно пов'язана з адміністративними рівнями. Децентралізація та планувальні реформи 2020–2021 років докорінно переорієнтували систему, зробивши територіальну громаду головним суб'єктом планування та впровадивши інтегровані комплексні плани, що охоплюють усю територію муніципалітетів.
- Хоча реформи є вагомим кроком до інтегрованого та орієнтованого на Європу планування, їхнє впровадження виявилось значно складнішим, ніж передбачалося спочатку, через технічну складність, відсутність цільового фінансування та нерівномірну інституційну спроможність на місцях.
- Незважаючи на певний прогрес у ландшафтному плануванні, більшість інструментів планування за своєю суттю залишаються вкрай орієнтованими на забудову, схилиючись до збільшення площ освоєння земель, будівництва інфраструктури та розширення територій населених пунктів навіть в умовах стагнації або скорочення чисельності населення.
- Громадська участь поступово інтегрується в систему планування, хоча її впровадження залишається нерівномірним по всій країні.

- Багаторівневе врядування, планування міських агломерацій (агломераційне планування) та міжмуніципальне співробітництво у сфері просторового планування практично відсутні, і за останні роки в цьому напрямі досягнуто незначного прогресу. Це унеможливило створення ефективних синергій, перекриття дефіциту спроможності, а також розширення суспільного обговорення та залучення експертів.
- Виклики, пов'язані з реалізацією моделі системи планування 2020 року, яка передбачає повне впровадження комплексних планів по всій країні, нині є очевидними. Лунають заклики як до спрощення системи, так і до її адаптації до умов воєнного стану з характерними для нього обмеженими горизонтами планування та непередбачуваністю.

Ефективність системи планування

- Україна володіє всебічною нормативно-правовою базою у сфері планування, однак ефективність системи обмежується не стільки законодавством, скільки спроможністю впровадження, фінансуванням, інституційною координацією та регуляторною складністю.
- Суттєві диспропорції у фінансових, технічних та людських ресурсах між органами місцевого самоврядування обмежують здатність багатьох муніципалітетів розробляти, впроваджувати, моніторити та регулярно оновлювати планувальну документацію. Органам місцевого самоврядування необхідна значна державна підтримка для залучення фахівців та грантове фінансування на розробку планів.
- Локалізм та прагнення залучити інвестиції з боку органів місцевого самоврядування становлять серйозний виклик, оскільки межі муніципалітетів сприймаються як ізольовані адміністративні одиниці без належного врахування екстерналій (зовнішніх ефектів), що впливають на сусідні громади. Відсутність орієнтирів на національному та регіональному рівнях щодо землекористування й планування створює загрозу для інтегрованого та сталого просторового розвитку в майбутньому.
- Прогрес у цифровізації покращив прозорість і доступ до планувальної інформації, а також забезпечив розвинену взаємодію між реєстрами майна й планувальною документацією, проте інтероперабельні цифрові системи планування, інфраструктура

геопросторових даних та регулярний моніторинг досі розвинені недостатньо. Прогалини в даних також значно ускладнюють процеси розробки планів.

- Культура планування залишається орієнтованою на проекти, тоді як загальні плани вищого рівня отримують обмежену політичну увагу та не є пріоритетом для фінансування. Експертна спільнота у сфері планування, потерпаючи від нестачі ресурсів, недостатньо активно представлена в дебатах на місцевому та національному рівнях. Такі інституції, як національний конгрес планувальників або приміністерський комітет з питань планування, відсутні, що обмежує обмін знаннями, заснованими на доказовій базі та практиці, під час ухвалення рішень на вищому урядовому рівні.
- Перевага інтересів забудовників і землевласників у процесі ухвалення рішень відводить органам місцевого самоврядування та планувальникам підпорядковану роль, обмежуючи можливості експертної оцінки та незалежного голосу щодо процедур і наслідків майбутньої забудови. Розрив між просторовими планами та доступним державним фінансуванням призводить до надмірної залежності від приватних землевласників, які перебирають на себе контроль за просторовим розвитком та встановлюють правила гри.

