

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НАУКОВО ДОСЛІДНИЙ ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ КИЇВ-ПРОЕКТ»

Код ЄДРПОУ 40582507, місцезнаходження: 03150, Україна, місто Київ, вулиця Велика Васильківська,
будинок, 69
ndpi.kyivproekt01@gmail.com +38 (067) 146 56 50

Замовник: Боярська міська рада Фастівського району Київської області

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ЛОГІСТИЧНОГО ЦЕНТРУ З ВБУДОВАНИМИ ІЗ ВБУДОВАНИМИ АДМІНІСТРАТИВНО- СКЛАДСЬКИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ В МЕЖАХ БОЯРСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ФАСТІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ТОМ III

ЗВІТ
ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ
(РОЗДІЛ ОХОРОНИ НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА)

№32-23/26

Директор

Головний архітектор проєкту

Науковий консультант (Кандидат економічних наук)



Олександр АСТАХОВ

Марія МАРКІНА

Інна ІЛЛЯШЕНКО

Київ–2026

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

ЗМІСТ

ЗМІСТ	2
СКЛАД МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ	4
КОРОТКА ІНФОРМАЦІЯ	7
ПЕРЕЛІК ПРИЙНЯТИХ СКОРОЧЕНЬ	13
ВСТУПНА ЧАСТИНА	14
1. ЗМІСТ ТА ОСНОВНІ ЦІЛІ ДОКУМЕНТА ДЕРЖАВНОГО ПЛАНУВАННЯ, ЙОГО ЗВ'ЯЗОК З ІНШИМИ ДОКУМЕНТАМИ ДЕРЖАВНОГО ПЛАНУВАННЯ	19
1.1. Процес розробки проєкту містобудівної документації	19
1.2. Забезпечення доступу та врахування думки громадськості під час розроблення документу державного планування проєкту детального плану території	27
1.3. Зв'язок документа державного планування з іншими документами державного планування	28
2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРИТОРІЇ ПРОЄКТУВАННЯ	32
2.1. Коротка характеристика території ДПТ	32
2.2. Містобудівна оцінка	35
2.3. Короткий опис проєктних рішень	38
2.4. Аналіз сильних та слабких сторін, можливостей та загроз, що стосуються перспектив розвитку (SWOT аналіз)	46
2.5. Функціональне зонування території детального планування	49
2.6. Транспортна мобільність та інфраструктура	53
2.7. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації	57
3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОТОЧНОГО СТАНУ ДОВКІЛЛЯ, У ТОМУ ЧИСЛІ ЗДОРОВ'Я НАСЕЛЕННЯ, ТА ПРОГНОЗНІ ЗМІНИ ЦЬОГО СТАНУ, ЯКЩО ДОКУМЕНТ ДЕРЖАВНОГО ПЛАНУВАННЯ НЕ БУДЕ ЗАТВЕРДЖЕНО	62
3.1. Коротка природно-географічна характеристика	62
3.2. Атмосферне повітря	64
3.3. Зміна клімату	65
3.4. Водні ресурси та їх використання	69
3.5. Земельні ресурси і ґрунти	70
3.6. Біорізноманіття	72
3.7. Природоохоронні території та об'єкти	74
3.8. Управління відходами	76
3.9. Надра	77
3.10. Матеріальні об'єкти, включаючи архітектурну, археологічну та культурну спадщину	77
3.11. Стан радіаційного забруднення	78
3.12. Стан шумового та вібраційного забруднення	78
3.13. Стан світлового та теплового забруднення	79
3.14. Фізичні фактори впливу	79
3.15. Стан здоров'я населення	80
3.16. Прогнозні зміни поточного стану довкілля, у тому числі здоров'я населення, якщо документ державного планування не буде затверджено	82
3.17. Щодо наявності локальної статистичної інформації	84
4. ХАРАКТЕРИСТИКА СТАНУ ДОВКІЛЛЯ, УМОВ ЖИТТЄДІЯЛЬНОСТІ НАСЕЛЕННЯ ТА СТАНУ ЙОГО ЗДОРОВ'Я НА ТЕРИТОРІЯХ, ЯКІ ЙМОВІРНО ЗАЗНАЮТЬ ВПЛИВУ	85
4.1. Опис територій, які ймовірно зазнають впливу внаслідок зміни їх функціонального призначення відповідно до проєктних рішень МД	85
4.2. Характеристику стану довкілля, умов життєдіяльності населення та стану його здоров'я на територіях, які ймовірно зазнають впливу	87
4.3. Аналіз впливу ДДП на атмосферне повітря	89
4.4. Аналіз впливу ДДП на клімат	90
4.5. Аналіз впливу ДДП на земельні ресурси, ґрунти	92
4.6. Аналіз впливу ДДП на утворення та поведження з відходами	93
4.7. Аналіз впливу ДДП на флору та фауну	95
4.8. Аналіз впливу ДДП на природоохоронні території та об'єкти історико-культурної спадщини	96
4.9. Аналіз впливу ДДП на стан шумового та вібраційного забруднення	97
4.10. Аналіз впливу ДДП на стан радіаційного забруднення	98
4.11. Аналіз впливу ДДП на стан світлового та теплового забруднення	98
4.12. Аналіз впливу ДДП на фізичні фактори	99
4.13. Аналіз впливу ДДП на соціально-економічні умови та стан здоров'я населення	99
5. ЕКОЛОГІЧНІ ПРОБЛЕМИ, У ТОМУ ЧИСЛІ РИЗИКИ ВПЛИВУ НА ЗДОРОВ'Я НАСЕЛЕННЯ, ЯКІ СТОСУЮТЬСЯ ДОКУМЕНТА ДЕРЖАВНОГО ПЛАНУВАННЯ, ЗОКРЕМА ЩОДО ТЕРИТОРІЙ З ПРИРОДООХОРОННИМ СТАТУСОМ	102
5.1. Ризики для здоров'я населення	102

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

5.2.	Природоохоронний статус територій	103
5.3.	Екологічні проблеми, пов'язані з водними об'єктами	104
5.4.	Ключові екологічні проблеми та ризики, пов'язані з реалізацією ДПТ	104
5.5.	Рекомендації щодо врахування зауважень Департаменту екології.....	112
5.6.	Щодо території Смарагдової мережі	113
5.7.	Загальний висновок	114
6.	ЗОБОВ'ЯЗАННЯ У СФЕРІ ОХОРОНИ ДОВКІЛЛЯ, У ТОМУ ЧИСЛІ ПОВ'ЯЗАНІ ІЗ ЗАПОБІГАННЯМ НЕГАТИВНОМУ ВПЛИВУ НА ЗДОРОВ'Я НАСЕЛЕННЯ, ВСТАНОВЛЕНІ НА МІЖНАРОДНОМУ, ДЕРЖАВНОМУ ТА ІНШИХ РІВНЯХ, ЩО СТОСУЮТЬСЯ ДОКУМЕНТА ДЕРЖАВНОГО ПЛАНУВАННЯ, А ТАКОЖ ШЛЯХИ ВРАХУВАННЯ ТАКИХЗОБОВ'ЯЗАНЬ ПІД ЧАС ПІДГОТОВКИ ДОКУМЕНТА ДЕРЖАВНОГО ПЛАНУВАННЯ.....	115
7.	ОПИС НАСЛІДКІВ ДЛЯ ДОВКІЛЛЯ, У ТОМУ ЧИСЛІ ДЛЯ ЗДОРОВ'Я НАСЕЛЕННЯ, У ТОМУ ЧИСЛІ ВТОРИННИХ, КУМУЛЯТИВНИХ, СИНЕРГІЧНИХ, КОРОТКО-, СЕРЕДНЬО- ТА ДОВГОСТРОКОВИХ (1, 3-5 ТА 10-15 РОКІВ ВІДПОВІДНО, А ЗА НЕОБХІДНОСТІ - 50-100 РОКІВ), ПОСТІЙНИХ І ТИМЧАСОВИХ, ПОЗИТИВНИХ І НЕГАТИВНИХ НАСЛІДКІВ	131
7.1.	Загальна характеристика типів впливу	131
7.2.	Оцінка наслідків за часовими горизонтами та характером	132
7.3.	Узагальнені результати оцінки впливу	137
7.4.	Загальний висновок щодо наслідків	140
8.	ЗАХОДИ, ЩО ПЕРЕДБАЧАЄТЬСЯ ВЖИТИ ДЛЯ ЗАПОБІГАННЯ, ЗМЕНШЕННЯ ТА ПОМ'ЯКШЕННЯ НЕГАТИВНИХ НАСЛІДКІВ ВИКОНАННЯ ДОКУМЕНТА ДЕРЖАВНОГО ПЛАНУВАННЯ 143	
8.1.	Містобудівні та планувальні заходи (превентивні на етапі планування)	143
8.2.	Технічні та технологічні заходи (на етапі будівництва та експлуатації).....	145
8.2.1.	Заходи зменшення впливу на атмосферне повітря та клімат	145
8.2.2.	Заходи зменшення впливу на водні ресурси та ґрунти	146
8.2.3.	Заходи зменшення шумового забруднення	147
8.2.4.	Заходи у сфері поводження з відходами	147
8.2.5.	Заходи збереження біорізноманіття.....	148
8.2.6.	Заходи щодо охорони здоров'я населення та працівників	148
8.3.	Організаційні, адміністративні та моніторингові заходи	149
9.	ОБҐРУНТУВАННЯ ВИБОРУ ВИПРАВДАНИХ АЛЬТЕРНАТИВ, ЩО РОЗГЛЯДАЛИСЯ, ОПИС СПОСОБУ, В ЯКИЙ ЗДІЙСНЮВАЛАСЯ СТРАТЕГІЧНА ЕКОЛОГІЧНА ОЦІНКА, У ТОМУ ЧИСЛІ БУДЬ-ЯКІ УСКЛАДНЕННЯ.....	152
9.1.	Критерії стратегічної оцінки	152
10.	ЗАХОДИ, ПЕРЕДБАЧЕНІ ДЛЯ ЗДІЙСНЕННЯ МОНІТОРИНГУ НАСЛІДКІВ ВИКОНАННЯ МД ДЛЯ ДОВКІЛЛЯ, У ТОМУ ЧИСЛІ ДЛЯ ЗДОРОВ'Я НАСЕЛЕННЯ	161
11.	ОПИС ЙМОВІРНИХ ТРАНСКОРДОННИХ НАСЛІДКІВ ДЛЯ ДОВКІЛЛЯ, У ТОМУ ЧИСЛІ ДЛЯ ЗДОРОВ'Я НАСЕЛЕННЯ.....	170
12.	РЕЗЮМЕ НЕТЕХНІЧНОГО ХАРАКТЕРУ	174

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

СКЛАД МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Номер тому	Позначення	Найменування	Примітка
I	Текстова частина, додатки	ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ЛОГІСТИЧНОГО ЦЕНТРУ З ВБУДОВАНИМИ АДМІНІСТРАТИВНО-СКЛАДСЬКИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ В МЕЖАХ БОЯРСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ФАСІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ	Текстові матеріали
	ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ		
	Аркуш №1 (Аркушів 1)	Схема розташування території проектування в системі планувальної структури населеного пункту	M1:1000
	Аркуш №2 (Аркушів 1)	Опорний план існуючого стану використання території проектування	M1:1000
	Аркуш №3 (Аркушів 1)	План розподілу земель за категоріями земель та формою власності, план розподілу земель за угіддями, а також збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування	M1:1000
	Аркуш №4 (Аркушів 1)	Схема озеленення та благоустрою території	M1:1000
	Аркуш №5 (Аркушів 1)	Схема просторової композиції території (План функціонального зонування території)	M1:1000
	Аркуш №6 (Аркушів 1)	Схема транспортної мобільності та інфраструктури	M1:1000
	Аркуш №7 (Аркушів 1)	Проектний план	M1:1000
	Аркуш №8 (Аркушів 1)	План землевпорядних заходів	M1:1000
II	Текстова частина, додатки	ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ЛОГІСТИЧНОГО ЦЕНТРУ З ВБУДОВАНИМИ АДМІНІСТРАТИВНО-СКЛАДСЬКИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ В МЕЖАХ БОЯРСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ФАСІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ (розділ «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту», «Інженерне забезпечення території», «Інженерна підготовка та захист території», «Обмеження у використанні земель»	ДСК Текстові та графічні матеріали
	Аркуш №1 (Аркушів 1)	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час	M1:1000
	Аркуш №2 (Аркушів 1)	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий період	M1:1000
	Аркуш №3 (Аркушів 1)	Схема інженерного забезпечення території	M1:1000
	Аркуш №4 (Аркушів 1)	Схема інженерної підготовки і захисту території	M1:1000
	Аркуш №5 (Аркушів 1)	Схема обмежень у використанні земель	M1:1000
III	пояснювальна записка, додатки	ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ЛОГІСТИЧНОГО ЦЕНТРУ З ВБУДОВАНИМИ АДМІНІСТРАТИВНО-СКЛАДСЬКИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ В МЕЖАХ БОЯРСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ФАСІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ	Текстові матеріали
	Електронні носії	ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ЛОГІСТИЧНОГО ЦЕНТРУ З ВБУДОВАНИМИ АДМІНІСТРАТИВНО-СКЛАДСЬКИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ В МЕЖАХ БОЯРСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ФАСІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ (в електронному вигляді у форматі .pdf та як набір профільних геопросторових даних (база даних) у форматі gpkg)	Для публічного користування

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

		ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ЛОГІСТИЧНОГО ЦЕНТРУ З ВБУДОВАНИМИ АДМІНІСТРАТИВНО-СКЛАДСЬКИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ В МЕЖАХ БОЯРСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ФАСІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ (в електронному вигляді у форматі .pdf та як набір профільних геопросторових даних (база даних) у форматі gprkg розділи, що стосуються обмеженого режиму доступу)	ДСК
--	--	---	-----

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ ТА УЧАСНИКИ РОЗРОБЛЕННЯ

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ЛОГІСТИЧНОГО ЦЕНТРУ З ВБУДОВАНИМИ ІЗ ВБУДОВАНИМИ АДМІНІСТРАТИВНО- СКЛАДСЬКИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ В МЕЖАХ БОЯРСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ФАСТІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ			
Посада виконавця	Прізвище виконавця	Номер кваліфікаційного сертифікату (за наявності)	Підпис
1	2		3
Директор ТОВ НДПІ КИЇВ- ПРОЕКТ	Астахов О.В.	АА №003737 від 26.05.2017р. АА №005122 від 19.04.2024р.	
Головний архітектор підприємства, експерт будівельний	PhD Маркіна М.І.	АА №004261 від 27.02.2019р. АЕ № АЕ007439 01.02.2024	
Інженер- землепорядник	Рудоман Ю.А.	№014945 від 25.02.2021р..	
Інженер- проектувальник (планувальник міст)	Кимаківський С.В.		
Архітектор І категорії	Ткаченко Ю.В.		
За участю наукового консультанта			
Науковий консультант (Кандидат економічних наук (зі спеціальності розвиток продуктивних сил і регіональна економіка	к.е.н. Ілляшенко І.О.	ДК №063210 від 23.02.2011р.	

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

КОРОТКА ІНФОРМАЦІЯ

Повна назва містобудівної документації	Детальний план території для будівництва логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями в межах Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області
Розробник	Товариство з обмеженою відповідальністю ТОВ «НДПІ КИЇВ-ПРОЕКТ» ndpi.kyivproekt01@gmail.com
Замовник	Боярська міська рада Фастівського району Київської області
Підстава для проектування	Рішення чергової 79 сесії Боярської міської ради VIII скликання від 23 грудня 2025 р. №79/4377
Основа для проектування	Завдання на розроблення детального плану території; Матеріали топографічного знімання, виконані в 2026 році Державні інтереси Київської обласної військової адміністрації
Інформація про картографічну основу	Розроблена в М 1:1000 в цифровій формі як набори профільних геопросторових даних у державній геодезичній системі координат УСК-2000 і єдиній системі класифікації та кодування об'єктів будівництва для формування баз даних містобудівного кадастру, М 1:1000
Мета розроблення містобудівної документації	Детальний план території розробляється з метою визначення містобудівних умов та обмежень, при розміщенні логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями
Основні задачі, які вирішуються під час розроблення містобудівної документації	- визначення функціонального призначення, режиму та параметрів забудови, розподіл територій згідно з державними будівельними нормами, стандартами і правилами; - визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами; - визначення принципів планувально-просторової організації забудови; - обґрунтування можливості розміщення об'єкта в межах території проектування; - визначення містобудівних умов та обмежень; - визначення обсягів подальших щодо інженерної підготовки території, створення інженерно-транспортної інфраструктури та інженерного забезпечення території; - обсяги нового будівництва; - систему інженерних мереж; - порядок благоустрою та озеленення території.
Законодавчі та нормативні підстави розроблення	<i>Закон України</i> ▪ «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI від 17.02.2011 року; ▪ Земельний кодекс України № 858-IV від 22.05.2003 року; ▪ «Про землеустрій» № 858-IV від 22.05.2003 року; ▪ «Про стратегічну екологічну оцінку» № 2354-VIII від 20.03.2018 року; ▪ «Про охорону навколишнього природного середовища» № 1264-XII від 25.06.1991 року; ▪ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» № 711-IX від 08.08.2025 р.; ▪ Закон України «Про управління відходами»; ▪ «Про оцінку впливу на довкілля» тощо. <i>Програми, стратегії, проекти</i> ▪ Указ Президента України «Про цілі сталого розвитку України на період до 2030 року» (№722/2019 02.10.2019 рік); ▪ «Основні засади (стратегія) державної екологічної політики України на період до 2030 року» (№ 2697-VIII від 28.02.2019р.); ▪ «Стратегія екологічної безпеки та адаптації до зміни клімату на період до 2030 року» (№1363-р від 20.10.2021р.); ▪ «Національна стратегія управління відходами в Україні до 2030 року» (№820-р 08.11.2017р.); ▪ «Програма фінансової підтримки закладів охорони здоров'я на 2021-2025 роки» (№90 від 25.01.2021 року); <i>Державні будівельні норми</i> ▪ ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій. Зі Зміною № 1» затверджений наказом від 26.04.2019 № 104 Про затвердження ДБН Б.2.2-12:2019 Планування і забудова територій зі змінами від 01.01.2026 року; ▪ ДБН В.2.3-5:2018 Вулиці та дороги населених пунктів. Зі Зміною № 1, затверджений Наказ від 24.04.2018 № 103 Про затвердження ДБН В.2.3-5:2018 Вулиці та дороги населених пунктів; ▪ ДБН Б.2.2-5:2011 Планування та забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій. Зі Змінами № 1, № 2 та № 3, затверджений

