

**СОКАЛЬСЬКА МІСЬКА РАДА
ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВІДДІЛ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ**

Замовник: Сокальська міська рада

**МІСТОБУДІВНИЙ МОНІТОРИНГ
(аналіз стану реалізації містобудівної документації)
ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ
с.Поториця Шептицького (колишнього – Сокальського) району
Львівської області**

АНАЛІТИЧНИЙ ЗВІТ

2026р.

**Аналітичний звіт за результатами містобудівного
моніторингу щодо внесення змін до містобудівної документації
«Генеральний план с. Поториця Сокальського району Львівської області»**

Заходи містобудівного моніторингу територіальної громади проведено відповідно до вимог статей 31,42 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статей 17,23 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» в порядку, визначеному наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 01.09.2011 № 170 (у редакції наказу Міністерства розвитку громад та територій України від 14.12.2021 № 333) (далі - Порядок).

Уповноваженим органом містобудування та архітектури визначено об'єктами містобудівного моніторингу:

- генеральний план населеного пункту села Поториця;
- 6 детальних планів територій.

Відповідно до п.6 Порядку проведення містобудівного моніторингу на сайті Сокальської міської ради було оприлюднено Повідомлення про початок підготовки аналітичного звіту за результатами містобудівного моніторингу реалізації містобудівної документації (Генерального плану) с. Поториця Шептицького району Львівської області та порядок надання пропозицій громадськості (<https://sokal-rada.gov.ua/novyny/stor-933>). За згаданий в повідомленні період часу з 01.09.2026р. до 21.09.2026р. зауважень та пропозицій не надходили.

Розділ 1. Топографічний моніторинг

У 2016 році ФОП Білоус В.В., виконано топографо-геодезичне знімання території села Поториця у М 1:5000.

За період проведення моніторингу, розроблено та затверджено на основі топогеодезичних зніманих у масштабах 1:500 та 1:1000 /детальні плани територій/, а саме:

- внесення змін до детального плану території частини господарського двору в с.Поториця по вул.Зелена Сокальського району (II черга);

- детальний план території земельної ділянки для будівництва та обслуговування споруди електрозв'язку – вежі ТОВ «УКРТАУЕР» на території Поторицької сільської ради в межах с.Поториця Сокальського району Львівської області;
- детальний план території по визначенню меж земельної ділянки для встановлення трансформаторної підстанції (ТП) по вул.Зеленій в с.Поториця Сокальського району Львівської області;
- детальний план території зміни цільового призначення земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства під будівництво житлового будинку по вул.Надбужанській,6а в с.Поториця Сокальського району Львівської області;
- детальний план території з метою визначення параметрів земельної ділянки необхідної для обслуговування індивідуального житлового будинку по вул.Шашкевича,10 в с.Поториця Червоноградського району Львівської області;
- Проект внесення змін до детального плану території господарського двору в с.Поториця Червоноградського району Львівської області (IV черга).

Розділ 2. Моніторинг навколишнього середовища

При проведенні оцінки навколишнього середовища території села Поториця, виявлено ряд інженерно-геологічних, санітарно-гігієнічних та планувальних факторів, що створюють деякі обмеження для вільного розвитку та забудови села, які вимагають додаткових заходів при освоєнні території.

Головними джерелами шуму в селі є існуюча автомобільна дорога Червоноград-Перетоки IV категорії. Також в селі знаходиться ряд підприємств на території колишнього господарського двору (ферма ВРХ, свиноферма, вівцеферма, кролеферма), які можна віднести до чинників неприємного запаху. До об'єктів, які є потенційно небезпечними в плані забруднення ґрунтів та підземних вод, відносяться приміщення для зберігання сільськогосподарської техніки, складські приміщення та кладовище.

