

УДК 332.3:528.44:711.4(477)

Смолярчук Мирослава Василівна*кандидат економічних наук,
доцент кафедри земельного кадастру
Львівський національний університет
ветеринарної медицини та біотехнологій
ім. С.З. Гжицького*

ORCID: 0000-0002-7350-431X

DOI: 10.25313/economics-2026-3-107-20

ПЛАНУВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ З УРАХУВАННЯМ КАДАСТРОВИХ ВІДОМОСТЕЙ І МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Анотація. Вступ. Використання земель рекреаційного призначення у межах міських територіальних громад має важливе значення для забезпечення екологічної збалансованості міського середовища, формування системи зелених зон загального користування та підвищення якості життя населення. Водночас у практиці просторового планування нерідко виникають розбіжності між кадастровими відомостями, положеннями містобудівної документації та фактичним використанням територій, що ускладнює прийняття обґрунтованих управлінських і планувальних рішень.

Мета. Обґрунтувати підхід до планування використання земель рекреаційного призначення у межах міської територіальної громади на основі узгодження кадастрових відомостей і положень містобудівної документації.

Матеріали і методи. Матеріалами дослідження слугували дані Державного земельного кадастру, матеріали містобудівної документації та відкриті геоінформаційні ресурси Львівської міської територіальної громади. У роботі застосовано методи просторового та картографічного аналізу територій, порівняльного аналізу кадастрових відомостей і положень містобудівної документації, а також узагальнення результатів використання земель рекреаційного призначення.

Результати. У межах дослідження щодо використання земель рекреаційного призначення у Львівській міській територіальній громаді виявлено розбіжності між цільовим призначенням земельних ділянок, функціональним зонуванням територій та їх фактичним використанням. На прикладі земельної ділянки у с. Гряда обґрунтовано доцільність її формування як об'єкта Державного земельного кадастру із встановленням виду цільового призначення для організації зелених зон загального користування та відображенням відповідного функціонального статусу у містобудівній документації. Узгодження кадастрових і містобудівних характеристик забезпечує визначеність правового режиму території та створює підстави для її благоустрою і включення до системи рекреаційних територій громади. На цій основі сформовано підхід до планування використання земель рекреаційного призначення у структурі міського простору.

Перспективи. Подальші дослідження доцільно спрямувати на поглиблене вивчення питань узгодження правового режиму земель рекреаційного призначення з їх функціональним призначенням у структурі міських територіальних громад, зокрема у випадках, коли фактичне використання територій не повною мірою відображене у відомостях Державного земельного кадастру та положеннях містобудівної документації.

Ключові слова: землі рекреаційного призначення, міська територіальна громада, містобудівна документація, Державний земельний кадастр, просторове планування.



Авторське право © Автор(и).

Це стаття з відкритим доступом, що розповсюджується відповідно до умов ліцензії Creative Commons Attribution Ліцензія 4.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>)

Постановка проблеми. Використання земель рекреаційного призначення в межах міських територій пільних громад визначає екологічну збалансованість урбанізованого середовища, доступність зелених просторів і якість міського простору загалом. Такі землі виконують одночасно природоохоронні, соціальні та містобудівні функції, що вимагає узгодженості між правовим статусом ділянок, їх фактичним використанням і функціональним призначенням, визначеним містобудівною документацією.

У практиці планування на рівні громад простежуються розбіжності між кадастровими відомостями, положеннями містобудівної документації та фактичним використанням територій рекреаційного призначення. Це проявляється у зміні функціонального використання окремих ділянок, втраті або трансформації їх рекреаційних функцій, а також у наявності обмежень, які не завжди повно відображені у кадастровій інформації. Наслідком є ускладнення прийняття планувальних рішень і зниження ефективності використання таких територій у межах міської територіальної громади. За цих умов виникає потреба у розробленні практично орієнтованих рішень щодо планування використання земель рекреаційного призначення міської територіальної громади, що ґрунтуються на узгодженні кадастрових відомостей і положень містобудівної документації як взаємопов'язаних джерел просторової та правової інформації.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання планування та використання територій рекреаційного призначення у межах міських утворень розглядаються у працях, присвячених формуванню рекреаційного простору як складової міського середовища. У дослідженні В.І. Ящука обґрунтовано теоретико-методологічні підходи до управління рекреаційним простором міст, у яких рекреаційні простори трактуються як елемент просторової структури та чинник якості міського середовища [11].