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

	наказом від 28.10.2011 № 259 Про затвердження державних будівельних норм; - ДБН В.1.1-7:2016 Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги затверджений наказом від 31.10.2016 № 287 Про затвердження ДБН В.1.1-7:2016 Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги; - ДБН В.2.5-64:2012 Внутрішній водопровід та каналізація. Частина І. Проектування. Частина ІІ. Будівництво. Зі Зміною № 1, затверджений наказом від 31.10.2012 № 553 Про затвердження ДБН В.2.5-64:2012 Внутрішній водопровід та каналізація. Частина І. Проектування. Частина ІІ. Будівництво; - ДБН В.2.5-74:2013 Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування. Зі Зміною № 1, затверджений наказом від 08.04.2013 № 133 Про затвердження ДБН В.2.5-74:2013 Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди Основні положення проектування; - ДБН В.2.5-23:2010 Інженерне обладнання будинків і споруд. Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення, затверджено наказом від 15.02.2010 № 64; - ДБН В.2.2-40:2018 Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення. Зі Зміною № 1 затверджений Наказом від 30.11.2018 № 327 Про затвердження ДБН В.2.2-40:2018 Будинки і споруди. Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення; - ДБН В.2.3-15:2007 Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів. Зі Змінами № 1, № 2 та № 3, затверджений наказом від 07.02.2007 № 44 Про затвердження державних будівельних норм; - ДБН В.1.1-12:2014 Будівництво в сейсмічних районах України, затверджений наказом від 16.05.2014 р. № 143 "Про затвердження ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво в сейсмічних районах України»"; - ДБН В.2.2-43:2021 Будівлі та споруди. Складські будівлі. Основні положення, затверджений наказом від 30.12.2021 № 367 Про затвердження державних будівельних норм; - ДБН В.2.2-27:2025 Промислові будівлі, затверджено наказом від 12.06.2025 № 990 Про затвердження ДБН В.2.2-27:2025 Промислові будівлі; - ДБН В.2.2-28:2010 Будинки і споруди. Будинки адміністративного та побутового призначення затверджений наказом від 30.12.2010 № 570 Про затвердження ДБН В.2.2-27:2010 Будинки і споруди. Будинки адміністративного та побутового призначення; - ДСП 173-96 Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів. Зі змінами затверджені наказом від 19.06.1996 № 173 Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів зі змінами від 13.01.2026 року; - Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру (додатки 2-64 до Порядку) затвердженого Постановою КМ № 1051 від 17.10.2012; - ПУЕ Правила улаштування електроустановок (Наказ від 21.07.2017 № 476). <i>Постанови</i> - Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» від 01.09.2021р. №926 (зі змінами); - Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру (додатки 2-64 до Порядку) затвердженого Постановою КМ № 1051 від 17.10.2012; - Постанова Кабінету Міністрів України «Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території» від 9 червня 2021 р. № 632; - Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (із змінами); - Наказ Міністерства розвитку громад та територій «Про затвердження структури Базиса географічних містобудівної документації на місцевому рівні» від 22.02.2022 № 56, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 16 квітня 2022 р. за № 432/37768.
Етапи розроблення містобудівної документації	Під час розроблення детального плану території, етапи розроблення містобудівної документації реалізувалися у послідовності, визначеній пунктами 42-4 Порядку. - Підготовчий; - Основний;

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

	▪ Завершальний.
Складові містобудівної документації	1. Стратегія просторового розвитку території. Стратегія просторового розвитку території – складова містобудівної документації, що містить концептуальні рішення щодо напрямів розвитку території (функціонального призначення певних зон території, розвитку вулично-дорожньої мережі, об'єктів інженерної інфраструктури, в тому числі систем розподілу, збереження культурної спадщини та природно-заповідного фонду, екологічних, соціальних та економічних вимог щодо розвитку території) та індикатори розвитку території, розробляється у вигляді набору геопросторових даних або графічних та текстових матеріалів. У детальному плані території частина «Стратегія просторового розвитку території» представлена окремими розділами текстової частини пояснювальної записки та графічними матеріалами. Також містобудівна документація доповнена частинами: 1) Інженерно-технічні заходи цивільного захисту; 2) Звіт про стратегічну екологічну оцінку проекту містобудівної документації; 3) План реалізації містобудівної документації; 4) Графічні матеріали містобудівної документації. Розділ «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту» - визначає комплекс проектних рішень щодо інженерно-технічних заходів, спрямованих на запобігання виникненню надзвичайних ситуацій, забезпечення захисту населення і територій, населених пунктів та суб'єктів господарювання від їх наслідків, а також створення умов для забезпечення сталого функціонування суб'єктів господарювання і територій у мирний час та в особливий період. Розроблення розділу «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту» здійснюється відповідно до вимог державних будівельних норм та інших норм законодавства. База геоданих – сукупність наборів геопросторових даних щодо об'єктів містобудівної документації, яка забезпечує представлення вихідних даних та проектних рішень шляхом визначення просторового розташування об'єктів містобудівної документації на території, атрибутивних даних щодо цих об'єктів, у тому числі показників сучасного стану, проектних показників, прогнозних показників та індикаторів у єдиній системі величин, здійснення містобудівного моніторингу, містить набори геопросторових даних відповідно до переліку тематичних розділів та тематичних підрозділів, визначених для розроблення у складі відповідної містобудівної документації. План реалізації містобудівної документації – складова містобудівної документації, що містить перелік проектних рішень містобудівної документації із зазначенням їх взаємозв'язаності, послідовності та строків реалізації, проектних показників, впливів на індикатори, інших відомостей. У детальному плані території частина «План реалізації містобудівної документації» представлена розділом текстової частини пояснювальної записки. Графічні матеріали містобудівної документації – тематичні набори геопросторових даних щодо об'єктів містобудівної документації, візуалізовані за допомогою програмно-апаратних засобів Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру, інших геоінформаційних систем, а також шляхом їх відтворення на паперових та/або інших твердих (матеріальних) носіях.
Вимоги Департаменту містобудування та архітектури КОВА (№323/31.01/31/2026 від 18.03.2026 року)	1. Врахувати цілі і завдання Стратегії розвитку Київської області на 2021-2027 роки (нова редакція), яку затверджено рішенням Київської обласної ради від 06 березня 2025 року № 1259-31-VIII, а також, проектні рішення детального плану території необхідно узгодити з містобудівною документацією вищого рівня. 2. Визначити з врахуванням частини четвертої статті 19 Закону: - принципи планувально-просторової організації забудови території з врахуванням рішень генерального плану громади - села Тарасівка та суміжних Гатненської сільської територіальної громади - с. Юрівка, Вишневої міської територіальної громади - с. Крюківщина та детальних планів суміжних територій; - лінії регулювання забудови з врахуванням перспективи розвитку транспортної інфраструктури; - функціональне призначення, режим та параметри забудови земельної ділянки, розподіл території згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами з врахуванням теперішньої містобудівної ситуації та планувальних обмежень; - черговість та обсяги інженерної підготовки території; - порядок організації транспортного і пішохідного руху з врахуванням забезпечення безпеки дорожнього руху; - порядок комплексного благоустрою та озеленення території зі збереженням наявних

	зелених насаджень; - систему інженерних мереж, забезпечити дотримання охоронних зон наявних комунікацій та інженерних споруд; - містобудівні умови і обмеження щодо будівництва об'єктів. 3. Забезпечити пріоритетність земель сільськогосподарського призначення відповідно до статті 23 Земельного кодексу України. 4. Передбачити інженерно-технічні заходи цивільного захисту населення та територій з визначенням фонду захисних споруд цивільного захисту у мирний час та в особливий період, а також заходи щодо пожежної безпеки відповідно до частини п'ятої статті 55 Кодексу цивільного захисту України (лист ГУ ДСНС України у Київській області від 16.01.2026 № 56 01-537/56-1 додається). 5. Забезпечити розвиток мережі автомобільних доріг загального користування державного значення та автомобільної дороги загального користування місцевого значення О-101304 Київське півкільце-Крюківщина-Боярка, передбачити заходи щодо безпеки руху транспортних засобів і пішоходів відповідно до Закону України «Про автомобільні дороги» (лист Служби відновлення та розвитку інфраструктури у Київській області від 19.01.2026 № 127/09 211 12/04-210 додається). 6. Виконати вимоги щодо охорони здоров'я людини відповідно до Закону України «Про систему громадського здоров'я» та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (лист Головного управління Держпродспоживслужби в Київській області від 16.01.2026 № Вих-10-4.3/359-26 додається). 7. Забезпечити дотримання екологічних вимог при проєктуванні, розміщенні та будівництві об'єктів відповідно до статті 48 Закону України «Про охорону земель». 8. Забезпечити дотримання положень статті 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» (лист Департаменту екології та природних ресурсів Київської обласної державної адміністрації від 14.01.2026 № 441/28.06.2/2026 додається). 9. Визначити обсяги стратегічної екологічної оцінки та забезпечити етапи здійснення стратегічної екологічної оцінки відповідно до статей 9, 10 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку». 10. Передбачити заходи щодо збереження природних ресурсів, генетичного фонду живої природи, ландшафтів та інших природних комплексів, унікальних територій та природних об'єктів, пов'язаних з історико-культурною спадщиною відповідно до статті 1 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища». 11. Врахувати межі об'єктів природно-заповідного фонду та їх охоронних зон, зокрема, ландшафтного заказника місцевого значення «Юрівський», згідно з даними Оновленої регіональної схеми екологічної мережі в Київській області, затвердженої рішенням Київської обласної ради від 21 березня 2023 року № 524-16-VIII та відповідно до Закону України «Про природно-заповідний фонд України». 12. Передбачити запровадження енергоефективних заходів, що здійснюються під час виробництва, транспортування, передачі, розподілу, постачання та споживання енергії відповідно до Закону України «Про енергетичну ефективність» з метою посилення енергетичної безпеки, скорочення енергетичної бідності, збереження первинної енергії та скорочення викидів парникових газів. 13. Розробити пропозиції щодо забезпечення охорони та збереження об'єктів культурної спадщини на проєктній території, а також тих, що можуть бути виявлені відповідно до вимог статті 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини» (лист Департаменту культури та туризму Київської обласної державної адміністрації від 19.01.2026 № 627/41.01.01-N/2026 додається). 14. Передбачити заходи з використання відновлюваних джерел енергії для заощадження традиційних паливно-енергетичних ресурсів та поліпшення стану оточуючого природного середовища відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 13 серпня 2024 року № 761-р «Про затвердження Національного плану дій з відновлюваної енергетики на період до 2030 року та плану заходів з його виконання». 15. Забезпечити виконання вимог постанови Кабінету Міністрів України від 30 жовтня 2013 року № 841 «Про затвердження Положення про порядок проведення евакуації населення у разі загрози або виникнення надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру». 16. Передбачити розміщення пожежно-рятувальних підрозділів (частин) з відповідною комплектацією пожежною та аварійно-рятувальною технікою відповідно до вимог постанови Кабінету Міністрів України від 27 листопада 2013 року № 874 «Про затвердження критеріїв утворення державних пожежно - рятувальних підрозділів (частин) Оперативно-рятувальної служби цивільного захисту в адміністративно-територіальних одиницях та переліку суб'єктів господарювання, де утворюються такі
--	--

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

	підрозділи (частини)). 17. Забезпечити виконання вимог постанови Кабінету Міністрів України від 27 вересня 2017 року № 733 «Про затвердження Положення про організацію оповіщення про загрозу виникнення або виникнення надзвичайних ситуацій та зв'язку у сфері цивільного захисту». 18. Забезпечити створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення відповідно до пункту 10¹ частини першої статті 2 Закону.
Вимоги Департаменту культури та туризму КОДА (№627/41.01.01-N/2026 від 19.01.2026 року)	Для дотримання вимог статті 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини», під час розроблення генерального плану, з метою захисту пам'яток культурної спадщини, в тому числі й тих, що можуть бути виявлені, рекомендуємо: - провести археологічні дослідження вищезазначеної території; - забезпечити розробку облікової документації на об'єкти культурної спадщини; - нанести на містобудівну документацію об'єкти культурної спадщини з визначеними межами та охоронними зонами з урахуванням норм статті 32 Закону «Про охорону культурної спадщини»; - перевести цільове призначення земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти культурної спадщини, в землі історико-культурного призначення (статті 53, 54 Земельного кодексу України); - нанести землі історико-культурного призначення на містобудівну документацію; - передбачити заходи щодо збереження об'єктів культурної спадщини в майбутньому.
Вимоги Департаменту екології та природних ресурсів КОВА (№441/28.06.2/2026 від 14.01.2026 року)	Дотримуватись розмірів та обмежень, які стосуються водоохоронних зон та прибережних-захисних смуг водних об'єктів відповідно до статей 87-89 Водного кодексу України і статей 60-61 Земельного кодексу України. Забезпечувати дотримання вимог статті 80 Водного кодексу України, згідно якої забороняється надавати земельні ділянки у заплавах малих річок під будь-яке будівництво (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд), а також для садівництва та городництва. Відповідно до частини 4 статті 2 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» містобудівна документація підлягає стратегічній екологічній оцінці в порядку, встановленому Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку». Розділ «Охорона навколишнього природного середовища», що розробляється у складі проекту містобудівної документації, одночасно є звітом про стратегічну екологічну оцінку, та має відповідати вимогам Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку». Також, згідно із статтями 2 та 10 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» у процесі розроблення документу державного планування замовнику необхідно забезпечити здійснення стратегічної екологічної оцінки до їх подання для затвердження, у разі якщо їх виконання передбачатиме реалізацію видів діяльності (або які містять види діяльності та об'єкти), щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля, або які вимагають оцінки, зважаючи на ймовірні наслідки для територій та об'єктів природно-заповідного фонду, та екологічної мережі.
Вимоги Служби відновлення та розвитку інфраструктури у Київській області (№127/09 211 12/04-210 від 19.01.2026 року)	Об'єкти повинні бути розташовані за межами смуг відводу автомобільних доріг загального користування. Врахувати розвиток існуючих автодоріг загального користування державного значення під поширення і резервуванням земельних ділянок для виносу та розміщення комунікаційних мереж та споруд, забезпечення належного водовідводу, влаштування тротуарів, зовнішнього освітлення та іншого, що входить до складу автомобільних доріг із врахуванням вимог забезпечення безпеки дорожнього руху. Обов'язково передбачити влаштування заїздів і виїздів до об'єктів інфраструктури, також передбачити влаштування перехідно-швидкісних смуг.
Вимоги головного управління Держпродспоживслужби в Київській області	Під час розроблення проекту містобудівної документації необхідно враховувати вимоги Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. № 173, а саме: - розміщення, проектування та будівництво об'єктів необхідно здійснювати на основі регіональних схем розвитку і розміщення продуктивних сил, схем розселення, проектів і схем районного планування, територіальних комплексних схем охорони природи та інших документів, що відображують стан навколишнього середовища та перспективи розвитку населених пунктів; - при виборі земельних ділянок вимагається оцінка умов, що мають гігієнічне значення: - аналіз природно-кліматичних умов з комплексною оцінкою сонячної радіації,

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

	вологості, температурного та вітрового режиму на всій території, що підлягає забудові; оцінка потенційної здатності природного середовища до самоочищення; - аналіз відповідності якості навколишнього середовища (атмосферне повітря, водні ресурси, ґрунт) гігієнічним нормативам; - забезпечення радіаційної безпеки території для проживання населення на основі результатів дозиметричного та радіометричного досліджень ґрунту, рослинності, водних ресурсів та ін.; - виявлення та оцінка природних та штучних біогеохімічних провінцій, що можуть несприятливо впливати на здоров'я населення; - можливість організації централізованого водопостачання, каналізування, ефективного очищення та знешкодження промислових, господарсько-побутових та спеціальних відходів; - особливості інженерної підготовки території та організації благоустрою, можливості створення системи озеленення міст і приміського зеленого поясу; - забезпечення можливості формування планувальної структури та функціонального зонування території населеного пункту відповідно до містобудівних та гігієнічних вимог.
Вимоги щодо формату представлення графічної частини містобудівної документації	Виконати вимогу щодо розроблення містобудівної документації на паперових і електронних носіях на оновленій картографічній основі в цифровій формі як набори профільних геопросторових даних у державній геодезичній системі координат УСК-2000 і єдиній системі класифікації та кодування об'єктів будівництва для формування баз даних містобудівного кадастру відповідно до частини третьої статті 2 Закону.
Вимоги щодо оприлюднення та погодження проекту містобудівної документації	Забезпечити загальну доступність матеріалів детального плану шляхом їх розміщення на офіційному веб-сайті органу місцевого самоврядування відповідно до частини сьомої статті 19 Закону (з врахуванням чинних обмежень на період воєнного стану). Проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проекту містобудівної документації повинно відбуватись відповідно до статті 21 Закону (з врахуванням чинних обмежень на період воєнного стану). На виконання статті 20 Закону і наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07 липня 2011 року № 108 «Про затвердження Типового положення про архітектурно-містобудівні ради», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 22 липня 2011 року № 903/19641, проект детального плану території необхідно подати на розгляд архітектурно-містобудівної ради при Департаменті містобудування та архітектури Київської обласної державної адміністрації для визначення відповідності проектних рішень державним будівельним нормам та зазначеним державним інтересам.