На стан навколишнього середовища негативно впливає відсутність централізованого каналізування села. Основними забруднювачами водного басейну села Поториця є викиди від житлової забудови та сільськогосподарських підприємств, які розташовані на території колишнього господарського двору. В селі Поториця організована планово-поквартальна санітарна очистка території. Згідно вихідних даних Поторицької сільської ради, вивіз твердих побутових відходів здійснює КП «Сокальжитлокомунсервіс», утилізація трупів тварин відбувається ДП «УКРВЕТСАНЗАВОД», згідно укладених договорів. Стан навколишнього середовища вважається задовільним, проте вимагає додаткових заходів по інженерній підготовці території, а саме: благоустрій існуючих меліоративних каналів, організації СЗЗ та благоустрою території.

- Об'єкти природно заповідного фонду (ПЗФ) на території села Поториця і його околицях - відсутні.
- Джерела забруднення, які б створювали небезпеку для довкілля, відсутні.
- Шкідливого впливу природного середовища на здоров'я населення на території села протягом тривалого часу не спостерігалось.

Розділ 3. Моніторинг використання землі

Згідно вихідних даних, існуюча площа села Поториця на момент розроблення документації становила 303,1га. Генеральним планом було передбачено зміну межі населеного пункту, включаючи запроектовані господарсько-виробничу та рекреаційну зони. Проектована площа села – 435,2 га. Існуюча площа сільськогосподарських угідь в межах населеного пункту с.Поториця становить 142,09га, на значній частині яких, генеральним планом передбачалося розташування кварталів індивідуальної житлової забудови з подальшою зміною цільового призначення зазначених земельних ділянок під будівництво індивідуальних житлових будинків садибного типу. Після чого проєктована площа сільськогосподарських угідь в межах населеного пункту с.Поториця становитиме 33.05 га.

Враховуючи проведений комплексний містобудівний аналіз, проектом передбачається розвиток села, на території яких виділені функціональні зони, а саме:

- житлова зона;
- громадський центр;
- рекреаційні зони;
- зони зелених насаджень загального користування;
- господарсько-виробничі зони;
- комунальна зона.

Розділ 4. Моніторинг забудови

Для розміщення нового житлового будівництва у с.Поториця передбачається освоєння територій площею 212,93 га, на якій пропонується розташувати 522 одноквартирних житлових будинки. Житлова зона складається з існуючих житлових територій, які сформовані вздовж головних вулиць села та проєктованих житлових кварталів на землях в межах села. Всі будинки є капітальні, одноквартирні з присадибними ділянками. Переважаюча більшість будинків – одноповерхові. Окрім існуючого громадського центру, біля проєктованих кварталів житлової забудови передбачено новий громадський центр, який представлений закладами торгівлі та харчування. Біля проєктованих кварталів житлової забудови також запроектовано об'єкти відпочинкового комплексу. Також на території села Поториця передбачено розташування об'єктів виробництва, нових комунально-господарських об'єктів та об'єктів транспортної інфраструктури.

З метою залучення інвестицій, генпланом вважається доцільним резервування окремих, вільних від забудови ділянок для об'єктів обслуговування та підприємництва, що сприятиме подальшому розвитку поселення.

Новозапроектвані виробничі території можна використовувати під виробництво III класу небезпеки з санітарно-захисною зоною 300м. Генеральним планом передбачаються закриття діючого кладовища та розміщення нового кладовища на відстань достатню від житла та громадської забудови. Проектоване кладовище планується розмістити біля господарського двору площею 1.4 га

Розділ 5. Моніторинг демографічної ситуації та розселення

Згідно ДБНБ.2.4-1-94 – за чисельністю село Поториця відноситься до великого населеного пункту сільського типу, оскільки чисельність постійного населення села **Поториця** у 2016 році становила 1657 осіб. /в період до 2021 року, чисельність населення спостерігалась близько 1595 осіб/. Необхідно зазначити незадовільний демографічний процес (перевага смертністю над народжуваністю), відтік за межі громади молоді - спричинено внаслідок збройної агресії російської федерації проти України та продовження воєнних дій.

Прогнозована чисельність населення села генпланом приймається концептуально з урахуванням місця населеного пункту в системі розселення, тенденцій подальшого економічного розвитку та наявності територіальних ресурсів.