Сучасні та майбутні виклики

- Чинні законодавчо визначені інструменти планування розроблялися переважно для стабільних умов розвитку, а тому мають обмежену гнучкість для вирішення завдань повоєнного відновлення, відбудови зруйнованих і пошкоджених населених пунктів, адаптації до переміщення населення та швидкої зміни обставин на місцях. Деякі інструменти реагування на виклики воєнного стану у сфері містобудівної документації були впроваджені, але не інституціоналізовані, що обмежуватиме просторову координацію відбудови та інвестицій.
- Проблеми скорочення чисельності населення та обмеженого фінансового простору досі не знаходять належного відображення в планувальній практиці. Вплив депопуляції на містобудування, утримання інфраструктури та стратегії землекористування враховується слабо, хоча це стає дедалі гострішим викликом.

- Довгостроковий тиск, пов'язаний зі зміною клімату, втратою біорізноманіття, деградацією ґрунтів та несталим землекористуванням, вимагає сильнішого стратегічного фокусу на територіальній стійкості та сталому управлінні землями в планувальній практиці.
- Процес вступу України до Європейського Союзу відкриває можливості для подальшого наближення законодавства та практики просторового планування до європейських стандартів щодо охорони довкілля, збереження біорізноманіття, ефективного використання земель (зниження темпів їх залучення під забудову), інтегрованого територіального розвитку та громадської участі. Доступ до фондів ЄС залежатиме від впровадження нових інструментів територіального планування, таких як міжмуніципальні, метрополійні та регіональні плани, які дозволяють визначити оптимальний масштаб для таких інвестицій. Необхідні подальші реформи, зосереджені на створенні механізмів багаторівневого та горизонтального врядування у сфері просторового планування, забезпеченні стабільного фінансування розроблення планів та підтримці нарощування спроможності. Повномасштабне відновлення країни після російського вторгнення вимагає стійкішої та ефективнішої системи планування, здатної реагувати на демографічні зміни, кліматичну адаптацію та динамічні пріоритети розвитку в умовах невизначеності.

ОБМЕЖЕННЯ ДОСЛІДЖЕННЯ ТА НАПРЯМИ ПОДАЛЬШИХ НАУКОВИХ РОЗВІДОК

З огляду на масштабність теми та стрімкі зміни законодавчого, інституційного й воєнного контексту, окремі важливі питання в цьому документі вдалося розглянути лише на загальному рівні. Багато з проаналізованих реформ — зокрема ті, що впроваджуються з 2020 року, — досі перебувають на початковому етапі реалізації, і їхній довгостроковий вплив на якість планування, врядування та результати просторового розвитку поки що неможливо оцінити повною мірою.

У звіті також підкреслюється ширше обмеження, що впливає на саму професію планувальника: тривала відсутність вичерпних, систематизованих даних щодо того, як планування функціонує на практиці. Якщо законодавчі зміни документуються добре, то про практичне впровадження, забезпечення дотримання норм, ефективність інституцій та результативність інструментів

планування в різних територіальних контекстах відомо значно менше. Збої, спричинені повномасштабним вторгненням, додатково ускладнили збір даних та оцінювання результатів планування.

Тому подальші дослідження будуть цінними у таких напрямках:

- Впровадження планувальних реформ 2020–2021 років, зокрема підготовка та реалізація інструментів планування (особливо комплексних планів) у різних типах територіальних громад. Результати планування: вихід за межі суто законодавчого аналізу для оцінювання того, як формальні та неформальні (гнучкі) інструменти планування впливають на землекористування, моделі забудови, охорону довкілля, інвестиційні рішення й забезпечення інфраструктурою. Для оцінювання впровадження та результатів доцільно використовувати опитування й метод аналізу конкретних прикладів.
- Інституційна спроможність та спроможність органів місцевого самоврядування: дослідження фінансування, закупівельних процедур, цифрових спроможностей та їхнього впливу на якість і строки розробки документації. Також варто глибше вивчити забезпеченість кадрами, спроможність та рівень технічної експертизи фахівців і установ із планування для ефективної реалізації політик.
- Планування відновлення на практиці: вивчення функціонування систем планування в умовах воєнного стану, підтримки відбудови, інтеграції пошкоджених та деокупованих територій, а також реагування на переміщення населення й демографічні зміни.
- Екологічне та ландшафтне планування: зокрема практична інтеграція ландшафтного планування, кліматичної адаптації, збереження біорізноманіття, охорони річкових басейнів, збереження ґрунтів та розвитку зеленої інфраструктури в межах Комплексних планів.
- Цифрова трансформація планування: вплив цифрових інструментів на ухвалення рішень, прозорість та управління даними у планувальних процесах; ефективність функціонування державних кадастрів та Національної інфраструктури геопросторових даних; інтероперабельність між інформаційними системами; практичне використання геопросторових даних у плануванні та ухваленні рішень.