Планувальні аспекти використання земель рекреаційного призначення у сучасних містах розкрито у працях А. Шашеро та В. Тригуба, М. Назарука, Ю. Жука, де підкреслюється роль містобудівних рішень у визначенні функціонального призначення територій, формуванні рекреаційного каркаса міста та забезпеченні сталого використання зелених зон. У цих дослідженнях рекреаційне землекористування розглядається як складова просторової організації міського середовища, що передбачає узгодження екологічних, соціальних і економічних інтересів і врахування стану та динаміки зелених територій в умовах антропогенного навантаження [6, с. 54; 10, с. 122–123].

Дослідження з просторового розвитку міст акцентують інтеграцію зелених просторів у містобудівне планування та екологічні підходи до організації міських зелених систем, де ландшафт розглядається як цілісна екосистема [1; 6; 7; 8].

У наукових працях з питань організації та використання земель рекреаційного призначення, де розглядаються і землі комунальної власності, акцентовано на необхідності вдосконалення інструментів їх планування та управління, зокрема через поєднання містобудівних і земельно-кадастрових механізмів. Подібні підходи простежуються і в дослідженнях, що стосуються планування міських земель, де обґрунтовується значення просторової узгодженості даних і рішень для ефективного використання територій [9].

Водночас у більшості наукових праць містобудівні та земельно-кадастрові аспекти використання земель рекреаційного призначення розглядаються відокремлено. Практичне узгодження цих складових на рівні міської територіальної громади, зокрема при плануванні використання земель рекреаційного призначення з урахуванням кадастрових відомостей і положень містобудівної документації, висвітлено недостатньо.

Це зумовлює потребу у дослідженні, спрямованому на обґрунтування практичних рішень щодо планування використання земель рекреаційного призначення в межах міської територіальної громади з урахуванням узгодження їх просторових і правових характеристик.

Метою статті Мета дослідження — сформулювати прикладний підхід до планування використання земель рекреаційного призначення в міській територіальній громаді на основі узгодження даних ДЗК і містобудівної документації. У межах дослідження увагу зосереджено на уточненні місця земель рекреаційного призначення у просторовій структурі громади, виявленні особливостей їх фактичного використання та просторових обмежень, а також на визначенні передумов прийняття планувальних рішень з урахуванням взаємозв'язку кадастрових і містобудівних характеристик території. Окрему увагу приділено формуванню практичних пропозицій щодо планування використання земель рекреаційного призначення в межах міської територіальної громади з урахуванням їх функціональної ролі у просторовій структурі громади.

Матеріали і методи. Матеріалами дослідження слугували дані Державного земельного кадастру, матеріали містобудівної документації та відкриті геоінформаційні ресурси Львівської міської територіальної громади. У роботі застосовано методи просторового та картографічного аналізу територій, порівняльного аналізу кадастрових відомостей і положень містобудівної документації, а також узагальнення результатів використання земель рекреаційного призначення.

Виклад основного матеріалу. Стан використання земель рекреаційного призначення у межах Львівської міської територіальної громади формується під впливом поєднання просторових, функціональних і правових чинників, що визначають роль зелених територій у структурі міського середовища. Землі рекреаційного призначення розглядаються як складова просторової організації міста та одночасно як елемент

екологічної інфраструктури, що узгоджується з сучасними підходами до планування рекреаційного простору та управління ним [6]. У межах громади сформована розгалужена мережа зелених зон, до складу якої входять парки, сквери, озеленені території загального користування та окремі об'єкти природно-заповідного фонду, що у сукупності формують рекреаційний каркас міського середовища.

Просторову структуру земель рекреаційного призначення Львівської міської територіальної громади відображено на рис. 1.