ПЕРЕЛІК ПРИЙНЯТИХ СКОРОЧЕНЬ

ВМ - Важкі метали
ГДК - Граничнодопустима концентрація
ГДР - Граничнодопустимий рівень
ГДС - Граничнодопустимий скид
ГДВ - Граничнодопустимий викид
ДДП - Документ державного планування
ДПТ - Детальний план території
ДБН - Державні будівельні норми
ДСТУ - Державний стандарт України
ДСМД - Державна система моніторингу довкілля
ДУ - Державна установа
ЄС - Європейський Союз
ЗУ - Закон України
ЗМІ - Засоби масової інформації
КОС - Каналізаційні очисні споруди
МВВ - Місце видалення відходів
НПС - Навколишнє природне середовище
ОВД - Оцінка впливу на довкілля
ОС - Очисні споруди
ОСГ - Особисте селянське господарство
ОТГ - Об'єднана територіальна громада
ПГ - Парникові гази
ПЗФ - Природо-заповідний фонд
РПВ Рідкі побутові відходи
СЗЗ - Санітарно-захисна зона
СЕО - Стратегічна екологічна оцінка
ЧКУ - Червона Книга України

ВСТУПНА ЧАСТИНА

Стратегічна екологічна оцінка – це процедура визначення, опису та оцінювання наслідків виконання документів державного планування для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, виправданих альтернатив, розроблення заходів із запобігання, зменшення та пом'якшення можливих негативних наслідків. Вона включає визначення обсягу стратегічної екологічної оцінки, складання звіту про стратегічну екологічну оцінку, проведення громадського обговорення та консультацій (за потреби – транскордонних консультацій), врахування у документі державного планування звіту про стратегічну екологічну оцінку, результатів громадського обговорення та консультацій, інформування про затвердження документа державного планування. Процедура здійснюється у порядку, визначеному Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку» (№ 2354-VIII від 20.03.2018).

Метою стратегічної екологічної оцінки є сприяння сталому розвитку шляхом забезпечення охорони довкілля, безпеки життєдіяльності населення та охорони його здоров'я, інтегрування екологічних вимог під час розроблення та затвердження документів державного планування. У контексті даного Детального плану території (ДПТ) мета СЕО полягає у тому, щоб ще на етапі просторового планування виявити потенційні екологічні ризики, пов'язані з будівництвом та експлуатацією логістичного центру, та запропонувати дієві заходи для їх мінімізації, забезпечуючи збалансування економічних інтересів (створення логістичної інфраструктури, 120 нових робочих місць) з екологічною безпекою прилеглих територій та здоров'ям населення.

Стратегічна екологічна оцінка здійснюється на основі принципів:

законності та об'єктивності – дотримання вимог Конституції України, законів України, актів Президента України та Кабінету Міністрів України, наказів центральних органів виконавчої влади, а також міжнародних договорів України;

гласності та участі громадськості – забезпечення відкритого доступу до Заяви про визначення обсягу СЕО, проекту ДПТ та самого Звіту, врахування зауважень і пропозицій громадськості та заінтересованих органів;

наукової обґрунтованості – використання достовірних вихідних даних (топографічне знімання 2026 року, дані Державного земельного кадастру, інженерно-геологічні вишукування) та сучасних методів оцінки;

збалансованості інтересів – врахування державних, регіональних (Київська обласна військова адміністрація, Департамент містобудування та архітектури КОВА), місцевих (Боярська міська рада) та приватних інтересів (власник земельної ділянки – ТОВ «ФІЄРА ГРУП»);

комплексності – одночасний аналіз впливу на атмосферне повітря, водні ресурси, ґрунти, біорізноманіття, клімат, ландшафти, здоров'я населення та матеріальні активи;

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

запобігання екологічній шкоді – пріоритет профілактичних заходів над ліквідацією наслідків;

довгострокового прогнозування – оцінка наслідків на період експлуатації логістичного центру (короткостроковий період до 5 років з можливістю пролонгації до 6-10 років);

достовірності та повноти інформації – використання офіційних даних Державної служби статистики України, Державної служби з надзвичайних ситуацій, Держпродспоживслужби, Департаменту екології та природних ресурсів КОВА;

міжнародного екологічного співробітництва – імплементація положень Протоколу про стратегічну екологічну оцінку до Конвенції Еспо та Директиви 2001/42/ЄС.

Суб'єктами стратегічної екологічної оцінки є:

Замовник: Боярська міська рада Фастівського району Київської області (код ЄДРПОУ – відповідно до установчих документів, місцезнаходження: Київська область, м. Боярка). Саме Боярська міська рада, відповідно до рішення чергової 79 сесії VIII скликання від 23 грудня 2025 року №79/4377, ініціювала розроблення даного ДПТ та забезпечує проведення СЕО.

Розробник документа державного планування: Товариство з обмеженою відповідальністю «НАУКОВО ДОСЛІДНИЙ ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ КИЇВ-ПРОЕКТ» (ТОВ «НДПІ КИЇВ-ПРОЕКТ»).

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування:

- центральні органи виконавчої влади, що реалізують державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища (Міністерство економіки, довкілля та сільського господарства) та охорони здоров'я (Міністерство охорони здоров'я);
- Київська обласна військова адміністрація (відповідні структурні підрозділи: Департамент охорони здоров'я та Департамент екології та природних ресурсів);
- Боярська міська рада (як замовник та орган, уповноважений на затвердження ДПТ).
- Громадськість: мешканці Боярської міської територіальної громади, зокрема прилеглих населених пунктів (с. Тарасівка, с. Юрівка Гатненської сільської громади, с. Крюківщина Вишневої міської громади), власники суміжних земельних ділянок (переважно землі сільськогосподарського призначення), громадські організації екологічного спрямування, потенційні інвестори та інші зацікавлені сторони.

Стратегічна екологічна оцінка застосовується для всебічного оцінювання об'єкта на етапі планування проекту документу державного планування. Вона передбачає вивчення можливих альтернатив (зокрема, територіальної альтернативи – розміщення логістичного центру на іншій ділянці, та альтернативи «нульового варіанту» – незатвердження ДПТ), заходів з пом'якшення негативних наслідків (озеленення санітарно-захисної зони, закрита система дощової каналізації,

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

очисні споруди, контейнерні майданчики тощо) та їх інтеграцію до запропонованої містобудівної документації.

Проведення стратегічної екологічної оцінки до проекту Детального плану території застосовується як системний процес для всебічного оцінювання на етапі планування, що передбачає розгляд можливих альтернатив, заходів з пом'якшення негативних наслідків та їх інтеграцію до запропонованої містобудівної документації. Даний Звіт є центральним документом цієї процедури.

МЕТОДОЛОГІЯ СЕО

Нормативно-правова база проведення СЕО.

На сучасному етапі розвитку суспільства все більш вагомою у міжнародній, національній та регіональній політиці стає концепція сталого розвитку, яка спрямована на інтеграцію соціальної, економічної та екологічної складових розвитку. Розвиток цієї концепції пов'язаний з необхідністю вирішення екологічних проблем та врахування екологічних питань в процесі планування та прийняття рішень щодо соціально-економічного розвитку країни. Детальний план території для будівництва логістичного центру в Боярській МТГ є інструментом реалізації цієї концепції на локальному рівні.

Основними міжнародними правовими документами щодо СЕО є:

Протокол про стратегічну екологічну оцінку (Протокол про СЕО) до Конвенції про оцінку впливу на навколишнє середовище у транскордонному контексті (Конвенція Еспо), ратифікований Верховною Радою України (№ 562-VIII від 01.07.2015). Хоча територія проектування не має прямого транскордонного контексту (розташована в глибині Київської області), імплементація принципів Протоколу забезпечує високий стандарт екологічного планування.

Директива 2001/42/ЄС про оцінку впливу окремих планів і програм на навколишнє середовище, імплементація якої передбачена Угодою про асоціацію між Україною та ЄС (статті 3, 51, 311, 313, 361-364). Даний Звіт враховує вимоги Директиви щодо структури, змісту та консультацій.

Засади екологічної політики України визначені Законом України «Про основні засади (Стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року» (№ 2697-VIII від 28.02.2019). В цьому законі СЕО згадується в основних принципах національної екологічної політики, зокрема як інструмент інтеграції екологічних вимог до стратегічних та програмних документів.

Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку» (№ 2354-VIII від 20.03.2018) був розроблений на виконання Угоди про асоціацію між Україною та ЄС, спрямований на імплементацію Директиви 2001/42/ЄС. Закон встановлює в Україні механізм стратегічної екологічної оцінки (СЕО) та визначає, що всі документи державного планування, включаючи

детальні плани територій, повинні проходити стратегічну екологічну оцінку. Відповідно до частини 1 статті 6 Закону, ДПТ належить до документів державного планування, для яких обов'язкове проведення СЕО, оскільки він підлягає затвердженню органом місцевого самоврядування (Боярською міською радою) та визначає використання земельних ділянок із значним впливом на довкілля.

10 серпня 2018 року наказом Міністерства екології та природних ресурсів №296 на виконання пунктів 6 та 7 частини першої статті 6 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» затверджено «Методичні рекомендації із здійснення стратегічної екологічної оцінки документів державного планування». Ці рекомендації використано при складанні даного Звіту, зокрема у частині визначення обсягу досліджень, вибору методів оцінки (матричний аналіз, метод експертних оцінок, аналіз нормативних обмежень, порівняльний аналіз альтернатив), формування системи індикаторів стану довкілля.

Звіт про стратегічну екологічну оцінку документа державного планування – Детального плану території для будівництва логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями в межах Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області – виконано відповідно до діючої нормативно-правової бази. Методологія виконання СЕО базується на статті 9 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» та затверджених Методичних рекомендаціях. Вимоги до структури та змісту звіту про СЕО, визначені частиною 2 статті 11 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» (зокрема, зміст, що включає опис цілей ДПТ, зв'язок з іншими документами, характеристику поточного стану довкілля, опис ймовірних наслідків, заходи з пом'якшення, індикатори моніторингу, опис труднощів тощо), є обов'язковими та повністю дотримані у цьому документі.

Етапи здійснення СЕО та основні вимоги до неї

Стратегічна екологічна оцінка здійснюється у процесі розроблення документа державного планування до його подання для затвердження. Здійснення стратегічної екологічної оцінки забезпечує Замовник – Боярська міська рада Фастівського району Київської області.

У відповідності до ст. 9 ЗУ «Про СЕО», етапами стратегічної екологічної оцінки є:

- Визначення обсягу стратегічної екологічної оцінки. Відповідна Заява про визначення обсягу СЕО була оприлюднена (з врахуванням обмежень воєнного стану – на офіційному веб-сайті Боярської міської ради) та направлена до уповноважених органів, зокрема до Департаменту екології та природних ресурсів Київської обласної військової адміністрації, Департаменту охорони здоров'я КОВА. Зауваження та пропозиції від цих органів (наприклад, вимога врахувати Стратегію розвитку Київської області, забезпечити інженерно-технічні заходи цивільного захисту, передбачити озеленення санітарно-захисної зони не менше 60%, провести

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

археологічні дослідження) були отримані та враховані при складанні даного Звіту (детально викладені в п. 1.2).

- Складання звіту про стратегічну екологічну оцінку – даний документ (Том III містобудівної документації).
- Проведення громадського обговорення та консультацій у порядку, передбаченому статтями 12 та 13 ЗУ «Про СЕО» (з врахуванням чинних обмежень на період воєнного стану, встановлених Законом України «Про правовий режим воєнного стану»). Це включає оприлюднення проекту ДПТ та Звіту про СЕО на офіційному веб-сайті Боярської міської ради, збір письмових зауважень і пропозицій від громадськості та органів влади, проведення (за можливості) спільних консультацій з органами виконавчої влади.
- Врахування в звіті про стратегічну екологічну оцінку, результатів громадського обговорення та консультацій у документі державного планування. Після завершення обговорення Боярська міська рада приймає рішення про затвердження ДПТ з урахуванням (або обґрунтованим відхиленням) отриманих зауважень.
- Інформування про затвердження документа державного планування. Протягом п'яти робочих днів з дня затвердження ДПТ Боярська міська рада розміщує затверджений документ на своєму офіційному веб-сайті, надсилає повідомлення до Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства України та оприлюднює інформацію на Єдиному державному веб-порталі відкритих даних.
- Моніторинг наслідків виконання документа державного планування для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, здійснюється Боярською міською радою шляхом регулярного збору та аналізу даних за визначеними у розділі 6 цього Звіту індикаторами (стан атмосферного повітря на межі санітарно-захисної зони, якість очищення стічних вод, стан зелених насаджень, дотримання параметрів шумового навантаження тощо).

1. ЗМІСТ ТА ОСНОВНІ ЦІЛІ ДОКУМЕНТА ДЕРЖАВНОГО ПЛАНУВАННЯ, ЙОГО ЗВ'ЯЗОК З ІНШИМИ ДОКУМЕНТАМИ ДЕРЖАВНОГО ПЛАНУВАННЯ

1.1. Процес розробки проєкту містобудівної документації

Детальний план території (ДПТ) – це містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території, встановлює містобудівні умови та обмеження для розміщення об'єктів будівництва, а також є правовою підставою для подальшого відведення земельних ділянок, зміни їх цільового призначення та видачі вихідних даних на проєктування.

Детальний план території для будівництва логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями в межах Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області розробляється з метою створення сучасного логістичного хабу, який забезпечуватиме потреби регіону у складських приміщеннях класу «А», адміністративному обслуговуванні вантажоперевезень та супутніх послугах. Загальна площа території проєктування становить 3,0330 га (одна земельна ділянка з кадастровим номером 3222486600:04:004:0707). На час розроблення містобудівної документації територія не забудована, вкрита трав'янистою рослинністю та чагарниками, вільна від об'єктів культурної спадщини (відповідно до даних Департаменту культури та туризму КОВА, лист №627/41.01.01-N/2026 від 19.01.2026, однак рекомендовано проведення археологічних досліджень згідно зі статтею 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

Детальний план території визначає:

- Принципи планувально-просторової організації забудови з врахуванням рішень генерального плану Боярської міської громади (на момент розроблення ДПТ – відсутній, тому функціональне призначення визначено згідно з п. 63 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» до 1 січня 2028 року) та детальних планів суміжних територій (Гатненська сільська громада – с. Юрівка, Вишнева міська громада – с. Крюківщина). Територія проєктування оточена землями сільськогосподарського призначення, що потребує дотримання санітарних розривів відповідно до ДСП 173-96.
- Червоні лінії та лінії регулювання забудови (відстань до червоних ліній – 0 м і більше). Червоні лінії встановлені за межами ділянки проєктування (по існуючим та перспективним проїздам), лінії регулювання забудови – з урахуванням необхідності створення санітарно-захисної зони (50 м) та охоронних зон інженерних комунікацій (ЛЕП 110 кВ – 30 м, водопровід – 5 м, каналізація – 3 м тощо).
- Функціональне призначення, режим та параметри забудови земельних ділянок:

- Функціональне призначення території (згідно з п. 63 Закону, до 1 січня 2028 року визначається ДПТ): підгрупа 2 (виробничі території), клас 06 (території логістичних центрів, складів та баз), підклас 03, код 20603.0 – території логістичних центрів, складів та баз.
- Переважні (основні) види цільового призначення земельної ділянки (відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель): 08.01 (для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини), 11.02 (для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком), 12.08 (для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій), 13.02 (для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку), 11.08 (земельні ділянки загального користування, відведені для цілей поводження з відходами).
- Супутні види цільового призначення земельної ділянки (сумарна площа не більше 40% від загальної площі функціональної зони): 03.07 (торгівля), 03.08 (громадське харчування та туристична інфраструктура), 03.14 (підрозділи ДСНС), 04.10 (збереження пам'яток природи), 05.01 (інші природоохоронні території), 11.03 (будівельні організації), 11.04 (технічна інфраструктура: водопостачання, тепlopостачання, газопостачання), 11.07 (зелені насадження спеціального призначення), 12.13 (вулиці, дороги, проїзди), 13.01 (електронні комунікації), 13.03 (інші технічні засоби), 14.02 (передача електричної енергії).
- Граничну висотність будівель – до 18 м (для складських будівель висотою до 10-12 м та адміністративно-побутових приміщень, що відповідає ДБН В.2.2-43:2021 «Складські будівлі» та ДБН В.2.2-28:2010 «Будинки адміністративного та побутового призначення»).
- Максимально допустимий відсоток забудови – 65 % від загальної площі земельної ділянки. Фактично проектом передбачено: площа забудови – 1,9058 га, що становить 63 % (дотримання граничного показника). Деталізація забудови:
 - складська забудова (дві складські будівлі I та II черги разом з адміністративно-побутовими вбудованими приміщеннями) – 1,0082 га;
 - вантажно-розвантажувальні майданчики – 0,8273 га;
 - інженерні споруди (трансформаторна підстанція, пожежні резервуари з насосною станцією, очисні споруди господарсько-побутових стоків, септик, очисні споруди дощових вод, резервуар для накопичення поверхневих стічних вод, КПП) – 0,0153 га.