- Громадська участь та врядування: оцінювання того, як консультаційні процеси впливають на планувальні рішення на практиці, аналіз інклюзивності участі та можливостей для посилення прозорості й підзвітності.
- Контроль за забудовою: аналіз ефективності механізмів контролю за забудовою, моніторинг дотримання законодавства, правозастосування та взаємозв'язок між формальним плануванням та інвестиційними рішеннями.
- Демографічні зміни та національна система розселення: дослідження наслідків тривалого скорочення населення, внутрішнього переміщення та зміни моделей розселення для майбутніх національних і регіональних просторових стратегій.
- Європейська інтеграція: оцінювання поступового наближення системи планування України до законодавства Європейського Союзу (acquis ЕС), зокрема у сфері екологічного права, територіальної згуртованості, кліматичної політики та підходів до інтегрованого просторового планування.
- Міжнародний порівняльний аналіз систем планування в сусідніх (або зіставних за іншими параметрами) країнах для оцінювання нормативно-правової бази, врядування та практичного досвіду на місцях. Міжнародне порівняння може допомогти вписати систему просторового планування України в ширший контекст дискусій щодо децентралізації, управління земельними ресурсами, посткризового відновлення, цифрового планування, екологічної інтеграції та наближення до стандартів ЕС, що потенційно посилить доказову базу й сприятиме запозиченню кращих практик для подальшої еволюції системи просторового планування в країні.



Панорамний вид на історичний район Києва, Дніпро © ООН-Хабітат Україна

Джерела

Анісімов, О., Федорів, П. (2026). *Питання землі та власності в контексті житлового й міського розвитку в Україні*. Серія тематичних публікацій щодо підходів до міського відновлення в Україні. Підготовлено Ro3kvit для ООН-Хабітат. Київ: ООН-Хабітат Україна.

Барінова, Я. (2024). *Децентралізація та дотримання законодавства: чому потрібен адміністративний нагляд за рішеннями місцевих рад*. Укрінформ. <https://www.ukrinform.ua/rubric-society/3845721-decentralizacia-ta-dotrimanna-zakonodavstva-comu-potriben-administrativnij-naglad-zarisenami-miscevih-rad.html>

Верховна Рада України (1992). Закон України № 2780-XII «Про основи містобудування». <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text>

Верховна Рада України (1994). Закон України № 208/94-ВР «Про відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ та організацій за правопорушення у сфері містобудування». <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/208/94-%D0%B2%D1%80#Text>

Верховна Рада України (1996). Конституція України № 254к/96-ВР. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>

Верховна Рада України (1999). Закон України № 687-XIV «Про архітектурну діяльність». <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14>

Верховна Рада України (2002). Закон України № 3059-III «Про Генеральну схему планування території України». <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3059-14>

Верховна Рада України (2002). Земельний кодекс України № 2768-III. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/en/2768-14?lang=uk#Text>

Верховна Рада України (2011). Закон України № 2939-VI «Про доступ до публічної інформації» (зі змінами). Київ: Верховна Рада України.

Верховна Рада України (2011). Закон України № 3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності». <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/en/3038-17?lang=uk>

Верховна Рада України (2018). Закон України № 2354-VIII «Про стратегічну екологічну оцінку». <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2354-19#n103>

Верховна Рада України (2020). Закон України № 554-IX «Про національну інфраструктуру геопросторових даних». <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text>

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

Верховна Рада України (2020). *Проект Закону про внесення змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (щодо оновлення Генеральної схеми планування території України)*. Київ: Верховна Рада України.

Верховна Рада України (2023). Закон України № 3285-IX «Про порядок вирішення окремих питань адміністративно-територіального устрою України». <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3285-20#Text>

Всеукраїнська асоціація громад (2023). *Просторове планування в громадах: Всеукраїнська асоціація громад проаналізувала поточну ситуацію*. Портал «Децентралізація», 4 квітня 2023 року. <https://decentralization.gov.ua/news/16344>

Голубцов, О. Г. (2023). «Екологічні вимоги у ландшафтному плануванні України». *Український географічний журнал*, 2023(4), 03-16. <https://ukrgeojournal.org.ua/uk/node/795>

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (б. д.). *Геопортал Національної інфраструктури геопросторових даних України (НІГД)*. Доступно за адресою: <https://nsdi.gov.ua>

Децентралізація (2019). *Чому, як і коли мають змінитися райони*. <https://decentralization.gov.ua/news/11369>

Децентралізація (2020). *Просторове планування у новому адміністративно-територіальному поділі*. <https://decentralization.gov.ua/news/12630>

Децентралізація (2023). *Громадам презентували інструмент для прискорення впровадження просторового планування в Україні*. <https://decentralization.ua/news/16685>

Заболотний, В. Г. (1961). *Фото та план житлового масиву Русанівка у складі трьох мікрорайонів, 1961 рік*. Матеріали Державної наукової архітектурно-будівельної бібліотеки імені В. Г. Заболотного.