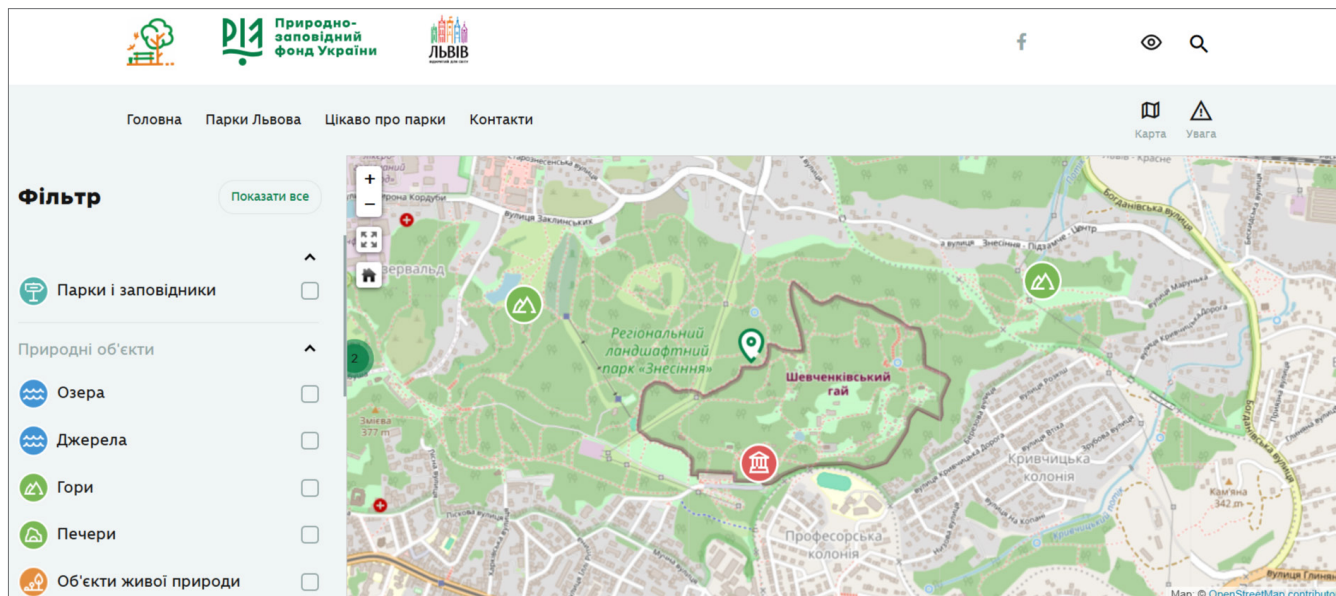


Рис. 1. Карта парків і рекреаційних територій Львівської міської територіальної громади

Джерело: узагальнено на основі порталу parky.lviv.ua [3]

За даними відкритих муніципальних ресурсів, у Львівській міській територіальній громаді обліковується значна кількість зелених зон загальною площею приблизно 1200 га, зокрема 42 парки та 145 скверів, які формують просторову основу рекреаційної інфраструктури міста [5]. Картографічне зіставлення показує просторову неоднорідність рекреаційних територій: найбільші масиви зосереджені переважно на периферії та в приміській зоні, тоді як у центральних районах переважають дрібніші за площею ділянки за вищої щільності розміщення. Це впливає на просторову доступність зелених територій для населення. За таких умов формуються відмінності у рівні просторової доступності рекреаційних територій для населення, що узгоджується з результатами досліджень зелених зон міст Львівського регіону.

Правове регулювання використання земель рекреаційного призначення визначається нормами Земельного кодексу України та конкретизується Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок, який у межах цієї категорії передбачає кілька різновидів використання з відмінним функціональним змістом [4]. Така внутрішня диференціація зумовлює відмінності у правовому режимі земельних ділянок і потребує їх чіткого землепорядкового розмежування в межах міської територіальної громади.

У межах Львівської міської територіальної громади поєднуються землі рекреаційного призначення різного функціонального спрямування — від зелених зон загального користування до територій природоохоронного та культурно-ландшафтного значення, що зумовлює необхідність індивідуалізації режимів їх використання з урахуванням встановлених обмежень і містобудівних умов. Водночас зіставлення відомостей Державного земельного кадастру та положень містобудівної документації дає підстави фіксувати окремі невідповідності між цільовим призначенням земельних ділянок, їх фактичним використанням і функціональним зонуванням територій, визначеним відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [2]. Матеріали відкритих геоінформаційних ресурсів Львівської міської ради свідчать, що частина озелених територій загального користування не завжди ідентифікована у кадастрових відомостях як землі рекреаційного призначення або відображена у містобудівній документації з іншим функціональним призначенням [3; 5]. Це ускладнює встановлення узгодженого правового режиму таких територій і потребує узгодження земельно-кадастрових та містобудівних рішень.