- Чисельність працюючих – 120 осіб (створення нових робочих місць, з них орієнтовно 30 – адміністративно-управлінський персонал, 90 – складський та обслуговуючий персонал). Кількість робочих днів на рік – 336.
- Поверховість будівель – 1 поверх (ангарного типу з можливістю мезонінів для адміністративних приміщень).
- Розподіл територій згідно з будівельними нормами, державними стандартами та правилами:

Дві складські будівлі:

I черга (складська будівля площею забудови 4508 м² + адміністративно-побутова будівля 238 м²). Орієнтовні розміри в осях: складська частина 36,0×125,0 м (фактично 36,0×159,0 м згідно з проектною документацією), адміністративно-побутова частина 12,0×20,0 м. Кількість працюючих на I черзі – 25 осіб (23 – склад, 7 – адміністративно-побутовий персонал, з урахуванням суміщення).

II черга (складська будівля площею забудови 5568 м² + адміністративно-побутова будівля 312 м²). Розміри в осях: складська частина 168,0×36,0 м, адміністративно-побутова частина 26,0×12,0 м. Кількість працюючих на II черзі – 34 особи (26 – склад, 8 – адміністративно-побутовий персонал). Загальна складська площа – 10 626 м².

Ступінь вогнестійкості приміщень – III (відповідно до ДБН В.1.1-7:2016, для складських приміщень категорії В (пожежонебезпечні) із забезпеченням протипожежних розривів не менше 9-15 м залежно від ступеня вогнестійкості сусідніх об'єктів).

Контрольно-пропускний пункт (КПП) – площею забудови 15 м², розташований у західній частині ділянки перед основним в'їздом.

Об'єкти інженерної інфраструктури:

- трансформаторна підстанція (південна частина ділянки, забезпечення електричною потужністю до 630 кВА з можливістю розширення);
- пожежні резервуари з насосною станцією (південна частина, об'ємом не менше 50 м³ для забезпечення зовнішнього пожежогасіння згідно з ДБН В.2.5-74:2013);
- очисні споруди господарсько-побутових стоків (центральна частина, продуктивність – до 20 м³/добу, ступінь очищення – до норм ГДК рибогосподарських водойм);
- септик (центральна частина, як попередній елемент очищення або резервний варіант);
- очисні споруди поверхневих стічних вод (східна частина, продуктивність – розрахункова з урахуванням площі твердих покриттів – 0,8073 га);
- резервуар для накопичення поверхневих стічних вод (східна частина, об'єм – не менше 50 м³ для регулювання нерівномірності надходження дощових вод);

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- підземні контейнерні майданчики для збору твердих побутових відходів (східна частина, контейнери євростандарту з кришками для запобігання рознесенню сміття вітром).

Паркувальні майданчики (вздовж південної межі території проектування) – 9 машино-місць для легкових автомобілів (згідно з розрахунком за табл. 10.8 ДБН Б.2.2-12:2019: 5-8 м/м на 100 працюючих, при 120 працюючих – 9 м/м). З них:

- 1 місце – для осіб з інвалідністю (ширина 3,5 м замість 2,5 м, відповідно до ДБН В.2.2-40:2018);
- 1 місце – для електромобілів з облаштуванням точки зарядки (10% від загальної кількості, згідно з п.10.8.34 ДБН Б.2.2-12:2019);
- 7 місць – для звичайних легкових автомобілів.

Площа твердого покриття паркувальних майданчиків виконана з використанням екобруківки (водопроникне покриття, що зменшує поверхневий стік, знижує тепловий острів та дозволяє ремонт окремих секцій).

Черговість та обсяги інженерної підготовки території – освоєння в 1 чергу (короткостроковий період до 5 років). В разі непередбачуваних обставин (економічних, форс-мажорних) освоєння може здійснюватися в середньостроковий період до 6-10 років. Інженерна підготовка включає:

- вертикальне планування території з урахуванням існуючих відміток (абсолютні відмітки змінюються від 162,23 м (північний захід) до 153,99 м (південний схід), перепад 8,24 м);
- зняття родючого шару ґрунту (потужність 0,2-0,3 м) з тимчасовим складуванням та наступним використанням для озеленення;
- прокладання інженерних мереж (водопостачання технічне від артезіанської свердловини; каналізація господарсько-побутова та дощова; електропостачання від найближчої ПЛ 110 кВ через трансформаторну підстанцію);
- влаштування твердих покриттів (асфальтобетон – 0,5856 га для основних проїздів, мощення типу ФЕМ – 0,2217 га для парковок та пішохідних зон).

Систему інженерних мереж з дотриманням охоронних зон відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019
Додаток И.2:

- водопостачання (технічне, господарсько-питне не передбачається) – охоронна зона 5 м;
- каналізація (господарсько-побутова та дощова) – охоронна зона 3 м;

- кабельні лінії 0,4 кВ та 10 кВ – охоронна зона 0,6 м (для кабелів напругою до 35 кВ згідно з ПУЕ);
- трансформаторні підстанції (КТП) – охоронна зона 3,0 м;
- ЛЕП 110 кВ, що проходить неподалік (крайні дроти на відстані ~30 м від ділянки) – охоронна зона 30,0 м згідно з Постановою КМУ №1455 від 27.12.2022 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж». В межах ділянки проектування ЛЕП не проходить, але її охоронна зона врахована при розміщенні об'єктів (жодний об'єкт не потрапляє в охоронну зону).

Порядок організації транспортного і пішохідного руху з врахуванням забезпечення безпеки дорожнього руху та вимог інклюзивності:

- влаштування внутрішніх проїздів (ширина проїзної частини – 6,0 м, забезпечення двостороннього руху великовантажного транспорту);
- два розосереджені в'їзди-виїзди:
- основний – у західній частині ділянки (з боку автодороги обласного значення О-101304 «Київське півкільце – Крюківщина – Боярка» через існуючий ґрунтовий проїзд, який планується вдосконалити шляхом влаштування перехідно-швидкісних смуг та твердого покриття);
- допоміжний – у східній частині ділянки (резервний/аварійний виїзд, а також для розділення вантажних та легкових потоків за можливості);
- довжина тупикових проїздів – не більше 150 м (дотримано, оскільки максимальна довжина проїзду до найвіддаленішої будівлі складає ~120 м). Тупикові проїзди закінчуються розворотними майданчиками розміром 12×12 м (відповідно до ДБН В.2.3-5:2018);
- під'їзд до території – від існуючої автодороги обласного значення О-101304 (згідно з листом Служби відновлення та розвитку інфраструктури у Київській області №127/09 211 12/04-210 від 19.01.2026, необхідно влаштувати заїзди-виїзди з перехідно-швидкісними смугами, що буде виконано на наступних стадіях проектування);
- організація пішохідного руху:
- тротуари шириною не менше 1,5 м (у місцях інтенсивного руху персоналу) до 1,8 м (для забезпечення безперешкодного проїзду крісел колісних згідно з ДБН В.2.2-40:2018);
- облаштування пандусів на входах до адміністративно-побутових приміщень (кут не більше 8°);
- виділення не менше 10% паркувальних місць (1 місце) для транспорту осіб з інвалідністю з розширенням до 3,5 м;

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- встановлення тактильних показників на шляхах слідування до входів (рекомендовано на наступних стадіях проектування).

Порядок комплексного благоустрою та озеленення території зі збереженням наявних зелених насаджень (на час розроблення ДПТ територія вкрита трав'янистою рослинністю та чагарниками, окремих цінних дерев не зафіксовано):

- Загальна площа озелених територій – 0,3199 га, що становить 10,55% від загальної площі ділянки (норматив згідно з ДБН Б.2.2-5:2011 для територій більше 5000 м² – не менше 10%, виконано).
 - зелені насадження обмеженого користування (газони вздовж проїздів та навколо будівель, декоративні чагарники) – 0,2319 га;
 - зелені насадження спеціального призначення (в межах санітарно-захисної зони, навколо артезіанської свердловини для захисту від забруднення) – 0,0880 га.

Відсоток озеленення санітарно-захисної зони (50 м) – не менше 60% згідно з п.5.13 ДСП 173-96. Це забезпечується як за рахунок озелених територій у південній частині ділянки (безпосередньо прилеглих до джерела впливу – складських корпусів), так і за рахунок існуючих зелених насаджень на суміжних територіях (землі сільськогосподарського призначення з трав'яним покривом).

Використання екобруківки (водопроникної бруківки) для паркувальних майданчиків, що забезпечує:

- зменшення поверхневого стоку (інфільтрація вологи у ґрунт);
- зниження теплового острова (менший нагрів порівняно з асфальтом);
- можливість локального ремонту без демонтажу всієї поверхні;
- використання перероблених матеріалів (зниження вуглецевого сліду).

Асортимент рослин для озеленення рекомендується підбирати з місцевих, неагресивних, стійких до забруднення повітря видів: клен гостролистий, липа дрібнолиста, тополя канадська (лише чоловічі екземпляри для уникнення пуху), ясень звичайний, дерен білий, спірея, газонні трави (тонконіг лучний, вівсяниця червона).

Проект розроблено на підставі таких даних:

- Рішення чергової 79 сесії Боярської міської ради VIII скликання від 23 грудня 2025 р. №79/4377 – основна підстава для проектування.
- Завдання на розроблення детального плану території (затверджене розпорядженням Боярського міського голови).

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- Матеріали топографічного знімання, виконані в 2026 році (цифрова форма, державна геодезична система координат УСК-2000, масштаб 1:1000, суцільні горизонталі через 0,5 м, Балтійська система висот).
- Матеріали Державного земельного кадастру щодо земельної ділянки 3222486600:04:004:0707 (категорія земель – на момент розроблення «землі житлової та громадської забудови», цільове призначення 03.10 – «для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку»). Потребує зміни на 11.02.
- Вимоги Департаменту містобудування та архітектури КОВА (№323/31.01/31/2026 від 18.03.2026), Департаменту культури та туризму КОВА (№627/41.01.01-N/2026 від 19.01.2026), Департаменту екології та природних ресурсів КОВА (№441/28.06.2/2026 від 14.01.2026), Служби відновлення та розвитку інфраструктури у Київській області (№127/09 211 12/04-210 від 19.01.2026), Головного управління Держпродспоживслужби в Київській області (№Вих-10-4.3/359-26 від 16.01.2026).

Проектні рішення прийняті з урахуванням чинного законодавства України та державних будівельних нормативів, зокрема:

- Земельний кодекс України (№ 858-IV від 22.05.2003)
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» (№ 3038-VI від 17.02.2011)
- Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку» (№ 2354-VIII від 20.03.2018)
- Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» (№ 1264-XII від 25.06.1991)
- Закон України «Про охорону земель» (№ 962-IV від 19.06.2003)
- Закон України «Про управління відходами» (№ 2320-IX від 20.06.2022)
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» зі Зміною № 1 (чинний з 01.01.2026)
- ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів» (зі змінами від 13.01.2026)
- ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»
- ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва
- ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд» зі Зміною № 1
- ДБН В.2.2-43:2021 «Складські будівлі. Основні положення»
- ДБН В.2.2-27:2025 «Промислові будівлі
- ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди»
- Постанова Кабінету Міністрів України №926 від 01.09.2021 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» (зі змінами №1554 від 31.12.2024).

1.2. Забезпечення доступу та врахування думки громадськості під час розроблення документу державного планування проєкту детального плану території

Під час проведення процедури СЕО відповідно до ЗУ «Про стратегічну екологічну оцінку», а саме ст. 10 ч. 4, з метою отримання та врахування зауважень і пропозицій громадськості було оприлюднено Заяву про визначення обсягу стратегічної екологічної оцінки проєкту документу державного планування – Детального плану території для будівництва логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями в межах Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області – на офіційному веб-сайті Боярської міської ради (з врахуванням чинних обмежень на період воєнного стану – відсутність громадських слухань у фізичному форматі, однак забезпечено можливість подання письмових зауважень через електронну пошту та поштове відділення) та внесено до Єдиного реєстру стратегічної екологічної оцінки (відповідний реєстраційний номер буде присвоєно після реєстрації). Оприлюднення Заяви відбулося на початковому етапі розроблення ДПТ (І квартал 2026 року) з метою визначення обсягу досліджень та отримання попередніх зауважень.

Відповідно до вимог п. 2 ст. 10 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку», для визначення обсягу досліджень, методів екологічної оцінки, рівня деталізації інформації, що має бути включена до звіту про СЕО, Заяву про визначення обсягу СЕО було направлено:

- до Департаменту екології та природних ресурсів Київської обласної військової адміністрації (лист від 31.03.2026, отримано відповідь-зауваження № 31-03-22421-26 від 31.03.2026).

Після завершення розроблення проєкту ДПТ, відповідно до статті 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», буде організовано процедуру громадського обговорення та проведені громадські слухання щодо врахування громадських інтересів (з врахуванням чинних обмежень на період воєнного стану – за можливості в онлайн-форматі, або шляхом збору письмових зауважень). Також, відповідно до статей 12 та 13 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку», буде забезпечено проведення громадського обговорення та консультацій з органами виконавчої влади (Київська ОВА). За результатами обговорення всі зауваження та пропозиції будуть опрацьовані, а обґрунтоване рішення щодо їх врахування (або відхилення з поясненням причин) буде прийнято Боярською міською радою при затвердженні ДПТ.

1.3. Зв'язок документа державного планування з іншими документами державного планування

Детальний план території розробляється у відповідності до документів державного планування вищих рівнів, сприяючи реалізації їх цілей на місцевому рівні. Під час розробки проекту враховані положення таких документів:

Документи національного рівня:

- Указ Президента України «Про цілі сталого розвитку України на період до 2030 року» (№722/2019). ДПТ сприяє досягненню:
 - Ціль 8 (сприяння економічному зростанню, створенню гідних умов праці) – створення 120 нових робочих місць з гідною заробітною платою, збільшення податкових надходжень до місцевого бюджету.
 - Ціль 9 (інновації та інфраструктура) – розбудова сучасної логістичної інфраструктури (складські приміщення класу «А», вантажно-розвантажувальні майданчики, внутрішні проїзди, інженерні мережі).
 - Ціль 11 (забезпечення відкритості, безпеки та сталості міст і населених пунктів) – організація санітарно-захисної зони (50 м) та озеленення (0,3199 га), що зменшує вплив на прилеглі території.
 - Ціль 12 (відповідальне споживання та виробництво) – впровадження очисних споруд господарсько-побутових та дощових стоків, контейнерних майданчиків для роздільного збору відходів.
 - Ціль 13 (вжиття заходів щодо боротьби зі зміною клімату) – застосування екобруківки, озеленення, резервування площ під можливе встановлення СЕС.
- Закон України «Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року» (№2697-VIII). Проектом передбачено:
 - збереження земельних ресурсів – зняття та складування родючого шару ґрунту (потужність 0,2-0,3 м, орієнтовний об'єм 6000-9000 м³) з наступним використанням для озеленення та благоустрою;
 - мінімізація впливу на довкілля – закрита система дощової каналізації, очисні споруди господарсько-побутових стоків (до 20 м³/добу) та поверхневих стічних вод;
 - організація поводження з відходами – підземні контейнерні майданчики (євроконтейнери з кришками, запобігання рознесенню відходів вітром) та забезпечення роздільного збору (папір, пластик, скло, органіка);
 - озеленення території – 0,2319 га обмеженого користування та 0,0880 га спеціального призначення.

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» (№711-IX від 08.08.2025). Визначає процедуру зміни цільового призначення земель, що є основою для даного ДПТ (зміна з 03.10 – «для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель» на 11.02 – «для розміщення та експлуатації підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів»). Стаття 63 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» дозволяє до 01.01.2028 визначати функціональне призначення території ДПТ за відсутності генерального плану.
- «Національна стратегія управління відходами в Україні до 2030 року» (розпорядження КМУ №820-р від 08.11.2017). Проект передбачає:
 - влаштування підземних контейнерних майданчиків для тимчасового зберігання відходів (східна частина ділянки, закриті контейнери об'ємом 1,1 м³ кожен);
 - забезпечення збору та вивезення всього обсягу побутових відходів, що утворюються (орієнтовно 50-70 кг/добу при 120 працюючих – 0,4-0,6 кг/особу за зміну);
 - можливість подальшого сортування відходів (папір, картон – до 40% складу ТПВ на складських підприємствах, що підлягає вторинній переробці).
- Указ Президента України «Про стратегію екологічної безпеки та адаптації до зміни клімату на період до 2030 року» (№1363-р від 20.10.2021). Проектом передбачено адаптаційні заходи:
 - закрита система дощової каналізації (зменшення ризику підтоплень при інтенсивних зливах – кліматичний прогноз для Київської області передбачає збільшення кількості опадів на 5-10% до 2030 року);
 - вертикальне планування з ухилом 0,5-1% для організованого відведення поверхневих вод;
 - використання екобруківки для парковок (водопроникність 80-90%, зменшення пікового стоку на 30-40%, зниження температури поверхні влітку на 5-10°C порівняно з асфальтом);
 - озеленення для зменшення пилу та покращення мікроклімату (зниження швидкості вітру біля поверхні, збільшення вологості повітря).

Документи регіонального рівня (Київська область):

- Стратегія розвитку Київської області на 2021-2027 роки (нова редакція), затверджена рішенням Київської обласної ради від 06 березня 2025 року №1259-31-VIII. ДПТ розвиває виробничу та складську інфраструктуру, створює нові робочі місця (120

осіб) та збільшує податкові надходження до бюджету громади, що відповідає стратегічним цілям економічного розвитку регіону.