Історія Одеси (б. д.). *План міста Одеси* (мапа французькою мовою). <https://odessahistory.net/en/bigmap/plan-goroda-odessa-plan-na-francuzskom-yazyke> (Дата звернення: 3 травня 2026 року).

Кабінет Міністрів України (2011). Постанова № 548 «Про затвердження Порядку проведення експертизи містобудівної документації». <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/548-2011-%D0%BF#Text>

Кабінет Міністрів України (2011). Постанова № 553 «Про затвердження Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного контролю». <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/553-2011-%D0%BF>

Кабінет Міністрів України (2011). Постанова № 554 «Деякі питання професійної атестації виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури». <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-2011-%D0%BF#Text>

Кабінет Міністрів України (2011). Постанова № 555 від 25 травня 2011 року «Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні». Київ: Кабінет Міністрів України.

Кабінет Міністрів України (2020). *Державна стратегія регіонального розвитку України на 2021–2027 роки*

(затверджена Постановою № 695 від 5 серпня 2020 року). Київ: Кабінет Міністрів України.

Кабінет Міністрів України (2021). Постанова № 632 «Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території». <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/632-2021-%D0%BF#Text>

Кабінет Міністрів України (2021). Постанова № 654 «Про затвердження класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території». <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/654-2021-%D0%BF#Text>

Кабінет Міністрів України (2021). Постанова № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації». <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-%D0%BF#Text>

Кабінет Міністрів України (2022). Постанова № 303 «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) в умовах воєнного стану». <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/303-2022-%D0%BF#Text>

Кабінет Міністрів України (2022). Постанова № 722 «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану». <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722-2022-%D0%BF#Text>

Кабінет Міністрів України (2022). Постанова № 1159 від 14 жовтня 2022 року «Про затвердження Порядку розроблення, проведення громадського обговорення, погодження програм комплексного відновлення області, території територіальної громади (її частини) та внесення змін до них». Київ: Кабінет Міністрів України.

Кабінет Міністрів України (2024). Постанова № 909 від 9 серпня 2024 року «Деякі питання реалізації експериментального проекту щодо запровадження Містобудівного кадастру на державному рівні». <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/909-2024-%D0%BF#Text>

Литвинчук, М. Ю., Денисенко, О. О., Мельничук, А. Л. (2022). Інструменти планування на місцевому рівні: довгостроковий аналіз перетворень в Україні. *Український географічний журнал*, 2022(3), 45–54. <https://doi.org/10.15407/ugz2022.03.045>

Львівська міська рада (б. д. [а]). *Панель міста Львова*. <https://dashboard.city-adm.lviv.ua/>

Львівська міська рада (б. д. [б]). *Містобудівний геопортал Львова*. <https://map.city-adm.lviv.ua>

Львівська міська рада (б. д. [с]). *Містобудівний кадастр Львова*. <https://mbk.city-adm.lviv.ua/>

Маруняк, Є. О., Голубцов, О. Г., Лісовський, С. А., Чехній, В. М., Фаріон, Ю. М. (2023). Методичні підходи і практика розробки ландшафтних планів територіальних громад (на прикладі Пісочинської та Роганської громад Харківської

області). *Ландшафтознавство*, 2(2), 46–55. <https://doi.org/10.31652/2786-5665-2022-2-46-55>

Маруняк, Є. О., Лісовський, С. А., Голубцов, О. Г., Чехній, В. М., Фаріон, Ю. М., Михайло, А. (2021). *Дослідження впливу концентрації сільськогосподарських земель на довкілля та суспільство України*. Київ: Екодія. <https://ecoaction.org.ua/wp-content/uploads/2021/02/doslidzhennia-kontsentracii-full.pdf>