Виявлені розбіжності знижують ефективність управління рекреаційними територіями, оскільки відсутність узгодженості між кадастровими відомостями, містобудівною документацією та фактичним використанням територій ускладнює прийняття обґрунтованих планувальних рішень.

Практичний аспект узгодження кадастрових відомостей і положень містобудівної документації проілюстровано на прикладі земельної ділянки площею 0,7840 га, розташованої у с. Гряда Львівської міської територіальної громади в межах вулиць Задвір'я — Паркова. Відповідно до положень містобудівної документації територія віднесена до озелених територій загального користування населення Львівської міської територіальної громади, що визначає її рекреаційне функціональне призначення. Разом з тим зазначене функціональне призначення встановлене на рівні містобудівної документації не супроводжується формуванням земельної ділянки як об'єкта кадастрового обліку, що зумовлює необхідність встановлення її меж, визначення виду цільового призначення та внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру. На момент аналізу територія використовується як відкрита озеленена ділянка загального користування, що фактично виконує рекреаційну функцію, однак її правовий режим і відомості Державного земельного кадастру не повною мірою відображають таке функціональне призначення [3; 5].

Схему розташування земельної ділянки у планувальній структурі населеного пункту наведено на рис. 2.

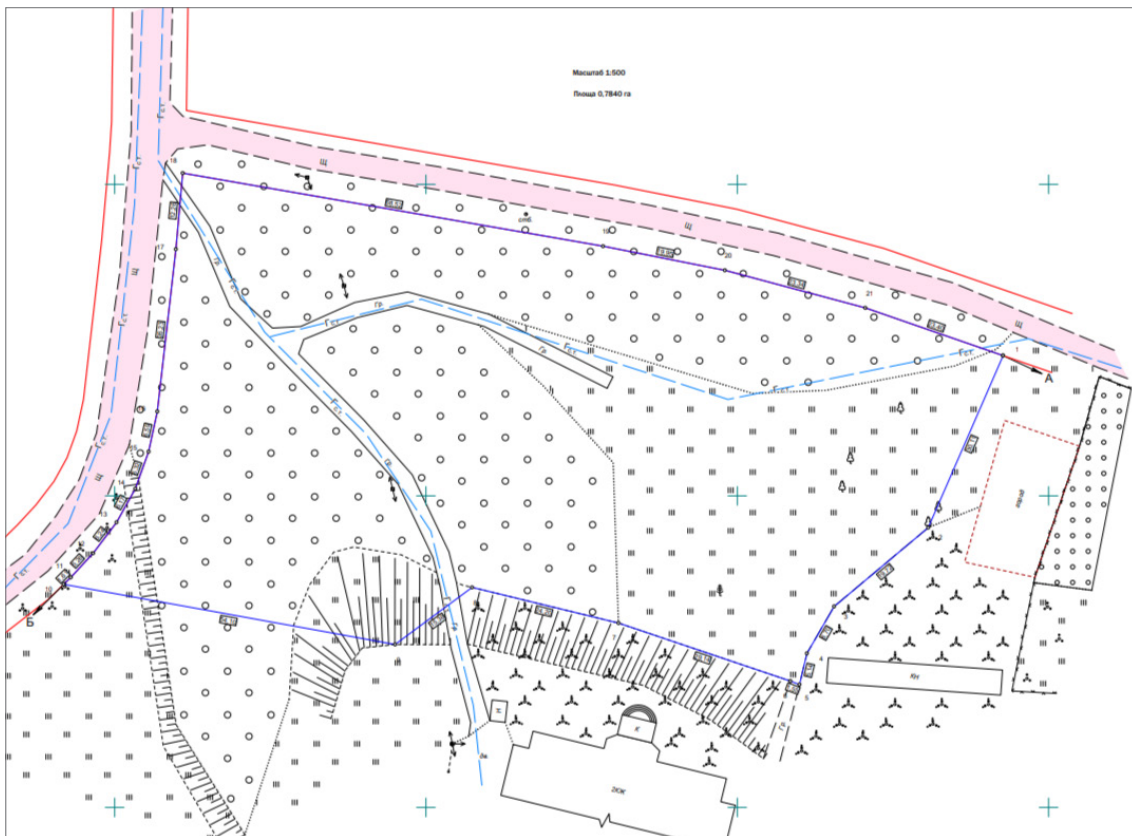


Рис. 2. Схема розташування земельної ділянки у с. Гряда Львівської міської територіальної громади
Джерело: складено автором за матеріалами технічної документації із землеустрою

Розташування земельної ділянки у межах сформованої житлової забудови та прилеглих озелених територій визначає її функціональну роль як елемента рекреаційної структури населеного пункту з режимом відкритого загального користування.