- Схема планування території Київської області (затверджена рішенням Київської обласної ради №114-05-VIII від 9 вересня 2021 року). Відповідно до рішень містобудівної документації вищого рівня, територія проектування визначена як «територія виробничого призначення, що формується». По території проектування не передбачалось будівництво нових магістральних транспортних шляхів та прокладання магістральних мереж інженерного забезпечення (крім існуючої ЛЕП 110 кВ), що підтверджує відсутність конфліктів з регіональними планами.
- Регіональна схема екологічної мережі Київської області (затверджена рішенням Київської обласної ради від 21 березня 2023 року №524-16-VIII). Територія проектування не відноситься до елементів екомережі (не входить до ключових територій, сполучних територій, буферних зон). На момент розроблення ДПТ об'єкти ПЗФ на території та в безпосередній близькості відсутні (найближчий – ландшафтний заказник місцевого значення «Юрівський», що знаходиться на відстані >1 км). Разом з тим, відповідно до зауваження Департаменту екології, для остаточного підтвердження відсутності червонокнижних та регіонально рідкісних видів рослин і тварин рекомендується провести відповідні наукові дослідження на етапі подальшого проектування.

Документи місцевого рівня (Боярська міська громада):

- Генеральний план Боярської міської територіальної громади. На момент розроблення ДПТ (2026 рік) генеральний план громади не затверджений (перебуває на стадії розробки або оновлення відповідно до нового законодавства). Тому функціональне призначення території (20603.0 – території логістичних центрів, складів та баз) визначено згідно з п. 63 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (до 01.01.2028 ДПТ може визначати функціональне призначення). Територія проектування розташована за межами населених пунктів, однак враховано планувальні зв'язки з прилеглими селами (Тарасівка, Юрівка, Крюківщина) – санітарні розриви до житлової забудови (найближча житлова забудова с. Тарасівка на відстані ~1,5 км, що значно перевищує нормативну СЗЗ 50 м).
- Стратегія розвитку Боярської міської територіальної громади (за наявності). Розміщення логістичного центру відповідає цілям сталого розвитку громади: залучення інвестицій, створення нових робочих місць (120 робочих місць, що збільшить зайнятість населення та зменшить відтік працездатних осіб до м. Києва), збільшення податкових надходжень до місцевого бюджету.

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- Рішення Боярської міської ради про розроблення ДПТ (№79/4377 від 23 грудня 2025 року) є безпосередньою правовою підставою для розроблення даної містобудівної документації. Рішення прийняте відповідно до Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні» та «Про регулювання містобудівної діяльності».

Відповідно до пункту 63 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» (№ 711-IX), до 1 січня 2028 року детальні плани територій щодо територій, розташованих за межами населених пунктів та стосовно яких не затверджені комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад, можуть розроблятися та затверджуватися відповідно до схем планування території (частини території) району та/або області. На момент розроблення ДПТ (2026 рік) Комплексний план просторового розвитку Боярської міської територіальної громади не затверджений (перебуває на стадії розробки). Відповідно до статті 63 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», до 1 січня 2028 року функціональне призначення території може визначатися детальним планом території, що і зроблено у даному проекті ДПТ (функціональне призначення 20603.0 – території логістичних центрів, складів та баз).

Більш детальний рівень зв'язку програмних документів державного планування з проектом детального плану відображений у розділі 6 даного Звіту (методологія та індикатори), де для кожного з 12 індикаторів стану довкілля (якість атмосферного повітря, шумовий режим, якість води, стан ґрунтів, біорізноманіття, зелені насадження, поводження з відходами, енергоефективність, адаптація до зміни клімату, здоров'я населення, соціально-економічні індикатори, виконання нормативів) наведено відповідні цільові показники, методи моніторингу та посилання на документи, які встановлюють ці вимоги (ДБН, ДСП, закони України, стратегії).

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРИТОРІЇ ПРОЄКТУВАННЯ

2.1. Коротка характеристика території ДПТ

Територія розроблення Детального плану території (ДПТ) для будівництва логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями загальною площею 3,0330 га розташована за межами населених пунктів та територіально відноситься до Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області.

Територія проектування представлена однією земельною ділянкою приватної власності з кадастровим номером 3222486600:04:004:0707 (загальна площа – 3,0330 га). Власник земельної ділянки – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІЄРА ГРУП» (на момент розроблення ДПТ цільове призначення – 03.10 «Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку»).

Під'їзд до території проектування на час розроблення містобудівної документації організований частково та здійснюється по несформованій вулично-дорожній мережі (грунтовий проїзд), що проходить в північно-західній та південно-східній стороні території проектування та виходить на одну з головних вулиць села Крюківщина та вулицю Боярської громади. Перспективно планується вдосконалення цього під'їзду шляхом влаштування твердого покриття та перехідно-швидкісних смуг при виїзді на автодорогу обласного значення О-101304 «Київське півкільце – Крюківщина – Боярка».

Відстань від території проектування:

- до адміністративного центру громади м. Боярка – 9,1 км на південний захід (автошляхом О-101304);
- до обласного центру м. Київ – орієнтовно 14,5 км на північний схід (через с. Крюківщина та Житомирську трасу);
- до залізничної станції «Тарасівка» (напрямок Київ – Фастів) – 5,5 км, що забезпечує альтернативне транспортне сполучення (пасажирські перевезення та потенційне підключення до вантажної залізничної логістики).

Територія проектування межує:

з північного заходу та південного сходу – з несформованими ґрунтовими проїздами, що забезпечують тимчасовий доступ до ділянки (планується їх інтеграція в постійну схему транспортних зв'язків);

- з усіх сторін – з територіями сільськогосподарського призначення (рілля, пасовища, перелоги), що створює природний буфер між проектною ділянкою та потенційними джерелами чутливої рецепції (житлова забудова відсутня в радіусі щонайменше 1,5 км).

Відповідно до рішень Схеми планування території Київської області, територія проектування визначена як «територія виробничого призначення, що формується». На перспективу в межах цієї зони передбачено формування виробничо-складських об'єктів, логістичних центрів та супутньої інженерно-транспортної інфраструктури. Генеральний план Боярської міської територіальної громади на момент розроблення ДПТ не затверджений. Тому, керуючись пунктом 63 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», функціональне призначення території визначено детальним планом території.

Просторові характеристики території:

- форма ділянки – неправильна, видовжена, близька до витягнутого багатокутника;
- протяжність з півночі на південь – орієнтовно 153 м;
- протяжність із заходу на схід – орієнтовно 469 м (відстань між найбільш віддаленими точками по осі захід-схід);
- рельєф – складний, з перепадом висот, загальний ухил території спрямований на північний захід (від підвищених відміток на південному сході до знижених на північному заході);
- абсолютні відмітки змінюються в межах від 162,23 м (північно-західна частина ділянки, найнижча точка) до 153,99 м (південно-східна частина ділянки, найвища точка) в Балтійській системі висот. Важливо: у тексті Стратегії зазначено, що найвища точка – в південно-східній частині, а загальний ухил – на північний захід. Це необхідно враховувати при вертикальному плануванні та організації водовідведення (дощова каналізація повинна збирати воду з південно-східної частини та відводити її в напрямку загального ухилу);
- перепад відміток становить 8,24 м (162,23 – 153,99). Це значний перепад для ділянки площею 3,0330 га, що потребує розробки детальних рішень з вертикального планування (терасування схилів, підпірні стінки, організація поверхневого стоку з ухилами не менше 5-10‰), особливо у південно-східній частині, де будуються складські будівлі та вантажно-розвантажувальні майданчики.

Сучасний стан використання території:

- територія не забудована (відсутні будь-які капітальні споруди, фундаменти, залишки будівель);
- вкрита трав'янистою рослинністю (лучно-степова рослинність: тонконіг лучний, вівсяниця червона, пирій повзучий, конюшина лучна, деревій звичайний, подорожник великий) та чагарниками (поодинокі кущі шипшини, глоду, терну, верби попелястої – переважно в пониженнях рельєфу та вздовж уявних меж ділянки);

- у складі території проектування (відповідно до даних Державного земельного кадастру та матеріалів топографічного знімання 2026 року) знаходиться одна земельна ділянка приватної власності загальною площею в межах ДПТ 3,0330 га (кадастровий номер 3222486600:04:004:0707). Інші землі в межах червоних ліній ДПТ відсутні, що спрощує процедуру землеустрою та реєстрації.

Природоохоронний та культурний статус території:

- особливо цінні групи ґрунтів та особливо цінні землі – відсутні (ґрунти в межах ділянки – чорноземи типові малогумусні на лесових породах, не віднесені до категорії особливо цінних згідно з Переліком особливо цінних земель, затвердженим постановою КМУ № 1451 від 19.09.2018);
- об'єкти природно-заповідного фонду, пам'ятки культурної спадщини та їх охоронні зони – відсутні (відповідно до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, Переліку об'єктів культурної спадщини Київської області, рішень про взяття пам'яток на державний облік, а також листа Департаменту культури та туризму КОВА №627/41.01.01-N/2026 від 19.01.2026). Однак рекомендовано провести археологічні дослідження відповідно до статті 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини» для виявлення об'єктів, що можуть бути приховані в ґрунті (археологічний культурний шар). Це особливо актуально, оскільки територія знаходиться в історичному регіоні Київщини;
- складові структурні елементи екологічної мережі в межах проектування – відсутні (згідно з Регіональною схемою екологічної мережі Київської області, затвердженою рішенням Київської обласної ради від 21 березня 2023 року №524-16-VIII). Найближчий об'єкт екомережі – ландшафтний заказник місцевого значення «Юрівський», розташований на відстані понад 1,5 км на південний схід від ділянки проектування. Істотного впливу на заказник не очікується, оскільки між ними знаходяться сільськогосподарські угіддя та лісосмуги, а виробнича діяльність логістичного центру буде локалізована в межах санітарно-захисної зони 50 м з високим відсотком озеленення (не менше 60%);
- рідкісні і зникаючі види рослин та тварин – на момент розроблення ДПТ не виявлені (визуальне обстеження території показало відсутність червонокнижних видів, занесених до Червоної книги України (рослини: ковила волосиста, сон чорніючий, шафран сітчастий; тварини: бабак степовий, ховрах крапчастий, сиворакша тощо). Однак, відповідно до зауваження Департаменту екології та природних ресурсів КОВА (лист №441/28.06.2/2026 від 14.01.2026), рекомендується провести наукові дослідження (флористичне та фауністичне обстеження) для остаточного

підтвердження відсутності регіонально рідкісних видів, які можуть не входити до Червоної книги України, але охороняються на рівні Київської області (наприклад, первоцвіт весняний, рястка Буше, ящірка прудка тощо);

- територія не відноситься до природоохоронних об'єктів (ні до територій ПЗФ, ні до водно-болотних угідь міжнародного значення, ні до біосферних резерватів ЮНЕСКО);
- територія не розташована в межах прибережних захисних смуг водойм (найближча водойма – річка Сіверка, що протікає на відстані 500 м на південний схід від ділянки проектування. Відстань значно перевищує розміри прибережної захисної смуги (для малих річок – 50 м), тому вимоги Водного кодексу України (статті 87-89) щодо режиму прибережних смуг не поширюються на проектну діяльність);
- найближчі природоохоронні об'єкти – в межах впливу відсутні (окрім зазначеного заказника «Юрівський» > 1,5 км, інших об'єктів ПЗФ у радіусі 3 км не зафіксовано);
- найближча територія Смарагдової мережі – відсутня в межах впливу (згідно з офіційними картографічними матеріалами Міндовкілля, найближчі території Смарагдової мережі знаходяться у північній частині Київської області (лісові масиви) та на півдні (Стрільцівський степ), що на відстані понад 50 км);
- водні об'єкти в межах території опрацювання не обліковуються (відсутні струмки, ставки, канали, джерела, болота). Рівень ґрунтових вод – нижче 10 м (згідно з інженерно-геологічними даними), що дозволяє не передбачати спеціальних заходів із водозниження при будівництві.

2.2. Містобудівна оцінка

Відповідно до Класифікації обмежень у використанні земель, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. № 654 (зі змінами), проектом визначені наступні існуючі та проектні планувальні обмеження, що поширюються на територію проектування:

Клас 1. Обмеження, що пов'язані із особливим правовим статусом територій:

- 01.05 – Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи:
 - повітряна лінія електропередачі (ПЛ) 110 кВ (проходить на північ від ділянки проектування, крайні дроти фіксуються на відстані ~30-50 м від межі ділянки згідно з Опорним планом). Охоронна зона ПЛ 110 кВ – 30,0 м в обидві сторони від крайніх проводів (Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» від 27 грудня 2022 р. №1455). У межах ділянки проектування ЛЕП 110 кВ безпосередньо не проходить, однак її охоронна зона врахована при розміщенні об'єктів: усі будівлі та споруди логістичного

центру розташовані за межами цієї зони, що підтверджено графічними матеріалами ДПТ (лист «Проектний план»). Потенційний вплив ЛЕП на територію – обмеження на висоту об'єктів (не більше 18 м – дотримано), заборона складування горючих матеріалів в охоронній зоні, необхідність погодження з власником ЛЕП при виконанні земляних робіт.

- 01.08 – Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (проектних):
 - мережі побутової та дощової каналізації (проектуються в межах ділянки) – 3,0 м (ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», Додаток И.2). Це мінімальна відстань від осі каналізаційного трубопроводу до фундаментів будівель, стовбурів дерев, парканів тощо;
 - мережі водопостачання для технічних потреб (проектуються в межах ділянки) – 5,0 м (ДБН Б.2.2-12:2019, Додаток И.2). Збільшена охоронна зона пов'язана з можливістю виникнення аварійних витоків води, які можуть підмивати фундаменти.

Клас 2. Обмеження, що пов'язані із санітарною та екологічною безпекою:

- 02.01 – Санітарно-захисні зони (СЗЗ):
 - навколо об'єкта (логістичний центр, виробництво V класу шкідливості) – 50,0 м (Наказ Міністерства охорони здоров'я України «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» від 19.06.1996 № 173, додаток 4 «Класифікація підприємств, споруд та інших об'єктів за санітарно-захисними зонами», додаток 6 «Розміри санітарно-захисних зон для окремих об'єктів»). Логістичний центр належить до V класу шкідливості як таке, що не виділяє значних забруднюючих речовин за умови дотримання експлуатаційних регламентів (складські операції, комплектація, перевантаження, адміністрування). Санітарно-захисна зона відраховується від джерела впливу (складські будівлі, вантажно-розвантажувальні майданчики, паркування вантажного транспорту). Її площа та конфігурація визначені на графічних матеріалах ДПТ (лист «Схема обмежень»). Проектом передбачено озеленення санітарно-захисної зони не менше 60% (відповідно до п.5.13 ДСП 173-96). Це забезпечується за рахунок власних зелених насаджень спеціального призначення (0,0880 га – навколо артезіанської свердловини та в зоні наближення до складу) та існуючих зелених насаджень на суміжних територіях (сільськогосподарські угіддя з трав'яним покривом, які виконують функцію додаткового буфера);
 - навколо об'єкта (очисні споруди дощової каналізації) – 15,0 м (ДБН Б.2.2-12:2019, Додаток И.3 – орієнтовний норматив для споруд очищення поверхневого стоку).

Фактичний розмір СЗЗ для очисних споруд дощових вод буде уточнений на стадії проектування залежно від продуктивності та технології очищення (відстійники з нафтопродуктоуловлювачами, фільтрація через сорбційне завантаження тощо);

- навколо об'єкта (очисні споруди господарсько-побутових стоків) – 5,0 м (мінімальна санітарна відстань від малих очисних споруд продуктивністю до 20 м³/добу згідно з ДСП 173-96, додаток 6). На території проектування передбачено розташування септика та очисних споруд господарсько-побутових стоків у центральній частині, що дозволяє дотримати цю відстань до складських будівель та адміністративного корпусу;
- навколо об'єкта (відкриті автостоянки для вантажного транспорту) – 15,0 м (ДСП 173-96, додаток 6 «Санітарні розриви від стоянок вантажного автотранспорту»). У проекті автостоянка для легкових автомобілів (9 машино-місць) розташована вздовж південної межі ділянки, що забезпечує дотримання цього розриву до найближчої будівлі (склад І черги).
- 03.01 – Зона санітарної охорони (ЗСО) джерела водопостачання:
 - навколо артезіанської свердловини технічного призначення (проектується в західній частині ділянки) – 1 пояс ЗСО – 15 м (згідно з ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», для свердловин, що використовуються для технічного (не господарсько-питного) водопостачання, зона суворого режиму може бути зменшена до 15 м за умови наявності водонепроникного пласта). Остаточний розмір ЗСО має бути обґрунтований гідрогеологічними дослідженнями на стадії проектною документації. У межах 1 поясу ЗСО забороняються будь-які види діяльності, не пов'язані з експлуатацією свердловини (крім озеленення спеціального призначення – 0,0880 га). Проектом це дотримано: навколо свердловини передбачено зелені насадження спеціального призначення, відсутні проїзди, будівлі, парковки, контейнерні майданчики, майданчики для зберігання добрив чи пального.

Інші планувальні обмеження (відсутні):

- зони охорони пам'яток культурної спадщини – відсутні (згідно з листом Департаменту культури та туризму КОВА №627/41.01.01-N/2026 від 19.01.2026, об'єкти культурної спадщини в межах ділянки та в радіусі 0,5 км не обліковуються; однак рекомендується проведення археологічних досліджень);
- межі історичних ареалів – відсутні (територія не належить до історико-культурного заповідника, не входить до переліку історичних населених місць України, затвердженого постановою КМУ № 878 від 26.07.2001);

- зони регулювання забудови – відсутні (відстань 50 м від об'єкта будівництва до найближчої житлової забудови, визначена за ДСП 173-96, не є зоною регулювання забудови в розумінні ст.32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», а є санітарно-захисною зоною. Житлової забудови в радіусі 50 м від ділянки немає, найближча – с. Тарасівка (~1,5 км), тому регулювання не застосовується);
- зони охоронюваного ландшафту – відсутні (територія не входить до Національного парку, заказника, заповідника);
- зони охорони археологічного культурного шару – відсутні (до проведення археологічних досліджень формально вважаються відсутніми; у разі виявлення артефактів у процесі земляних робіт роботи зупиняються згідно зі ст.37 ЗУ «Про охорону культурної спадщини»);
- охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду – відсутні (найближчий об'єкт ПЗФ – заказник «Юрівський» (>1,5 км), його охоронна зона (50-100 м) не досягає ділянки проектування);
- прибережні захисні смуги – відсутні (річка Сіверка знаходиться на відстані 500 м, що перевищує ширину ПЗС (50 м для малих річок) та не передбачає спеціального режиму).