Розділ 6. Моніторинг соціально-економічної діяльності

Викликом 2022 року стала збройна агресія російської федерації проти України, а також пандемія коронавірусної інфекції, що внесло свої корективи в роботу всіх галузей і сфер територіально-господарського комплексу громади. Водночас пріоритетними залишались заходи, спрямовані на активізацію залучення інвестицій, підтримку підприємницького середовища, а отже зростання реального сектору економіки. Сокальська територіальна громада спеціалізується на виробництві продукції легкої промисловості та сільськогосподарської продукції.

Оскільки Поториця є сільським населеним пунктом, основним джерелом розвитку економіки с.Поториця є сільське господарство, яке залишатиметься основним видом діяльності населення. Відновлення і розвиток таких підприємств на базі колишнього господарського двору, де можуть бути розміщені нові виробництва, агропромислового комплексу, об'єкти переробки та зберігання сільгосппродукції тощо, а також м'ясо-молочний комплекс. Більшість тваринницьких приміщень, що розташовані на території господарського двору є капітальними, з яких наразі функціонує:

- свиноферма на 150 голів. На території свиноферми знаходяться будівля кормокухні , загальнотоварного складу і адміністративно-побутовий корпус - з СЗЗ-300 м;
- телятник на 20 голів і конюшня з СЗЗ – 25м і 100 м відповідно.

Також на території колишнього господарського двору функціонують:

- автосервіс ПП «Автолюкс» – СЗЗ-50 м;
- столярний цех – СЗЗ- 50 м;
- зерносклад – СЗЗ- 50 м;
- склади - СЗЗ-50 м;
- приміщення майстерні і сушки льону , санітарно-захисна зона– 50 м;
- овоческлад – СЗЗ-50 м;
- базисні склади мінеральних добрив (колишній хімсклад). Санітарно-захисна зона– 100 м;.

Генпланом пропонується формування нових невеликих підприємств, діяльність яких може бути пов'язана, насамперед, із сільськогосподарським виробництвом, доцільність якого в перспективі суттєво зростатиме.

Розділ 7. Моніторинг просторових зв'язків та транспортної діяльності

Через село Поториця проходять такі важливі транспортні артерії як: існуюча обласна автомобільна дорога місцевого значення IV категорії (О141604) Червоноград – Перетоки, яка проходить через село з півночі на південь. До основної житлової вулиці села відноситься вул.Зелена, яка є найдовшою вулицею та простягається від східної межі села до західної.

Частина вулиць села Поториця мають асфальтобетонне тверде покриття, проте стан покриття є незадовільний. Тротуари та велодоріжки відсутні. Деякі проїзди та під'їзди до об'єктів господарсько-виробничого сектору мають гравійне чи ґрунтове покриття. Загальний благоустрій та озелення села не виконані в повному об'ємі та потребують значного покращення.

Розділ 8. Моніторинг інфраструктури

Село Поториця має середній рівень інженерного обладнання: повністю електрофіковане, газифіковане та має водогінні мережі і частково каналізаційні мережі. Для каналізування використовують вигрібні ями. Також в селі немає централізованого теплопостачання.

Через територію с.Поториця, проходять високовольтні лінії електропередач 10 кВ місцевого значення. На території села знаходяться 2 трансформаторних підстанції для забезпечення села електрикою, та ще 1 трансформаторна підстанція на території господарсько-виробничої зони для забезпечення електрикою промислових об'єктів.

В селі Поториця розташовані три артезіанські свердловини. Дві артезіанські свердловини розташовані на території господарського двору та одна з них потрапляє в зону впливу проектного кладовища (у СЗЗ 300 м). Водозабір житлових та громадських будівель села здійснюється від третьої свердловини, що розташована неподалік від проєктованих кварталів з східної сторони, по вул. Проектована,28. Біля кожної із свердловин є водонапірна вежа. Будь-які характеристики свердловин та водопровідної мережі є відсутні. Водопостачання об'єктів господарсько-виробничої зони відбувається від свердловин, що розташовані у центральній частині колишнього господарського двору. Село газифіковане за допомогою газопроводів низького та середнього тисків. На території села, біля школи, розташований газорозподільчий пункт (ГРП).