Маруняк, Є. О., Палеха, Ю. М., Криштоп, Т. В. (2022). Планування просторового розвитку в умовах війни та відбудови: бачення для України. *Український географічний журнал*, 2022(4), 13–22. <https://doi.org/10.15407/ugz2022.04.013>

Марушевський, Г. (2023). *Нотатки щодо Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» та його практичного застосування*. Національний екологічний центр України, 11 травня 2023 року. <https://necu.org.ua/notatky-shhodo-zakonu-ukrayiny-pro-strategichnu-ekologichnu-ocinku-ta-jogo-praktychnogo-zastosuvannya/>

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (2012). *ДБН Б. 1.1-15:2012. Склад та зміст генерального плану населеного пункту*. (Втратив чинність).

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (2017). *ДБН Б. 1.1-21:2017. Склад та зміст схеми планування території, на якій реалізуються повноваження сільських, селищних, міських рад*. (Втратив чинність).

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (2017). *ДБН Б. 1.1-22:2017. Містобудування. Склад та зміст плану зонування території*. (Втратив чинність).

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (2019). *ДБН Б. 2.2-12:2019. Планування і забудова території*. Київ: Мінрегіон. <https://e-construction.gov.ua/laws-detail/3260441209981634046>

Міністерство розвитку громад та територій України (2021). *ДБН Б. 1.1-14:2021. Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні*. Київ: Мінрегіон. <https://ips.ligazakon.net/document/DBN00011>

Міністерство розвитку громад та територій України (2022). *Державні будівельні норми України ДБН Б. 1.1-13:2021: Склад та зміст містобудівної документації на державному та регіональному рівнях*. Київ: Мінрегіон. Чинні з 1 жовтня 2022 року. Доступно за адресою: https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2022/08/DBN_B11-13-2021.pdf

Міністерство розвитку громад та територій України (2022). Наказ № 56 «Про затвердження структури Баз геоданих містобудівної документації на місцевому рівні». <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0432-22?lang=en#Text>

Міністерство розвитку громад та територій України (2026). *У Мінрозвитку назвали пріоритетні напрямки реформ у сфері містобудування*, 24 квітня 2026 року. <https://mindev.gov.ua/>

gov.ua/news/u-minrozvytku-nazvaly-priorytetni-napriamky-reform-u-sferi-mistobuduvannia

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України (2022). Наказ № 1421 «Про затвердження Порядку формування Концепції інтегрованого розвитку території територіальної громади». <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/en/z1421-22?lang=en#Text>

Міністерство фінансів України (2023). *Національна стратегія доходів до 2030 року*. Київ: Міністерство фінансів України. <https://mof.gov.ua/uk/national-income-strategy-716>

Міністерство фінансів України (б. д.). *Паспорт бюджету: Меджибізька селищна територіальна громада, код бюджету 2251400000*. Портал «Open Budget». Доступно за адресою: <https://openbudget.gov.ua/local-budget/2251400000/info/profile>

Національний орган стандартизації України (2019). *ДСТУ 8855:2019. Будівлі та споруди. Визначення класу наслідків (відповідальності)*.

Портал «Спадщина Запоріжжя» (б. д.). *Перспектива другого планувального району соціалістичного міста Велике Запоріжжя, проект архітектора Віктора Андреева, 1930 рік*. Розроблено «Діпромісто». Центральний державний архів-музей літератури і мистецтва України, відтворено через портал «Спадщина Запоріжжя».

Програма USAID з аграрного та сільського розвитку (АГРО) (2021). *Розробка комплексних планів: практичний посібник для громад*. https://decentralization.ua/uploads/library/file/817/%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%96%D0%B1%D0%BD%D0%B8%D0%BA_%D0%B4%D0%BB%D1%8F_%D0%B3%D1%80%D0%BE%D0%BC%D0%B0%D0%B4.pdf

Prozorro (б. д.). *Публічні закупівлі*. <https://prozorro.gov.ua/en/search/tender?text=%D1%80%D0%BE%D0%B7%D1%80%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F%2B%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%2B%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D0%BD%D1%83>

Prozorro (б. д.). Офіційний вебсайт. <https://prozorro.gov.ua/en>

Рибчинський, О. В. (2015). Ринкові площі в композиційно-планувальній структурі історичного міста. *Вісник Національного університету «Львівська політехніка»*. Архітектура, № 816, 204–212. http://nbuv.gov.ua/UJRN/VNULPARX_2015_816_27