Реалізація такого підходу передбачає виконання комплексу землевпорядних робіт, пов'язаних із встановленням меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), визначенням її площі, присвоєнням кадастрового номера та внесенням відповідних відомостей до Державного земельного кадастру відповідно до вимог земельного законодавства. Одночасно із формуванням земельної ділянки як об'єкта кадастрового обліку її доцільно відобразити у містобудівній документації як елемент рекреаційної інфраструктури із визначенням функціонального призначення, режиму використання та встановлених обмежень згідно із Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» [2].

Формування земельної ділянки забезпечує закріплення її правового статусу, створює підстави для здійснення благоустрою та унеможливорює зміну функціонального використання території всупереч положенням містобудівної документації.

Узгодження кадастрових і містобудівних характеристик забезпечує формування цілісного правового та просторового статусу земельної ділянки, що створює передумови для її благоустрою, облаштування

рекреаційної інфраструктури та включення до системи зелених територій загального користування Львівської міської територіальної громади.

На основі отриманих результатів планувальні рішення щодо використання земель рекреаційного призначення доцільно орієнтувати на формування взаємопов'язаної системи парків, скверів та інших озелених територій загального користування, інтегрованої у планувальну структуру Львівської міської територіальної громади. Важливою передумовою реалізації такого підходу є узгодження функціонального призначення територій, визначеного містобудівною документацією, з їх правовим статусом у Державному земельному кадастрі через формування відповідних земельних ділянок як об'єктів кадастрового обліку. Поєднання містобудівних і кадастрових характеристик дає змогу закріпити режим використання рекреаційних територій, зберегти їх просторову цілісність та обмежити зміну функціонального призначення, що не відповідає планувальним рішенням. Такий підхід сприяє більш упорядкованому використанню земель рекреаційного призначення, зокрема у межах Львівської міської територіальної громади, та підтримує формування якісного міського середовища.

Висновки і перспективи подальших досліджень. У роботі сформовано підхід до планування використання земель рекреаційного призначення у Львівській міській територіальній громаді, який базується на узгодженні відомостей Державного земельного кадастру і містобудівної документації як взаємопов'язаних складових просторового регулювання.

На прикладі земельної ділянки в районі вул. Задвір'я — вул. Паркова у населеному пункті Гряда обґрунтовано необхідність її формування як об'єкта кадастрового обліку із встановленням виду цільового призначення для організації зелених зон загального користування та закріпленням такого функціонального статусу у містобудівній документації.

Встановлено, що формування земельної ділянки шляхом визначення її меж, площі, присвоєння кадастрового номера та внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру має здійснюватися одночасно з відображенням її у містобудівній документації з урахуванням функціонального зонування та встановлених обмежень використання території.

Узгодження кадастрових і містобудівних характеристик забезпечує визначеність правового режиму земельної ділянки, створює підстави для її благоустрою та включення до системи зелених територій загального користування у структурі Львівської міської територіальної громади.

Вважаємо, що планування використання земель рекреаційного призначення у Львівській міській територіальній громаді доцільно здійснювати на основі узгодження відомостей Державного земельного кадастру та положень містобудівної документації. Такий підхід сприяє збереженню цілісності мережі зелених територій, підвищенню їх просторової доступності та більш упорядкованому використанню земель у структурі міського середовища.

Подальші дослідження доцільно спрямувати на поглиблене вивчення питань узгодження правового режиму земель рекреаційного призначення з їх функціональним призначенням у структурі міських територіальних громад, зокрема у випадках, коли фактичне використання територій не повною мірою відображене у відомостях Державного земельного кадастру та положеннях містобудівної документації..

ДОДАТКОВА ІНФОРМАЦІЯ

ФІНАНСУВАННЯ: Автори не отримували фінансування для цього дослідження.

ЗАЯВА ПРО ДОСТУПНІСТЬ ДАНИХ: Не застосовується.