Розділ 9. Моніторинг реалізації містобудівної документації

Час, який минув після затвердження генерального плану с.Поториця, показав, що в перспективному розвитку територій населеного пункту з об'єктивних причин потрібно врахувати ряд громадських та державних інтересів. Генеральним планом села Поториця, передбачено розташування 9 – ти нових кварталів індивідуальної житлової забудови. Станом на даний час реалізація значної частини рішень даної містобудівної документації унеможлиблюється у зв'язку з певних вагомих причин, оскільки значна частина проєктованих кварталів житлової забудови /№2 - №8/ - запроектовані на територіях сільськогосподарського призначення, які знаходяться у довготривалому користуванні громадян. Однак у 2020-2021 роках на підставі затвердженої містобудівної документації ДПТ (відповідно до поданих заяв) громадянам, було передано на безоплатній основі, земельні ділянки під будівництво індивідуальних житлових будинків на проєктованому кварталі житлової забудови №1.

Також частково реалізовані рішення генерального плану с.Поториця в частині виробничої зони, оскільки станом на даний час відновлено частину будівель під нові виробництва на території колишнього господарського двору, які функціонують та розвиваються.

Гострим стоїть питання щодо реалізації рішення генплану в частині місця розташування проєктованого кладовища, який на думку громадян, запроектовано на великій відстані від адміністративного центру села (примикає до східної межі населеного пункту), що не уможливлює організацію благоустрою території кладовища та відсутності логістики.

Відповідно до службової записки старости сіл Поториця, Горбків, Велике від 14.08.2026р. №28 «Про внесення змін до генерального плану с.Поториця Сокальського району Львівської області» та Протоколу громадських слухань від 27.07.2026р. – запропоновано змінити місце розташування проєктованого кладовища в південній частині населеного пункту вздовж існуючої обласної автомобільної дороги місцевого значення IV категорії (О141604) Червоноград – Перетоки, яка проходить через село з півночі на південь. Територія даного

кладовища пропонується на запроектованому раніше кварталі житлової забудови №8.

Розділ 10. Висновки щодо доцільності внесення змін до містобудівної документації

При проведенні містобудівного моніторингу було виконано оцінку стану об'єктів містобудування, їх вплив на забезпечення сталого розвитку території села Поториця з урахування громадських та державних інтересів. За результатами містобудівного моніторингу можна зробити висновок, що окремі положення генерального плану с.Поториця не враховують можливостей і потреб розвитку села на сучасному етапі. Оскільки, зокрема станом на даний час гостро стоїть питання розташування нового кладовища в с.Поториця, беручи до уваги рішення Поторицької сільської ради від 11.05.2017р. №15 «Про закриття кладовища в с.Поториця по вул.Зеленій» в зв'язку з невідповідністю СЗЗ вимогам чинного законодавства та відсутністю місць для поховань - виникає необхідність щодо внесення змін до генерального плану села Поториця Сокальського району Львівської області, затвердженого рішенням Поторицької сільської ради від 17.01.2017р. №278.

Результати містобудівного моніторингу засвідчують потребу внесення змін до генерального плану с.Поториця Сокальського району Львівської області.

Для виявлення найбільш важливих внутрішніх і зовнішніх факторів, що мають значення для розвитку використовується SWOT-аналіз.

SWOT-аналіз являє собою ефективний метод ідентифікації внутрішніх сильних і слабких сторін, а також розпізнавання зовнішніх можливостей та загроз. SWOT-аналіз показує, яким чином краще застосувати власні сили і зменшити внутрішні слабкості, оптимально використовуючи зовнішні можливості та усуваючи загрози.