Світовий банк, Уряд України, Європейська комісія, Організація Об'єднаних Націй (2025). *Україна: Четверта швидка оцінка завданої шкоди та потреб на відновлення (RDNA4), лютий 2022 – грудень 2024*. Вашингтон: Світовий банк. <https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/documentdetail/099022025114040022>

Світовий банк, Уряд України, Європейська комісія, Організація Об'єднаних Націй (2026). *Україна: П'ята швидка оцінка завданої шкоди та потреб на відновлення (RDNA5), лютий 2022 – грудень 2025*. Світовий банк. https://www.undp.org/sites/g/files/zskgke326/files/2026-02/ukraine-fifth_rapid_damage_and_needs_assessment.pdf

undp.org/sites/g/files/zskgke326/files/2026-02/ukraine-fifth_rapid_damage_and_needs_assessment.pdf

Ткачук, А. Ф. (2019). *Обласна державна адміністрація: короткий огляд статусу та можливостей у сучасних умовах*. Київ: Інститут громадянського суспільства / Рада Європи. https://decentralization.ua/uploads/library/file/532/Oblasna-derzhavna-administratsiya_korotkyj-oglyad.pdf

Урбаністична коаліція Ro3kvit (2023). *Посібник із громадської участі у містобудуванні для України*. <https://ro3kvit.com/projects/participation-handbook-of-urban-planning>

Урбаністична коаліція Ro3kvit (2026). *Фахівці техногенного середовища: освіта й практика в Україні*. Серія тематичних публікацій щодо підходів до міського відновлення в Україні. Київ: ООН-Хабітат Україна.

USAID (2024). *Аналіз місцевих потреб у місцевій статистиці*. <https://decentralization.ua/uploads/library/file/943.pdf>

Харченко, Ю. П. (2023). Виклики російсько-української війни для стратегії регіонального розвитку. *Проблеми сучасних трансформацій. Серія: Економіка та управління*, 7. <https://reicst.com.ua/pmt/article/view/2023-7-05-02>

Центр розвитку інновацій (ЦРІ) (2024). *Аналіз стану та потреб у даних та місцевій статистиці в Україні: результати дослідження, 3 вересня 2024 року*. <https://cid.center/analytics/analysis-of-the-status-and-needs-for-data-and-local-statistics-in-ukraine/>

Чехова, І. (2022). Регіональний аспект виробництва олійних культур в Україні. *Економіка України*, 65(8 (729)), 83–94. <https://nasu-periodicals.org.ua/index.php/economyukr/article/view/2022-08-6/2022-08-6>

Anisimov, O., Smirnova, M. and Dulko, I. (2024) 'Establishment of a new planning system in Ukraine: Institutional change between Europeanization and post-socialist path dependence', *Planning Theory & Practice*, 25(4), pp. 482–501. <https://doi.org/10.1080/14649357.2024.2414973>.

Anisimov, O., Smirnova, M., & Dulko, I. (2024a) *Spatial Planning in Ukraine: 2023 Country Profile*.

Council of the European Union (2020, consolidated 2026) *Council Regulation (EU, Euratom) 2020/2093 of 17 December 2020 laying down the multiannual financial framework for the years 2021 to 2027, consolidated version of 24 April 2026*. Official Journal of the European Union.

Council of the European Union (2024) *Proposal for a Directive of the European Parliament and of the Council on Soil Monitoring and Resilience (Soil Monitoring Law): General Approach*. Council of the European Union document ST 11299/24. Brussels: Council of the European Union. https://www.europarl.europa.eu/thinktank/en/document/EPRS_BRI%282024%29757627

Covenant of Mayors East (2026) *Україна – Covenant of Mayors East*. <https://com-east.eu/uk/countries/ukrayina/>

Danish Association of Architects & National Union of Architects of Ukraine (2025) *Democratic Reconstruction*