КОНФЛІКТ ІНТЕРЕСІВ: Автори заявляють про відсутність конфлікту інтересів.

Література

1. Бейдик О. О. Рекреаційно-туристські ресурси України: методологія та методика аналізу, термінологія, районування: монографія. Київ: Київський університет, 2001. 395 с.
2. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення: 25.01.2026).
3. Карта парків Львова. *Природно-заповідний фонд України*. URL: <https://parky.lviv.ua/karta/> (дата звернення: 02.02.2026).
4. Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок: додаток 59 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою КМУ від 17.10.2012 № 1051. URL: <https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2024/05/dodatok-59.pdf> (дата звернення: 02.02.2026).

5. Львівська міська рада. Портал відкритих даних Львівської міської територіальної громади. URL: <https://opendata.city-adm.lviv.ua/> (дата звернення: 26.01.2026).
6. Назарук М., Жук Ю. Зелені зони малих та середніх міст Львівської області: сучасний стан та проблеми функціонування. *Фізична географія та геоморфологія*. 2013. № 1. С. 54–62. URL: https://www.researchgate.net/publication/312591567_Zeleni_zoni_malih_ta_serednih_mist_Lvivskoi_oblasti_sucasnij_stan_ta_problemi_funkcionuvanna (дата звернення: 25.01.2026).
7. Смолярчук М. Деякі аспекти планування міських земель. *SWorld Journal*. 2023. № 21–02. С. 30–35. URL: <https://sworldjournal.com/index.php/swj/article/view/swj21-02-045> (дата звернення: 27.01.2026).
8. Собечко О.С. Зелена зона міста Львова та її екологічний стан. *Вісник Львівського університету. Серія географічна*. 2009. Вип. 37. С. 215–224. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/VLNU_Geograf_2009_37_27 (дата звернення: 28.01.2026).
9. Шашеро А.М., Тригуб В.І. Рекреаційні землі в планувальних розробках сьогодення. *Вісник Одеського національного університету*. 2021. Т. 26, № 2(39). С. 119–134. DOI: 10.18524/2303-9914.2021.2(39).246199. URL: <https://visgeo.onu.edu.ua/article/view/246199> (дата звернення: 02.02.2026).
10. Ящук В.І. Теоретико-методологічні підходи до планування та управління рекреаційним простором міст. *Економіка та суспільство*. 2019. № 20. С. 496–503. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2019-20-65>. URL: <https://chmnu.edu.ua/wp-content/uploads/2019/06/Ekonomika-i-suspilstvo-20-2019.pdf> (дата звернення: 27.01.2026).
11. Львівська громада — серед лідерів за кількістю парків і скверів в Україні. *ІА «Дивись.info»*. 08.10.2025. URL: <https://dyvys.info/2025/10/08/lvivska-gromada-sered-lideriv-za-kilkistyu-parkiv-i-skveriv-v-ukrayini/> (дата звернення: 02.02.2026).