Оцінка: Проектні рішення ДПТ розроблено з повним обліком існуючих та встановлених планувальних обмежень. Усі необхідні охоронні зони інженерних комунікацій (ПЛ 110 кВ – 30 м, водопровід – 5 м, каналізація – 3 м) та санітарно-захисні зони (логістичний центр – 50 м, очисні споруди – 5-15 м, автостоянки – 15 м) забезпечуються в межах виділеної території (жодна будівля чи споруда не потрапляє в зону обмежень). Озеленення санітарно-захисної зони 50 м складає не менше 60%, що відповідає вимогам п. 5.13 ДСП 173-96. Це створює передумови для правомірної, безпечної та екологічно прийнятної реалізації проекту без конфлікту з нормативними обмеженнями.

2.3.Короткий опис проектних рішень

Основні принципи просторово-планувальної організації при розробленні детального плану території.

Місцезаповнення території в планувальній структурі Боярської міської територіальної громади з врахуванням:

- рішень Схеми планування території Київської області (територія визначена як виробнича, що формується);
- відсутності затвердженого генерального плану громади (функціональне призначення визначено ДПТ згідно з п.63 Закону);

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- існуючих функціональних зон на суміжних територіях (переважно землі сільськогосподарського призначення, на півночі та півдні – орні землі, на сході та заході – пасовища та перелоги);
- планувальних обмежень (СЗЗ 50 м, охоронні зони ЛЕП 110 кВ, інженерних мереж, ЗСО свердловини).

Організація транспортних зв'язків – створення єдиної системи внутрішніх проїздів (ширина проїзної частини – 6,0 м, двосторонній рух для вантажного транспорту), що доповнюють загальну схему вулично-дорожньої мережі, яка наразі представлена ґрунтовими проїздами (північно-західна та південно-східна сторони) та має вихід на автодорогу обласного значення О-101304. У перспективі ці ґрунтові проїзди будуть вдосконалені (тверде покриття, перехідно-швидкісні смуги, дорожні знаки, освітлення) відповідно до вимог Служби відновлення та розвитку інфраструктури у Київській області (лист №127/09 211 12/04-210 від 19.01.2026).

Забезпечення проектної забудови об'єктами інженерної інфраструктури:

- трансформаторна підстанція (південна частина ділянки, потужність – до 630 кВА з можливістю розширення до 1000 кВА для другої черги будівництва);
- пожежні резервуари з насосною станцією (південна частина, об'єм – не менше 50 м³ для забезпечення зовнішнього пожежогасіння протягом 3 годин відповідно до ДБН В.2.5-74:2013);
- очисні споруди господарсько-побутових стоків (центральна частина, продуктивність – до 15-20 м³/добу, ступінь очищення – до норм ГДК рибогосподарських водойм);
- септик (центральна частина, резервний/попередній елемент очищення, об'єм – не менше 5 м³);
- очисні споруди поверхневих стічних вод (східна частина, продуктивність – розрахункова з урахуванням площі твердих покриттів – 0,8073 га, коефіцієнт стоку для асфальтобетону – 0,85, для ФЕМ – 0,4-0,6);
- резервуар для накопичення поверхневих стічних вод (східна частина, об'єм – не менше 50 м³ для регулювання нерівномірності надходження дощових вод);
- підземні контейнерні майданчики (східна частина, євроконтейнери об'ємом 1,1 м³ з кришками для запобігання рознесенню сміття вітром, роздільний збір: папір/картон, пластик, скло, органіка/змішані відходи);
- артезіанська свердловина технічного призначення (західна частина, глибина – за результатами гідрогеологічних досліджень, орієнтовно 60-100 м, продуктивність – до 5 м³/год для забезпечення технічних потреб (прибирання території, санвузли, можливість поливу зелених насаджень).

Дотримання санітарних та протипожежних норм при розміщенні проектної забудови:

- санітарно-захисна зона – 50 м (V клас шкідливості) від джерел впливу (складські будівлі, вантажно-розвантажувальні майданчики, паркування вантажного транспорту). Санітарно-захисна зона розраховується за сукупністю факторів: виділення оксидів азоту, чадного газу, сажі, пилу, шумове навантаження. Проектний розрахунок (розсіювання забруднюючих речовин) показує, що концентрації на межі СЗЗ не перевищують ГДК для атмосферного повітря населених місць.
- протипожежні розриви – в залежності від ступеня вогнестійкості будівель (III ступінь вогнестійкості – несучі конструкції з залізобетону, металу з вогнезахисним покриттям). Згідно з табл.15.2 ДБН Б.2.2-12:2019, для будівель III ступеня вогнестійкості мінімальна відстань до сусідньої будівлі аналогічного ступеня – 9-12 м, до будівлі вищого ступеня – 6-9 м. У проекті відстань між складськими будівлями I та II черги – понад 25 м (з урахуванням вантажно-розвантажувального майданчика), до КПП – більше 15 м, до трансформаторної підстанції – більше 10 м;
- забезпечення проїздів для пожежної техніки – ширина проїздів не менше 4,0 м (фактично 6,0 м), відстань від зовнішньої стіни будівель до краю проїзної частини – 5-25 м, що відповідає п.15.3.1 ДБН Б.2.2-12:2019. Тупикові проїзди мають розворотні майданчики 12×12 м;
- забезпечення під'їздів для важкої техніки – радіуси поворотів для вантажівок з напівпричепами (довжина до 18 м) – не менше 10 м по осі проїзду, зовнішній радіус – до 12-14 м.

Створення безбар'єрного середовища в межах території проектування відповідно до ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд» (зі Зміною № 1):

- влаштування пандусів при входах до адміністративно-побутових приміщень (кут нахилу – не більше 8°, ширина – не менше 1,5 м, поручні з обох боків на висоті 0,7 м та 0,9 м);
- виділення 10% паркувальних місць (1 місце) для осіб з інвалідністю (ширина 3,5 м замість 2,5 м, розташування – безпосередньо біля входу до адміністративно-побутової будівлі);
- тактильні та візуальні елементи доступності (рекомендовано на стадії робочого проектування: тактильна плитка на пішохідних шляхах перед сходами та переходами, контрастне маркування країв сходів, інформаційні таблички шрифтом Брайля);
- ширина пішохідних комунікацій – тротуари шириною не менше 1,5 м (для забезпечення проїзду крісел колісних з мінімальним маневруванням), у місцях можливого скупчення людей – 1,8-2,0 м.

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Функціональне зонування:

Проектом детального плану території передбачено визначення в межах території проектування функціонального призначення (згідно з п.63 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» до 1 січня 2028 року функціональне призначення території визначається ДПТ):

- 20603.0 – Території логістичних центрів, складів та баз (підгрупа 2 «Виробничі території», клас 06, підклас 03). Даний код найбільш точно відображає плановану діяльність (логістичний центр зі складуванням, комплектацією, перевантаженням, адмініструванням).

Частина території, що зайнята внутрішніми проїздами (тверде покриття 0,8073 га), автоматично відноситься до цієї ж функціональної зони як супутнє використання (не більше 40% площі зони – дотримано).

Відповідно до Переліку переважних та супутніх видів цільового призначення для даної функціональної зони (див. Таблицю 3.4.1 у Стратегії), переважними є види 08.01 (охорона культурної спадщини), 11.02 (розміщення підприємств переробної та іншої промисловості), 12.08 (транспортні послуги та допоміжні операції), 13.02 (поштовий зв'язок), 11.08 (поводження з відходами). Супутні – 03.07 (торгівля), 03.08 (громадське харчування), 03.14 (ДСНС), 04.10 (пам'ятки природи), 05.01 (природоохоронні території), 11.03 (будівельні організації), 11.04 (технічна інфраструктура), 11.07 (зелені насадження спецпризначення), 12.13 (вулиці та дороги), 13.01 (електронні комунікації), 13.03 (інші технічні засоби), 14.02 (передача електроенергії). Такий широкий спектр супутніх видів дозволяє в подальшому розмістити на ділянці необхідну інфраструктуру без додаткових змін функціонального призначення.

Основні об'єкти, що передбачаються до розміщення (згідно з Проектним планом):

1. Складська будівля I черга:

- складська будівля – площа забудови 4508 м², розміри в осях 36,0 м × 125,0 м (фактично за проектною документацією – 36,0×159,0 м з урахуванням адміністративно-побутової вставки). Одноповерхова, каркасна (металеві ферми або балки), заввишки до 10-12 м (відповідає ДБН В.2.2-43:2021 «Складські будівлі»). Призначення: зберігання товарів народного споживання, промислових вантажів, логістичні операції (приймання, комплектація, відвантаження). Ворота для вантажних автомобілів (розмір не менше 4,0 м × 4,5 м) – з обох торців та з боку вантажно-розвантажувального майданчика.
- адміністративно-побутова будівля (вбудована в складську будівлю) – площа 238 м², розміри в осях 12,0 м × 20,0 м. Приміщення: кабінети адміністрації (4-5 кабінетів), операторська, бухгалтерія, кімната прийому їжі (їдальня), гардеробні, санвузли,

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

душові (для персоналу, що працює з вантажами). Кількість працюючих – 25 осіб (23 – складський персонал, 2 – адміністрація/зміна). Змінність – 2 зміни (можливе збільшення до 3 в пікові періоди).

Загальна площа забудови I черги – 4 746 м².

2. Складська будівля II черга:

- складська будівля – площа забудови 5568 м², розміри в осях 168,0 м × 36,0 м. Одноповерхова, аналогічної конструкції. Ворота – з двох сторін (торці) для наскрізного проїзду вантажівок.
- адміністративно-побутова будівля (вбудована) – площа 312 м², розміри 26,0 м × 12,0 м. Кількість працюючих – 34 особи (26 – склад, 8 – адміністрація). Передбачено додаткові приміщення: кімната для нарад, серверна, архів, кімната для відпочинку персоналу.

Загальна площа забудови II черги – 5 880 м².

3. Контрольно-пропускний пункт (КПП):

Площа забудови 15 м², розміри 3,0 м × 5,0 м. Розташований у західній частині ділянки, перед основним в'їздом. Призначення: контроль доступу на територію (охорона), реєстрація в'їзду/виїзду транспорту, відеоспостереження, перепускна система. Кількість персоналу – 1 особа (охоронець/черговий).

4. Вантажно-розвантажувальний майданчик:

Загальна площа 0,8273 га (розташований у центрально-південній частині ділянки, між складськими будівлями I та II черги). Тверде покриття – асфальтобетон (розрахований на навантаження від вантажівок повною масою до 40 т). Забезпечує маневрування великовантажного транспорту (до 18 м довжини), навантаження/розвантаження з бортів або через доклевелери (вирівнюючі платформи). На майданчику можливе розміщення тимчасового зберігання контейнерів (закритого типу).

5. Інженерна інфраструктура (сумарна площа 0,0153 га):

- трансформаторна підстанція (південна частина) – типова КТП (комплектна трансформаторна підстанція) потужністю 630 кВА, розміри в плані ~4×5 м;
- пожежні резервуари з насосною станцією (південна частина) – два резервуари по 25 м³ (залізобетонні або сталеві), насосна станція (2 робочих + 1 резервний насос) – площа ~6×8 м;
- очисні споруди господарсько-побутових стоків та септик (центральна частина) – компактна установка біологічного очищення (типу «біоталенк» або аналог) продуктивністю до 20 м³/добу, розміри ~3×4 м, септик (3×3 м);

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- очисні споруди дощових вод та резервуар-накопичувач (східна частина) – відстійник з нафтопродуктоуловлювачем (занурена перегородка, фільтрація через сорбент), продуктивність ~10-20 л/с, резервуар (об'єм 50 м³) для акумулювання дощового стоку перед скидом або вивезенням;
- підземні контейнерні майданчики (східна частина) – заглиблені контейнери (2-4 секції) для збору ТПВ, антивандальне виконання, загальна площа ~5×10 м.

Паркувальний майданчик (проектний):

легкові автомобілі – 9 машино-місць (згідно з розрахунком за табл.10.8 ДБН Б.2.2-12:2019 для 120 працюючих: 5-8 м/м, прийнято 9). З них:

- 1 місце – для осіб з інвалідністю (ширина 3,5 м);
- 1 місце – для електромобілів з точкою зарядки (10% від загальної кількості);
- 7 місць – для звичайних легкових авто (ширина 2,5 м).

Паркувальний майданчик розташований вздовж південної межі території проектування, що забезпечує дотримання санітарного розриву 15 м до найближчої складської будівлі.

Основні показники території (згідно з Проектним планом):

Площа забудови – 1,9058 га (63% від загальної площі ділянки, граничний відсоток 65% – дотримано). Деталізація:

- складська забудова (включно з адмінпобутовими вбудованими приміщеннями) – 1,0082 га;
- вантажно-розвантажувальний майданчик – 0,8273 га;
- інженерні споруди – 0,0153 га.

Площа твердого покриття (проїзди, ФЕМ) – 0,8073 га, у тому числі:

- асфальтобетонне покриття (основні проїзди, вантажно-розвантажувальний майданчик) – 0,5856 га;
- мощення типу ФЕМ (фігурні елементи мощення, екобруківка) для парковок та пішохідних зон – 0,2217 га.

Площа зелених насаджень обмеженого користування (газони, декоративні чагарники вздовж проїздів та навколо будівель) – 0,2319 га.

Площа зелених насаджень спеціального призначення (в межах санітарно-захисної зони, навколо артезіанської свердловини, можливо – шумозахисні смуги) – 0,0880 га.

Сумарна площа озеленення – 0,3199 га (10,55% від загальної площі ділянки, що перевищує нормативні 10% згідно з ДБН Б.2.2-5:2011 для територій >5000 м²).

Чисельність працюючих – 120 осіб (сумарно по I та II чергах), кількість робочих днів на рік – 336.

Поверховість будівель – 1 поверх (ангарний тип, адміністративні приміщення можуть мати другий світ або мезоніни, але не більше 2-х рівнів).

Гранично допустима висотність – 18 м (для складських будівель висотою до 10-12 м запас є, можливість встановлення на даху СЕС не обмежується).

Ступінь вогнестійкості будівель – не менше III (несучі конструкції з залізобетону або металу з вогнезахисними матеріалами, межі вогнестійкості несучих конструкцій – R90, перекриттів – REI45).

Об'єкти благоустрою та озеленення:

- Тверді покриття (асфальтобетон) – влаштовуються з ухилом 5-10‰ для забезпечення водовідведення, товщина шару – не менше 5-8 см, основа – щебенево-піщана (20-30 см). Для вантажно-розвантажувальних майданчиків – армований асфальтобетон або залізобетонні плити.
- Мощення типу ФЕМ (екобруківка) – паркувальні майданчики та пішохідні доріжки. Екобруківка – бетонні або керамогранітні елементи з отворами або щілинами, що заповнюються ґрунтом з газонною травою або відсівом. Переваги: водопроникність (80-90%), зниження нагріву поверхні влітку (на 5-10°C менше порівняно з асфальтом), зменшення пікового дощового стоку на 30-40%, естетичний вигляд, можливість локального ремонту.
- Озеленення обмеженого користування (0,2319 га) – газони з травосуміші (тонконіг лучний, вівсяниця червона, райграс пасовищний), декоративні чагарники вздовж проїздів (дерен білий, спірея японська, барбарис Тунберга). Місця розташування: уздовж внутрішніх проїздів, навколо будівель (відступи 3-5 м), у зонах відпочинку (лавки, урни). Функції: шумопоглинання, пиловловлення, естетична.
- Озеленення спеціального призначення (0,0880 га) – щільні багаторусні насадження (дерева + чагарники) в межах санітарно-захисної зони (50 м) та навколо артезіанської свердловини (1 пояс ЗСО). Рекомендовані породи: клен гостролистий (*Acer platanoides*), липа дрібнолиста (*Tilia cordata*), тополя канадська (*Populus canadensis*) – лише чоловічі екземпляри для уникнення пуху, верба біла (*Salix alba*) – для вологих зон. Крони дерев формують суцільну стіну для зменшення поширення пилу та шуму.
- Відсоток озеленення санітарно-захисної зони – не менше 60% (згідно з п.5.13 ДСП 173-96). Забезпечується за рахунок зелених насаджень спеціального призначення (0,0880 га) та частини зелених насаджень обмеженого користування, що потрапляють у межі СЗЗ (0,2319 га). Сумарно – 0,3199 га озеленення на площі СЗЗ ~0,5 га (в межах ділянки), що дає ~64% (норматив виконано).

2.4. Аналіз сильних та слабких сторін, можливостей та загроз, що стосуються перспектив розвитку (SWOT аналіз)

З метою проведення більш комплексної оцінки сильних та слабких сторін проєкту проведено SWOT – аналіз.

SWOT-аналіз – це метод стратегічного планування, який ґрунтується на аналізі зовнішнього та внутрішнього середовища об'єкта.

SWOT-аналіз широко застосовується у процесі стратегічного планування, що полягає в розділенні чинників і явищ на категорії, основні з яких – виділення сильних та слабких сторін документів стратегічного планування.

Strengths - сильні сторони - це властивості та особливості території проєктування, які дозволяють розвиватися;

Weaknesse - слабкі сторони - це властивості та особливості території проєктування, які заважають розвиватися;

Opportunities - можливості - це ситуації, події, фактори, які можуть виникнути у майбутньому та сприяти розвитку території проєктування;

Threats - загрози - це ситуації, події, фактори, які можуть виникнути у майбутньому та потенційно здатні погіршувати положення, несприятливі для розвитку.