- of Ukraine. Copenhagen/Kyiv: Danish Association of Architects and National Union of Architects of Ukraine. <https://arkitektforeningen.dk/wp-content/uploads/2025/04/Democratic-reconstruction-of-Ukraine-ENG.pdf>
- ESPO (2024) *No Net Land Take*. Final report <https://www.espon.eu/publications/no-net-land-take-europe-final-report>
- European Commission (2019) *The European Green Deal*. Communication from the Commission to the European Parliament, the European Council, the Council, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions. Brussels: European Commission.
- European Commission (2020) *Biodiversity Strategy for 2030: Bringing nature back into our lives*. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=celex%3A52020DC0380>
- European Commission (2020) *EU Biodiversity Strategy for 2030: Bringing Nature Back into Our Lives*. Communication from the Commission to the European Parliament, the Council, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions. Brussels: European Commission.
- European Commission (2021) *EU Soil Strategy for 2030: Reaping the Benefits of Healthy Soils for People, Food, Nature and Climate*. Communication from the Commission to the European Parliament, the Council, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions, COM(2021) 699 final. Brussels: European Commission. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:52021DC0699>.
- European Union (2024) *Regulation (EU) 2024/1991 of the European Parliament and of the Council of 24 June 2024 on Nature Restoration and Amending Regulation (EU) 2022/869*. Official Journal of the European Union, L 2024/1991, 29 July 2024.
- Food and Agriculture Organization of the United Nations [FAO] (2022) *Overview of Land Degradation Neutrality (LDN) in Europe and Central Asia*. Budapest: Food and Agriculture Organization of the United Nations. <https://openknowledge.fao.org/handle/20.500.14283/cb7986en>. LDN in Ukraine <https://openknowledge.fao.org/items/9a2c2e7d-6f22-41f7-a9ed-3ff31d735bcb>
- Golubchikov, O. (2004). 'Urban planning in Russia: towards the market'. *European Planning Studies*, 12(2), 229-247. <https://doi.org/10.1080/0965431042000183950>
- Nowak, M., Pantyley, V., Blaszk, M., Fakeyeva, L., Lozynskyy, R. and Petrisor, A.I. (2023) 'Spatial Planning at the National Level: Comparison of Legal and Strategic Instruments in a Case Study of Belarus, Ukraine, and Poland', *Land*, 12 (7) 1364. <https://doi.org/10.3390/land12071364>.
- Nowak, M.J., Lozynskyy, R.M. and Pantyley, V. (2021) 'Local spatial policy in Ukraine and Poland', *Studia z Polityki Publicznej*, 8 (3) 9–34. <https://doi.org/10.33119/KSzPP/2021.3.1>.
- OCHA (2025) *Ukraine Humanitarian Needs and Response Plan 2025*. Geneva: United Nations Office for the Coordination of Humanitarian Affairs.
- OECD (2013) *OECD Territorial Reviews: Ukraine*. Paris: OECD Publishing.
- OECD (2022) *Rebuilding Ukraine by Reinforcing Regional and Municipal Governance*. OECD Multi-level Governance Studies. Paris: OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/63a6b479-en>
- Petrovsky-Shtern, Y. (2014) *The Golden Age Shtetl: A New History of Jewish Life in East Europe*. Princeton, NJ: Princeton University Press. <https://www.journals.uchicago.edu/doi/10.1086/684907>
- Plokh, S. (2015) *The Gates of Europe: A History of Ukraine*. New York: Basic Books.
- Restrepo Cadavid, P., Quintero, E., Luis, E., Stewart, B., McWilliams, K.L., Zhukova, S., Timofeev, A., Shcherbyna, I., Eckardt, S., Ryan, B.D., Sommer, Y.L., Mrinska, O., Owens, K., Kuchlevska, M. and Hamilton, D.A. (2015) *Ukraine: Urbanization Review*. Washington, DC: World Bank. <https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/documentdetail/213551473856022449/ukraine-urbanization-review>.
- Stead, D. & Nadin, V. (2008) *Spatial planning: key instrument for development and effective governance, with special reference to countries in transition*. United Nations Digital Library System. <https://digitallibrary.un.org/record/624998?ln=en>
- Subtelny, O. (2009) *Ukraine: A history*. 4th Edition. Toronto: University of Toronto Press.
- United Nations Convention to Combat Desertification [UNCCD] (2019) *National Target Setting to Achieve Land Degradation Neutrality in Ukraine: Final Country Report*. Bonn: United Nations Convention to Combat Desertification. https://www.unccd.int/sites/default/files/ldn_targets/2019-06/Ukraine%20LDN%20TSP%20Country%20Report.pdf
- United Nations Economic Commission for Europe [UNECE] (2013) *Country Profile on Housing and Land Management: Ukraine*. New York and Geneva: United Nations. <https://digitallibrary.un.org/record/787765>

ТЕМАТИЧНИЙ ДОКУМЕНТ

Просторове планування в Україні



За фінансування:



Federal Ministry
for Economic Cooperation
and Development