References

1. Beidyk, O.O. (2001). *Rekreatsiino-turystski resursy Ukrainy: Metodolohiia ta metodyka analizu, terminolohiia, raionuvannia*. Kyiv: Kyivskiy universytet [in Ukrainian].
2. Verkhovna Rada of Ukraine. (2011). *Law of Ukraine "On regulation of urban planning activity" No. 3038-VI of February 17, 2011*. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> [in Ukrainian].
3. Pryrodno-zapovidnyi fond Ukrainy. (n.d.). *Karta parkiv Lvova*. <https://parky.lviv.ua/karta/> [in Ukrainian].
4. Cabinet of Ministers of Ukraine. (2012). *Klasifikator vydiv tsilovoho pryznachennia zemelnykh dilianok: Dodatok 59 do Poriadku vedennia Derzhavnoho zemelnoho kadastru, zatverdzenoho postanovoiu KMU vid 17.10.2012 No. 1051*. <https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2024/05/dodatok-59.pdf> [in Ukrainian].
5. Lviv City Council. (n.d.). *Portal vidkrytykh danykh Lvivskoi miskoi terytorialnoi hromady*. <https://opendata.city-adm.lviv.ua/> [in Ukrainian].
6. Nazaruk, M., & Zhuk, Yu. (2013). Zeleni zony malykh ta serednykh mist Lvivskoi oblasti: Suchasnyi stan ta problemy funktsionuvannia. *Fizychna heohrafiia ta heomorfologhiia*, (1), 54–62. https://www.researchgate.net/publication/312591567_Zeleni_zoni_malih_ta_serednih_mist_Lvivskoi_oblasti_sucasnij_stan_ta_problemi_funkcionuvanna [in Ukrainian].
7. Smoliarchuk, M. (2023). Deiaki aspekty planuvannia miskykh zemel. *SWorld Journal*, 21–02, 30–35. <https://sworldjournal.com/index.php/swj/article/view/swj21-02-045> [in Ukrainian].
8. Sobecho, O.S. (2009). Zelena zona mista Lvova ta yii ekolohichni stan. *Visnyk Lvivskoho universytetu. Seriiia heohrafichna*, 37, 215–224. http://nbuv.gov.ua/UJRN/VLNU_Geograf_2009_37_27 [in Ukrainian].
9. Shashero, A.M., & Tryhub, V.I. (2021). Rekreatsiini zemli v planuvalnykh rozrobkakh sohodennia. *Visnyk Odeskoho natsionalnoho universytetu*, 26(2), 119–134. [https://doi.org/10.18524/2303-9914.2021.2\(39\).246199](https://doi.org/10.18524/2303-9914.2021.2(39).246199) [in Ukrainian].
10. Yashchuk, V.I. (2019). Teoretyko-metodolohichni pidkhody do planuvannia ta upravlinnia rekreatsiinym prostorom mist. *Ekonomika ta suspilstvo*, (20), 496–503. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2019-20-65> [in Ukrainian].
11. Dyvys.info. (2025, October 8). *Lvivska hromada — sered lideriv za kilkistiu parkiv i skveriv v Ukraini*. <https://dyvys.info/2025/10/08/lvivska-gromada-sered-lideriv-za-kilkistiu-parkiv-i-skveriv-v-ukrayini/> [in Ukrainian].

Дата першого надходження статті до видання: 07.02.2026

Дата прийняття статті до друку після рецензування: 10.03.2026

Дата публікації: 15.03.2026

Smoliarchuk Myroslava*Candidate of Economic Sciences,**Associate Professor**Department of Land Cadastre**Stepan Gzhytskyi Lviv National University of**Veterinary Medicine and Biotechnologies*

LAND-USE PLANNING OF LAND FOR RECREATIONAL PURPOSES WITHIN AN URBAN TERRITORIAL COMMUNITY BASED ON CADASTRAL DATA AND URBAN PLANNING DOCUMENTATION

Summary. *Introduction.* The use of land designated for recreational purposes within urban territorial communities plays an important role in maintaining the ecological balance of the urban environment, forming a system of public green spaces, and improving the quality of life of the population. At the same time, spatial planning practice often reveals inconsistencies between cadastral records, the provisions of urban planning documentation, and the actual use of territories, which complicates the adoption of well-grounded planning and management decisions.

Purpose. To substantiate an approach to planning the use of land designated for recreational purposes within an urban territorial community based on the coordination of cadastral data and the provisions of urban planning documentation.

Materials and methods. The study is based on data from the State Land Cadastre, materials of urban planning documentation, and open geospatial resources of the Lviv urban territorial community. The research employs methods of spatial and cartographic analysis of territories, comparative analysis of cadastral data and urban planning documentation, as well as generalization of the results of recreational land use.

Results. The study of recreational land use within the Lviv urban territorial community revealed discrepancies between the designated purpose of land parcels, functional zoning of territories, and their actual use. Using a land parcel located in the village of Hriada as an example, the study substantiates the need to establish it as an object of the State Land Cadastre by assigning the appropriate designated land use for the organization of public green areas and reflecting this functional status in urban planning documentation. The coordination of cadastral and urban planning characteristics ensures the clarity of the legal regime of the territory and creates the basis for its improvement and integration into the system of recreational areas of the community. On this basis, an approach to planning the use of recreational land within the structure of urban space is formulated.

Discussion. Further research should focus on a more in-depth examination of the coordination between the legal regime of recreational land and its functional designation within the spatial structure of urban territorial communities, particularly in cases where the actual use of territories is not fully reflected in the records of the State Land Cadastre or in urban planning documentation.

Key words: recreational land, urban territorial community, urban planning documentation, State Land Cadastre, spatial planning.