Сильні та слабкі сторони, можливості та загрози зведені у таблицю, матрицю SWOT-аналізу

Сильні сторони	Слабкі сторони
1.Вигідне географічне положення (близькість до	1.Незадовільний стан дорожнього покриття на

кордону ЄС і до великих міст: безпосередньо близько до Червонограда, відносно близько до обласного центру – Львова; 2.Розгалужене транспортне сполучення (автошляхи та залізниця); 3.Доступні ресурси для інвесторів (земельні ділянки із забезпеченими комунікаціями); 4. Наявність кваліфікованої робочої сили; 5.Наявність родючих земель для с/г виробництва; 6. Наявність діючих фермерських господарств; 7. Динамічне мале і середнє підприємництво; 8.Чисте довкілля (сприятлива екологічна ситуація);	всій території села Поториця; 2.Відсутність діючого кладовища; 3.Низький рівень інвестицій у населений пункт; 4.Несприятлива демографічна ситуація, значна частка пенсіонерів серед населення ; 5.Низька енергоефективність будівель 6.Недостатня кількість робочих місць, безробіття; 7. Застаріла система поводження з ТПВ, відсутня культура сортування, наявність стихійних звалищ сміття;
Можливості	Загрози
1.Створення умов для розвитку якісної професійної освіти молоді, забезпечення робочими місцями і тим самим запобігання витоку молоді з громади. 2.Залучення додаткового інтелектуального та професійного ресурсу за рахунок осіб з числа ВПО; 3. Залучення грантів та інвестицій для розвитку інфраструктури та бізнесу; 4. Розвиток ІТ-сектору та креативних індустрій (екопарки); 5. Цифрова трансформація громади; 6.Зміцнення матеріально-технічної бази в громаді; 7. Зростання зацікавленості туризмом на півночі Львівщини (індустріальний, культурний, спортивний); 8. Покращання інвестиційного клімату в громаді; 9. Ефективна державна регіональна політика (ДФРР), в т.ч. відновлення ВЕЗ; 10. Сприятлива державна політика щодо експорту; 11.Розширення діяльності в Україні міжнародних проектів технічної допомоги; 12. Ефективна політика регіону щодо підтримки місцевих ініціатив	1.Продовження повномасштабного вторгнення; 2.Незадовільний демографічний процес (перевага смертністю над народжуваністю); 3.Відтік за межі громади молоді; 4.Неадаптація учасників бойових дій та військових до мирного життя ; 5.Ризики, пов'язані з кліматичними змінами (наприклад, природні або техногенні ризики); 6.Екологічні ризики, пов'язані з промисловим розвитком та неефективним поводженням з відходами; 7.Перекладання державних повноважень на громади без відповідного фінансового забезпечення; 8.Стрімке зростання тарифів на комунальні послуги та енергоносії; 9.Відсутність можливості сортування викидів. 10.Відсутність в регіоні сміттєпереробного заводу.

Сектор «**Порівняльні переваги**». Тип стратегії – агресивна, наступальна.

Перша група переваг - це вигідне географічне розташування у безпосередній близькості до ЄС, добре транспортне сполучення – як автомобільне, так і залізничне – з великими містами: безпосередньо з Шептицьким і відносно близьке з обласним центром, успішні діючі меблеві виробництва, наявність у громаді іноземного інвестора компанії «Датський текстиль», доступні ресурси для інвесторів – вільні земельні ділянки з підведеними комунікаціями, динамічне мале і середнє підприємництво, наявність кваліфікованої робочої сили. У поєднанні з такими шансами як покращання інвестиційного клімату в Україні, зростання зацікавленості

інвесторів в прикордонних екологічно чистих територіях, відкриття нових міжнародних транспортних переходів, сприятлива державна політика щодо експорту вітчизняної продукції за кордон ці переваги формують передумови для активної інвестиційної політики громади, формування інвестиційних пропозицій та просування їх на інвестиційні ринки, а також підтримку подальшого розвитку малого і середнього підприємництва як необхідної умови успішної діяльності стратегічного інвестора.