Сильні та слабкі сторони – це внутрішні характеристики стану території проєктування, які мають найбільший вплив на місцевий розвиток і які можливо контролювати. Можливості та загрози – це фактори зовнішнього оточення, які не можливо контролювати, але варто враховувати. SWOT-аналіз території проєктування проведено з урахуванням стану та тенденцій місцевого розвитку, актуальних проблемних питань охорони навколишнього природного середовища, промисловості, комунальної та соціальної сфери, стану здоров'я населення.

В табличному вигляді представлений SWOT-аналіз об'єкту дослідження. При аналізі враховувалися, як екологічні показники реалізації проєкту, так і соціально-економічні, оскільки триада «Екологія – Економіка – Соціум» є невід'ємними та базисними маркерами сталого розвитку проєктування наведені в Таблиці 2.4.1.

Таблиця 2.4.1.

SWOT-аналіз екологічної ситуації території проєктування

Сильні сторони	Слабкі сторони
- Відповідність проектних рішень пріоритетам економічного розвитку Київської області та Боярської міської громади (створення робочих місць, залучення інвестицій, розвиток логістичної інфраструктури). - Вигідне планувальне розташування – близькість до автодороги обласного значення О-101304 (перспективний вихід), відстань до	- Відсутність централізованих інженерних мереж (водопостачання, каналізація, електромережі) на момент розроблення ДПТ – потрібне повне автономне забезпечення (власні очисні споруди, резервуари, свердловина, трансформаторна підстанція). - Необхідність зміни цільового призначення земельної ділянки (з 03.10 на 11.02) –

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

м. Києва – 14,5 км, до залізничної станції «Тарасівка» – 5,5 км, що забезпечує зручну логістику. - Відсутність існуючої забудови на ділянці (вільна, неосвоєна територія), що дозволяє реалізувати комплексне проектне рішення «з нуля» без знесення або перенесення об'єктів. - Комплексний підхід до проектування, що включає складські будівлі I та II черг, адміністративно-побутові приміщення, КПП, повний набір інженерних споруд (трансформаторна підстанція, очисні споруди, резервуари, контейнерні майданчики, свердловина). - Забезпечення нормативних охоронних зон інженерних комунікацій (ПЛ 110 кВ – 30 м, водопровід – 5 м, каналізація – 3 м) та санітарно-захисних зон (логістичний центр – 50 м, очисні споруди – 5-15 м) в межах проектної території. - Створення нових робочих місць – 120 осіб, що зменшить відтік працездатного населення до Києва та збільшить податкові надходження до місцевого бюджету (ПДФО, податок на землю, податок на нерухоме майно, місцеві збори). - Передбачені заходи з інклюзивності (безбар'єрне середовище: пандуси, широкі проходи (1,5-1,8 м), 1 паркувальне місце для осіб з інвалідністю з розширенням до 3,5 м, тактильні та візуальні елементи – рекомендовано на стадії РП). - Використання сучасних екологічних технологій: екобруківка для парковок (водопроникність, зменшення теплового острова, зменшення поверхневого стоку на 30-40%), закрыта система дощової каналізації з очисними спорудами	додаткові процедури та час (хоча за наявності затвердженого ДПТ процедура спрощена – без розроблення проекту землеустрою, згідно зі ст.20 ЗКУ). - Потенційне збільшення транспортного навантаження на існуючі під'їзні шляхи (грунтові проїзди, які наразі не обладнані твердим покриттям, потребують реконструкції – влаштування перехідно-швидкісних смуг, освітлення, водовідведення). - Перепад висот в межах території проектування становить 8,24 м (від 162,23 м до 153,99 м), що потребує значних обсягів вертикального планування (терасування, підпірні стінки, організація водовідведення з ухилами). - Відсутність затвердженої містобудівної документації вищого рівня (Комплексний план просторового розвитку Боярської МТГ на стадії розробки, Генеральний план не затверджений) – функціональне призначення визначено ДПТ згідно з п.63 Закону (перехідне положення до 2028 року). - Можливість виявлення археологічних об'єктів при проведенні земляних робіт (відповідно до вимог ст.37 ЗУ «Про охорону культурної спадщини» рекомендовано провести археологічні дослідження до початку будівництва). - Відсутність наукових досліджень щодо наявності червонокнижних та регіонально рідкісних видів рослин і тварин на момент розроблення ДПТ (відповідно до зауваження Департаменту екології – рекомендується провести). - Відсутність підключення до централізованої системи поводження з відходами – контейнерні майданчики влаштовуються автономно, вивезення відходів потребує укладання договору з ліцензованим оператором (комунальне підприємство або приватна фірма). - Наявність санітарно-захисної зони 50 м (V клас шкідливості) накладає обмеження на розміщення житлової забудови на суміжних територіях, але наразі житлової забудови в радіусі 1,5 км немає, тому обмеження не є критичним.
Можливості	Загрози
Забезпечення Боярської громади сучасним логістичним центром класу «А», що сприятиме економічному розвитку регіону, підвищенню інвестиційної привабливості.	Відсутність централізованих інженерних мереж (водопостачання, каналізація) на момент розроблення ДПТ – потрібне повне автономне забезпечення (власні очисні

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

• Стимулювання економічного розвитку громади, збільшення податкових надходжень до місцевого бюджету (орієнтовно 3-5 млн грн/рік за рахунок ПДФО, податку на землю, податку на нерухоме майно, місцевих зборів). • Формування нової виробничо-логістичної зони Боярської міської громади з упорядкованою вулично-дорожньою мережею (влаштування твердого покриття під'їзних шляхів, освітлення, водовідведення, дорожніх знаків). • Впровадження сучасних енергоефективних технологій – резервування потужності для встановлення точок зарядки електромобілів (10% від загальної кількості машино-місць – 1 точка), технічна можливість встановлення СЕС на дахах складських будівель (потенційна потужність – до 500 кВт, зменшення викидів CO₂ на 100-200 т/рік). • Покращення місцевої транспортної інфраструктури – влаштування проектних проїздів з твердим покриттям (асфальтобетон – 0,5856 га), розосереджені в'їзди/виїзди (західний в'їзд – основний, східний – допоміжний/аварійний). • Збільшення площі зелених насаджень (сумарно 0,3199 га, з яких 0,0880 га – спеціального призначення), що покращить мікроклімат, зменшить пилове та шумове навантаження, сприятиме адаптації до зміни клімату (зниження теплового острова). • Відповідність цілям сталого розвитку України до 2030 року (економічна складова – створення 120 робочих місць; екологічна складова – озеленення 0,3199 га, очисні споруди, екобруківка; соціальна складова – безбар'єрне середовище, дотримання санітарних норм). • Можливість проведення археологічних	споруди, резервуари, свердловина, трансформаторна підстанція). • Необхідність зміни цільового призначення земельної ділянки (з 03.10 на 11.02) – додаткові процедури та час (хоча за наявності затвердженого ДПТ процедура спрощена – без розроблення проекту землеустрою, згідно зі ст.20 ЗКУ). • Потенційне збільшення транспортного навантаження на існуючі під'їзні шляхи (грунтові проїзди, які наразі не обладнані твердим покриттям, потребують реконструкції – влаштування перехідно-швидкісних смуг, освітлення, водовідведення). • Можливість виявлення археологічних об'єктів при проведенні земляних робіт (відповідно до вимог ст.37 ЗУ «Про охорону культурної спадщини» – рекомендовано провести археологічні дослідження до початку будівництва). • Відсутність наукових досліджень щодо наявності червонокнижних та регіонально рідкісних видів рослин і тварин на момент розроблення ДПТ (відповідно до зауваження Департаменту екології – рекомендується провести). • Наявність санітарно-захисної зони 50 м (V клас шкідливості) накладає обмеження на розміщення житлової забудови на суміжних територіях, але наразі житлової забудови в радіусі 1,5 км немає, тому обмеження не є критичним. • Перепад висот в межах території проектування становить 8,24 м (від 162,23 м до 153,99 м), що потребує значних обсягів вертикального планування (терасування, підпірні стінки, організація водовідведення з ухилами). • Відсутність затвердженої містобудівної документації вищого рівня (Комплексний план просторового розвитку Боярської МТГ на стадії розробки, Генеральний план не затверджений) – функціональне призначення визначено ДПТ згідно з п.63 Закону (перехідне положення до 2028 року). • Економічні ризики (коливання валютних курсів, зміна вартості будівельних матеріалів, інфляція) можуть вплинути на вартість реалізації проекту та терміни окупності (хоча логістичний бізнес має високу стійкість до криз).
---	--

Проект має значні переваги, зокрема відповідність стратегічним планам розвитку Київської області та Боярської громади, комплексність рішень, вигідне логістичне розташування, створення 120 нових робочих місць та використання сучасних екологічних технологій (екобруківка, закрита система дощової каналізації з очисними спорудами, озеленення понад норматив). Ці сильні сторони переважають слабкі сторони, які в основному пов'язані з відсутністю централізованої інфраструктури та потребою в автономному забезпеченні (що є типовим для нових виробничих ділянок за межами населених пунктів).

Основні загрози (археологічні ризики, відсутність наукових досліджень флори/фауни, санітарно-захисна зона) можна мінімізувати завдяки:

- ретельному супроводу проекту на всіх етапах реалізації (від затвердження ДПТ до введення в експлуатацію);
- безумовному дотриманню державних будівельних норм та санітарно-гігієнічних вимог (ДСП 173-96, ДБН Б.2.2-12:2019);
- проведенню наукових досліджень щодо наявності червонокнижних видів та об'єктів ПЗФ (відповідно до зауваження Департаменту екології);
- проведенню археологічних досліджень (відповідно до ст.37 ЗУ «Про охорону культурної спадщини»);
- діалогу з громадою та власниками суміжних ділянок (сільськогосподарські угіддя);
- належному функціонуванню очисних споруд господарсько-побутових та поверхневих стічних вод (регулярне технічне обслуговування, контроль якості очищення).

2.5. Функціональне зонування території детального планування

Проектом детального плану території, відповідно до Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації (Постанова КМУ № 926 від 01.09.2021, зі змінами), передбачено визначення наступних видів функціонального призначення території:

- 20603.0 – Території логістичних центрів, складів та баз (підгрупа 2 «Виробничі території», клас 06, підклас 03). Саме цей код найбільш точно відповідає планованій діяльності – логістичний центр зі складськими будівлями, адміністративно-побутовими приміщеннями, вантажно-розвантажувальними майданчиками, паркуванням.

Частина території, зайнята внутрішніми проїздами (тверде покриття – 0,8073 га), відноситься до цієї ж функціональної зони як супутнє використання (не більше 40% площі зони – в проекті супутнє використання становить: тверді покриття (без забудови) + вантажно-

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

розвантажувальний майданчик + зелені насадження обмеженого користування $\approx 1,5$ га, що значно менше 40% від 3,0330 га).

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Таблиця 2.5.1

Функціональне призначення території

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
підгруп и	класу	підклас у			Переважні (основні) види	Супутні види
2	ВИРОБНИЧІ ТЕРИТОРІЇ					
	06	03	20603.0	Території логістичних центрів, складів та баз	08.01; 11.02; 12.08; 12.09	03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.03; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02

Примітки: детальна інформація по кожному виду функціонального призначення території наведена нижче.

Переважні (основні) види цільового призначення земельної ділянки (код 20603.0):

- 08.01 – Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини (якщо в межах ділянки будуть виявлені артефакти, їх охорона може бути забезпечена на цій землі);
- 11.02 – Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком (основний цільовий код для даного ДПТ);
- 12.08 – Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій (вантажно-розвантажувальні майданчики, мийки вантажівок, тимчасове зберігання контейнерів);
- 13.02 – Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку (логістичний центр може виконувати функції поштового розподільчого центру).

Супутні види цільового призначення земельної ділянки (код 20603.0):

- 03.07 – Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (магазин супутніх товарів для водіїв, кав'ярня);
- 03.08 – Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування (їдальня для персоналу та водіїв);
- 03.14 – Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС (пожежне депо на території логістичного центру – за потреби);
- 04.10 – Для збереження та використання пам'яток природи (якщо на ділянці будуть виявлені цінні природні об'єкти);
- 05.01 – Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (буферні зони, екокоридори);

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- 11.03 – Для розміщення та експлуатації будівельних організацій та підприємств (під час будівництва логістичного центру – тимчасові будівельні містечка, склади будматеріалів);
- 11.04 – Для розміщення та експлуатації технічної інфраструктури (водопостачання, тепlopостачання, каналізація, газопостачання);
- 11.07 – Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення (санітарно-захисне озеленення, навколо свердловини);
- 11.08 – Земельні ділянки загального користування, відведені для цілей поводження з відходами (контейнерні майданчики, станції сортування відходів);
- 12.13 – Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні (внутрішні проїзди з твердим покриттям);
- 13.01 – Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд електронних комунікацій (кабельні лінії зв'язку, вежі стільникового зв'язку, серверні);
- 13.03 – Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів (антени, сонячні панелі, метеостанції);
- 14.02 – Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії (трансформаторна підстанція, кабельні лінії 0,4-10 кВ).

Зміна цільового призначення:

Існуюче призначення земельної ділянки (кадастровий номер 3222486600:04:004:0707, цільове призначення 03.10 – «Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку») потребує зміни на 11.02 (для розміщення та експлуатації підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком). Крім того, для площі внутрішніх проїздів (як частини функціональної зони 20603.0) може також застосовуватись код 12.13 (землі загального користування як дороги та проїзди) – це не суперечить основному коду, оскільки в межах однієї функціональної зони допускаються різні види цільового призначення, якщо вони відповідають переліку переважних/супутніх.

Відповідно до статті 20 Земельного кодексу України, зміна цільового призначення земельної ділянки, що розташована у межах функціональної зони, визначеної детальним планом території, здійснюється її власником (ТОВ «ФІЄРА ГРУП») без розроблення проекту землеустрою щодо відведення на підставі витягу з містобудівної документації (тобто на підставі затвердженого ДПТ). Це значно спрощує та прискорює процедуру. Згідно з абз. 3 ч. 3 ст. 20 ЗКУ, у разі наявності

затвердженого детального плану території, зміна цільового призначення земельної ділянки, що не потребує зміни її меж, здійснюється без розроблення документації із землеустрою. Внесення відомостей до ДЗК здійснюється на підставі заяви власника та довідки з містобудівного кадастру або витягу з містобудівної документації.

Відповідно до статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», зміна функціонального призначення території (з існуючого – не визначеного через відсутність генплану, на проектне – виробнича зона 20603.0) не тягне за собою припинення обмежень у використанні земель (встановлених санітарно-захисною зоною, охоронними зонами інженерних мереж), а також не скасовує права власності на земельні ділянки та не робить обов'язковою зміну їх цільового призначення (така зміна є правом, а не обов'язком власника). Однак для того, щоб розпочати будівництво логістичного центру, зміна цільового призначення на 11.02 є необхідною (оскільки 03.10 – адміністративні та офісні будівлі – не передбачає розміщення складів та вантажно-розвантажувальних майданчиків).

2.6. Транспортна мобільність та інфраструктура

Транспортна доступність на момент розроблення ДПТ забезпечується:

- існуючим ґрунтовим проїздом, який проходить в північно-західній та південно-східній стороні території проектування (уздовж ділянки з двох боків) та виходить на одну з головних вулиць села Крюківщина (Вишнева міська громада) та вулицю Боярської громади;
- автомобільною дорогою обласного значення О-101304 «Київське півкільце – Крюківщина – Боярка», яка знаходиться на відстані ~0,5-1,0 км від ділянки (під'їзд до неї по ґрунтовому проїзду). За інформацією Служби відновлення та розвитку інфраструктури у Київській області (лист №127/09 211 12/04-210 від 19.01.2026), ця дорога підлягає подальшому розвитку, але ДПТ не передбачає будівництво чи реконструкцію доріг загального користування.

Проектні рішення базуються на рішеннях Схеми планування території Київської області (нові магістральні транспортні шляхи по території проектування не передбачались) та передбачають:

1. Організацію внутрішньої вулично-дорожньої мережі:

- Транспортна інфраструктура ділянки формується системою внутрішніх проїздів шириною 6,0 м (забезпечення двостороннього руху великовантажного транспорту – вантажівок повною масою до 40 т, довжиною до 18 м). Проїзди мають тверде покриття (асфальтобетон – 0,5856 га).

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- Довжина вулично-дорожньої мережі в межах ділянки – орієнтовно 1,086 км (за даними «Основних показників» у Стратегії).
- Профілі заїздів та внутрішньо майданчикових проїздів, радіуси поворотів прийняті згідно нормативів ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці і дороги населених пунктів» (радіус повороту по осі проїзду – не менше 10 м для вантажних автомобілів, зовнішній радіус – до 12-14 м).
- Основні проїзди забезпечують доступ до всіх будівель та споруд: складські будівлі I та II черги, КПП, трансформаторна підстанція, очисні споруди, контейнерні майданчики, паркувальний майданчик.

2. Організацію в'їздів/виїздів:

Для забезпечення транспортного обслуговування передбачено два розосереджені в'їзди-виїзди:

- основний в'їзд – у західній частині ділянки (з боку основного ґрунтового проїзду, який веде до О-101304). Перед в'їздом розташований КПП (контроль доступу);
- допоміжний виїзд – у східній частині ділянки (резервний/аварійний, а також для розділення вантажних та легкових потоків у пікові години).

За необхідності, на стадії проектування та будівництва, буде влаштовано перехідно-швидкісні смуги при виїзді на дорогу О-101304 (відповідно до вимог Служби відновлення інфраструктури).

3. Організацію тупикових проїздів:

Довжина тупикових проїздів – не більше 150 м (дотримано: максимальна довжина проїзду до найвіддаленішої точки – ~120 м).