Друга група переваг громади включає наявність фермерських господарств та родючі землі для виробництва с/г продукції, сприятлива екологічна ситуація на переважній території громади. Доповнені такими шансами як зростання попиту на органічну с/г продукцію та ефективною регіональною політикою щодо підтримки місцевих с/г виробників різних форм господарювання вони сприятимуть подальшому розвитку виробництва с/г продукції, особливо з високою доданою вартістю, тобто глибокої переробки та зберігання. Громада має всі шанси стати регіональним виробником і постачальником органічної с/г продукції.

Третя група сильних сторін формується навколо туристичного потенціалу громади, перевагами для розвитку якого є наявність історичних і культурних пам'яток на території, лісові і водні ресурси, чисте довкілля на переважній території громади, зручне географічне розташування і добре розгалужені комунікації. Підсилені таким шансом, як зростання зацікавленості туризмом на півночі Львівщини ці фактори формують передумови започаткування розвитку туристичної індустрії в громаді. Додатковими шансами для цього є потенціал індустріального туризму на базі ревіталізованих вугільних шахтах Шептицького, історико-культурний потенціал сусідньої Белзької громади (княже місто Белз – одне з найстаріших міст України, місце походження ікони Чудотворної Божої Матері Белзької, пізніше – польської національної святині, образу Матері Божої Ченстоховської). Перспективними видами туризму на території громади вбачаються зелений сільський туризм, історико-культурний, спортивний (сплав по Західному Бугу). Важливим також буде включення громади в регіональні туристичні маршрути у співпраці з управлінням туризму та курортів Львівської обласної державної адміністрації.

Сектор **«Виклики»**. Тип стратегії – динамічна, конкурентна.

Першу групу перешкод (слабких сторін) для розвитку громади складають: низька впізнаваність громади в Україні та світі, пов'язаний з нею низький рівень інвестицій у громаду, відповідно, недостатня кількість робочих місць, безробіття, невідповідність пропозиції на ринку праці запита м бізнесу, а

також низька додана вартість с/г виробництва на сільських територіях. Шансами, які можуть послабити дію цих факторів, є зростання зацікавленості туризмом на півночі Львівщини, покращання інвестиційного клімату в Україні, відповідно, зростання зацікавленості інвесторів в екологічно чистих територіях з кваліфікованою робочою силою, зростання попиту на органічну с/г продукцію, ефективна державна регіональна політика та підтримка місцевих ініціатив з боку регіональної влади. Позитивними наслідками таких взаємозв'язків можуть стати захід у громаду стратегічного інвестора та розвиток туристичної сфери, розвиток с/г виробництва та переробки с/г продукції в сільських територіях громади.

Друга група слабких сторін – це: незадовільний стан дорожнього покриття на всій території громади, застаріла система поводження з ТПВ на території громади, пасивність мешканців та слабка згуртованість громади. Шансами, які можуть ослабити дію зазначених факторів, виступають ефективна державна регіональна політика (діяльність ДФРР), розширення діяльності в Україні програм міжнародної технічної допомоги, сприятлива державна політика щодо експорту, підтримка регіоном місцевих ініціатив. Комбінація цих факторів може створити передумови для покращання стану доріг громади, покращання системи поводження з ТПВ на території громади, та відповідно, підвищення підприємницької та громадянської активності мешканців, підсилення згуртованості громади за умов активності громади у залученні зовнішніх фінансових та інших ресурсів.

Сектор «**Ризики**». Тип стратегії – оборонна.

Як найбільші загрози розвитку Сокальської громади можна відзначити гальмування інституційних реформ в Україні через продовження повномасштабного вторгнення, перекладання повноважень від держави на громади без фінансової компенсації, що катастрофічно скоротить бюджет розвитку і відповідно. Відплив з громади робочої сили за кордон підсилить тенденцію скорочення населення, а стрімке зростання тарифів на енергоносії поглибить тіньову економіку громади та скоротить надходження до бюджету.

Начальник відділу архітектури

**та містобудування Сокальської
міської ради**

_____ **Мирослав ЄЗЕРСЬКИЙ**

Схема розташування територій, які потребують змін у функціонально-планувальній структурі с.Поториця Шептицького району