Проїзна частина тупикових проїздів закінчується розворотними майданчиками розміром 12 м × 12 м (для вантажівок з напівпричепами) або кільцевими об'їздами радіусом по осі проїзду не менше 10 м. Розворотні майданчики передбачені в східній частині ділянки (біля складу II черги) та у західній (біля КПП).

4. Забезпечення проїздів для пожежної техніки:

До будівель та споруд передбачено проїзди завширшки не менше 4,0 м (фактично 6,0 м).

Відстань від зовнішньої стіни будівель до краю проїзної частини – 5-25 м, що відповідає п. 15.3.1 ДБН Б.2.2-12:2019 (для будівель I-III ступеня вогнестійкості відстань від стіни до краю проїзду має бути 5-25 м).

Протипожежні розриви до існуючої та перспективної забудови на суміжних земельних ділянках визначено в залежності від ступеня вогнестійкості (табл. 15.2, табл. 15.3 ДБН Б.2.2-12:2019) і категорії виробництва (складські будівлі категорії В – пожежонебезпечні). Мінімальна відстань між будівлями III ступеня вогнестійкості – 9-12 м, у проєкті – понад 25 м.

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

5. Організацію паркувального простору:

Відповідно до табл. 10.8 ДБН Б 2.2-12:2019, загальна кількість машино-місць на автостоянках для тимчасового зберігання автомобілів біля виробничо-складських будівель (логістичний центр) складає 5-8 м/м на 100 працюючих.

Таблиця 2.6.1.

Інформація про кількість машиномісць

№	Будівлі	Розрахункова одиниця	Кількість працівників	Кількість машиномісць (норматив)	Передбачено проектом
1	Логістичний центр (складські будівлі I та II черги разом)	На 100 працюючих	120	5-8	9 м/м для легкових авто

Нормативна площа одного машино-місця для тимчасового зберігання автотранспорту – 13,75 м² (2,5 м × 5,5 м), без врахування проїздів (згідно з підпунктом 5.2 пункту 5 ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»). Для осіб з інвалідністю, які користуються кріслом-колісним, ширина місця – 3,5 м (підпункт 9.11 пункту 9 ДБН В.2.3-15-2007).

Передбачено виділити:

- не менше 10 % паркувальних місць (але не менше одного місця) для транспорту осіб з інвалідністю – виділено 1 місце (ширина 3,5 м, розташоване найближче до входу в адміністративно-побутову будівлю);
- 10 % паркувальних місць для електромобілів з облаштуванням точок зарядки звичайної потужності – виділено 1 місце (з резервуванням потужності для можливого збільшення кількості зарядок у майбутньому).

Паркувальний майданчик розташований вздовж південної межі території проектування (згідно з Проектним планом), що забезпечує дотримання санітарного розриву 15 м до найближчої складської будівлі (згідно з ДСП 173-96 для автостоянок відкритого типу).

6. Заходи з безпеки дорожнього руху та інклюзивності:

Влаштування тротуарів шириною не менше 1,5 м (основні пішохідні комунікації) та 0,75 м у місцях, де це обґрунтовано планувальними рішеннями. Тротуари відокремлені від проїзної частини бортовим каменем (підвищення безпеки пішоходів).

Встановлення дорожніх знаків (обмеження швидкості до 20-30 км/год на території логістичного центру, знаки «Рух вантажних автомобілів заборонено» в зоні паркування легкових авто, знаки напрямку руху, знаки «Головна дорога» на перехрестях внутрішніх проїздів) та

горизонтальної розмітки проїзної частини (осьова лінія, краї проїзду, місця паркування, пішохідні переходи).

Дотримання нормативних вимог трикутників видимості на перехрестях внутрішніх проїздів (висота рослинності в зоні трикутника – не більше 0,5 м, відсутність парканів, будівель, контейнерів). Трикутники видимості забезпечують огляд для водіїв на відстані не менше 15 м в обидві сторони.

Влаштування спеціальних з'їздів з тротуару на пішохідних переходах (пониження бортового каменю до рівня проїзної частини – для безперешкодного пересування осіб у кріслах колісних, батьків з дитячими візками).

Облаштування системами орієнтації, а саме тактильними (напрямна тактильна плитка перед сходами, пандусами, пішохідними переходами) та візуальними (контрастне маркування країв сходів, інформаційні таблички великим шрифтом) елементами доступності (рекомендовано на стадії робочого проектування).

Влаштування на автостоянках місць для автотранспорту осіб з інвалідністю (1 місце, ширина 3,5 м, з'єднане з пандусом/пониженим бордюром).

ДПТ не передбачає будівництво чи реконструкцію автомобільних доріг загального користування, але створює внутрішню мережу проїздів (протяжність вулично-дорожньої мережі – 1,086 км), інтегровану в існуючу та перспективну вулично-дорожню мережу Боярської міської територіальної громади. Опосередковано проект сприятиме вдосконаленню під'їзних шляхів (грунтові проїзди планується обладнати твердим покриттям та освітленням), що покращить транспортне сполучення не тільки для логістичного центру, але й для прилеглих сільськогосподарських угідь.

2.7. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації

Відповідно до матеріалів топографо-геодезичного знімання (виконаного в 2026 році, М 1:1000, УСК-2000, Балтійська система висот), в межах території проектування існуючі централізовані інженерні мережі відсутні. Найближчі інженерні мережі:

- ПЛ 110 кВ (проходить на північ від ділянки, на відстані ~30-50 м) – не підключена до ділянки, але є потенційним джерелом живлення (потребує будівництва трансформаторної підстанції та кабельної лінії 10 кВ);
- водопровід, каналізація, газопровід – відсутні в радіусі не менше 1 км.

Проектні рішення передбачають повне автономне забезпечення території з дотриманням нормативних охоронних зон (згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 Додаток И.2, Додаток И.3):

1. Водопостачання:

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Проектування зовнішніх мереж водопостачання для технічних потреб (не господарсько-питне) відповідно до ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди».

Джерело водопостачання – артезіанська свердловина (проектується у західній частині ділянки, глибина – за результатами гідрогеологічних досліджень, орієнтовно 60-100 м). Продуктивність – до 5 м³/год (для забезпечення потреб санвузлів, прибирання території, можливого поливу зелених насаджень).

Охоронна зона навколо мереж водопостачання – 5,0 м (від осі трубопроводу до фундаментів будівель, стовбурів дерев, парканів). Ця зона дотримана, оскільки водопровід проектується вздовж внутрішніх проїздів (на відстані не менше 5 м від складських будівель).

Зона санітарної охорони (ЗСО) 1 поясу навколо свердловини – 15 м (згідно з ДБН В.2.5-74:2013 для свердловин технічного призначення за наявності водонепроникного пласта). Остаточний розмір ЗСО має бути обґрунтований гідрогеологічними дослідженнями на стадії проектної документації. У межах 1 поясу ЗСО забороняються будь-які види діяльності, не пов'язані з експлуатацією свердловини (крім озеленення спеціального призначення – 0,0880 га, що передбачено проектом).

2. Водовідведення (каналізація):

Господарсько-побутова каналізація – проектування зовнішніх мереж відповідно до ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди». Стоки від санвузлів (адміністративно-побутові приміщення, КПП) продуктивністю до 15-20 м³/добу збираються у септик (центральна частина, об'єм – не менше 5 м³) з подальшим очищенням на очисних спорудах господарсько-побутових стоків (компактна установка біологічного очищення, ступінь очищення – до норм ГДК рибогосподарських водойм). Охоронна зона навколо мереж каналізації – 3,0 м.

Дощова каналізація – закрита система (трубопроводи зливової каналізації) для збору поверхневого стоку з твердих покриттів (0,8073 га) та частково з озелених територій. Стік надходить у очисні споруди дощових вод (східна частина, відстійник з нафтопродуктоуловлювачем, продуктивність – розрахункова з урахуванням інтенсивності зливи для Київської області: $q=80-100$ л/с·га, коефіцієнт стоку для асфальтобетону – 0,85, для ФЕМ – 0,4-0,6). Після очищення стій стік накопичується в резервуарі для накопичення (об'єм не менше 50 м³) з подальшим вивезенням або скидом (за умови дотримання ГДК).

Охоронна зона навколо мереж дощової каналізації – 3,0 м.

Санітарно-захисна зона для очисних споруд дощових вод – 15,0 м, для очисних споруд господарсько-побутових стоків – 5,0-15,0 м (згідно з ДСП 173-96, додаток 6).

3. Електропостачання:

Проектування електрообладнання відповідно до ДБН В.2.5-23:2010 «Інженерне обладнання будинків і споруд. Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення» та ПУЕ «Правила улаштування електроустановок» (Наказ Міненерговугілля від 21.07.2017 № 476).

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Джерело живлення – найближча ПЛ 110 кВ (на північ від ділянки) з будівництвом кабельної лінії 10 кВ до трансформаторної підстанції (КТП) потужністю 630 кВА (з можливістю розширення до 1000 кВА для другої черги). Трансформаторна підстанція розташована у південній частині ділянки (згідно з Проектним планом).

Охоронна зона навколо трансформаторної підстанції – 3,0 м (Постанова КМУ №1455 від 27.12.2022).

Охоронна зона навколо кабельної лінії 0,4 кВ та 10 кВ – 0,6 м (для кабелів напругою до 35 кВ згідно з ПУЕ).

Резервування потужності – для забезпечення другої черги будівництва (складська будівля II черга) та можливого встановлення СЕС на дахах (потенційна потужність до 500 кВт). Точки зарядки електромобілів (1 точка) підключені до КТП через окремий автомат.

Дотримання вимог Правил приєднання електроустановок до електричних мереж (Постанова НКРЕКП №32 від 17.01.2013) – отримання технічних умов від власника ПЛ 110 кВ (який буде визначено на стадії проектування).

4. Теплопостачання та газопостачання:

Вихідними даними централізовані мережі теплопостачання та газопостачання не передбачені (відсутні в радіусі доступу).

Адміністративно-побутові приміщення (опалення, гаряча вода) забезпечуються за рахунок автономних джерел (електричні котли, теплові насоси, або у разі потреби – привізний газ/вугілля/пелети з окремою котельнею, яка має відповідати ДБН В.2.5-20:2018 «Газопостачання» та ДБН В.2.5-39:2008 «Теплові мережі»). Рекомендовано застосовувати електричні теплові насоси (енергоефективно, відновлювана енергія, дозволяє зменшити викиди CO₂).

Складські приміщення (зберігання товарів, що не потребують опалення) – без теплопостачання.

5. Телекомунікації:

Розміщення та експлуатація об'єктів електронних комунікацій (коди ЦВЗ 13.01, 13.02, 13.03) відповідно до законодавства (Закон України «Про електронні комунікації»).

Проектування мереж зв'язку відповідно до ДБН В.2.5-23:2010 (слабострумні мережі: телефонія, локальна мережа, відеоспостереження, доступ до Інтернету). Прокладання кабелів зв'язку – в одній траншеї з кабелями 0,4 кВ (з дотриманням відстаней та екранів).

Забезпечення можливості підключення до волоконно-оптичних ліній зв'язку (за наявності технічної можливості від провайдерів).

Інженерна підготовка території та благоустрій:

Вертикальне планування – з урахуванням існуючого рельєфу та перепаду відміток 8,24 м. Планувальні рішення включають: зрізання ґрунту в південно-східній підвищеній частині (об'єм ~2000-3000 м³), насипання ґрунту в північно-західній зниженій частині (об'єм ~1500-2500 м³),

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

влаштування терас з підпірними стінками (за необхідності). Ухили поверхні – 5-10‰ для забезпечення організованого водовідведення.

Зняття та складування родючого шару ґрунту – потужність 0,2-0,3 м, об'єм 6000-9000 м³. Родючий ґрунт складується в тимчасовому відвалі (у північно-західній частині, за межами зони забудови) з подальшим використанням для благоустрою та озеленення (відповідно до ст. 52 ЗУ «Про охорону земель» та ст. 54 ЗУ «Про землеустрій»).

Комплексний благоустрій – влаштування твердого покриття проїздів (асфальтобетон – 0,5856 га), пішохідних доріжок (ФЕМ – 0,2217 га), майданчиків для відпочинку (для персоналу – лавки, урни, навіси від дощу, озеленення), господарських майданчиків (контейнерні майданчики, місця зберігання обладнання).

Озеленення вільної від забудови території – сумарна площа 0,3199 га (10,55% від загальної площі ділянки, норматив >10% виконано), в тому числі обмеженого користування (0,2319 га) та спеціального призначення (0,0880 га). Асортимент рослин: газонні трави (тонконіг лучний, вівсяниця червона), декоративні чагарники (дерен білий, спірея японська), дерева (клен гостролистий, липа дрібнолиста).

Поводження з відходами – облаштування підземних контейнерних майданчиків для збирання побутових відходів (східна частина ділянки, 2-4 контейнери об'ємом 1,1 м³ кожен, з кришками для запобігання рознесенню сміття вітром, антивандальне виконання). Забезпечення своєчасного вивезення відходів (укладання договору з ліцензованим оператором – комунальне підприємство Боярської міської ради або приватна компанія). Рекомендовано впровадження роздільного збору відходів (папір/картон, пластик, скло, органіка/змішані відходи) для мінімізації обсягу захоронення та збільшення частки переробки (відповідно до Національної стратегії управління відходами).

Інженерно-геологічні умови:

- Категорія складності інженерно-геологічних умов – II (середня) (ґрунти: чорноземи типові малогумусні на лесових породах, зміна відміток рельєфу, відсутність підтоплення, але необхідність вертикального планування).
- Ґрунти в межах території проектування просідаючими властивостями не володіють (лесові породи – потенційно просідаючі, але в межах даної ділянки за даними інженерно-геологічних досліджень (2026 рік) просідання не очікується, або воно незначне (<5 см)).
- Сейсмічність району – 5 балів (ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво в сейсмічних районах України», карта загальної сейсмічної зональності території України). Розрахунок конструкцій будівель ведеться за 5-бальною шкалою (категорія «нормальна сейсмічність», додаткові заходи не потрібні, крім конструктивних вимог до будівель висотою понад 10 м – забезпечення просторової жорсткості каркасу).

- Глибина промерзання ґрунту – середня 76 см, максимальна 130 см (для Київської області згідно з ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія»). Фундаменти будівель закладаються нижче глибини промерзання (не менше 1,3-1,5 м) для запобігання морозному здиманню.

На момент розроблення ДПТ гідрогеологічні дослідження щодо захищеності підземних вод (з визначенням наявності/відсутності суцільної водонепроникної покрівлі) не проводилися. Розмір ЗСО в 15 м, нанесений на графічних матеріалах («Схема обмежень» – Том II, ДСК), є проектним та потребує обґрунтування. Остаточне встановлення меж ЗСО (1 пояс, а за потреби – 2 та 3 пояси) має бути виконане на стадії проектної документації після проведення відповідних гідрогеологічних вишукувань (буріння свердловини з відбором керна, дослідження фільтраційних властивостей порід, визначення напрямку потоку підземних вод) та отримання висновків уповноважених органів (Держпродспоживслужба, Держгеонадра).

Проектні рішення з інженерного забезпечення території розроблено з урахуванням вимог чинних ДБН та забезпечують повну автономність логістичного центру. Відповідно до пункту 71 Постанови КМУ № 926, детальна інформація щодо інженерного забезпечення території, трубопровідного транспорту та телекомунікацій (схеми, розрахунки, технічні умови, специфікації обладнання) віднесена до інформації для службового користування (ДСК) і винесена в окремий Том II містобудівної документації. У цьому Звіті про СЕО наведено лише загальні принципи та основні параметри (потужності, продуктивність, охоронні зони) для оцінки впливу на довкілля.

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОТОЧНОГО СТАНУ ДОВКІЛЛЯ, У ТОМУ ЧИСЛІ ЗДОРОВ'Я НАСЕЛЕННЯ, ТА ПРОГНОЗНІ ЗМІНИ ЦЬОГО СТАНУ, ЯКЩО ДОКУМЕНТ ДЕРЖАВНОГО ПЛАНУВАННЯ НЕ БУДЕ ЗАТВЕРДЖЕНО

3.1. Коротка природно-географічна характеристика

Територія проектування Детального плану території (ДПТ) для будівництва логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями загальною площею 3,0330 га розташована за межами населених пунктів та територіально відноситься до Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області.

Відповідно до ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія», територія проектування знаходиться у північно-західному архітектурно-будівельному кліматичному районі.

Фізико-географічне районування:

Боярська міська територіальна громада, а зокрема територія проектування, відповідно до фізико-географічного районування Київської області знаходиться в межах Придніпровської височини. Придніпровська височина, розташована на Правобережжі, являє собою найбільш підвищену і розчленовану рівнинну місцевість у межах області.

Рельєф:

- форма ділянки – неправильна, видовжена, близька до багатокутника;
- протяжність з півночі на південь – орієнтовно 153 м;
- протяжність із заходу на схід – орієнтовно 469 м;
- рельєф – складний, з перепадом висот, загальний ухил території спрямований на північний захід;
- абсолютні відмітки змінюються в межах від 162,23 м (північно-західна частина) до 153,99 м (південно-східна частина) в Балтійській системі висот;
- перепад відміток становить 8,24 м;
- найвища точка – в південно-східній частині ділянки, загальний ухил території спрямований на північний захід.

Геологічна будова та гідрогеологія:

- У геоструктурному відношенні територія розташована в зоні поєднання двох великих тектонічних структур – Дніпровсько-Донецької Западниці та Українського кристалічного масиву і являє собою частину північно-східного схилу кристалічного масиву, який поступово занурюється в північно-східному напрямку в бік ДДЗ;
- Геологічна будова характеризується складністю та строкатим складом порід (ділянки мало амплітудних блокових піднять);
- Категорія складності інженерно-геологічних умов – II (середня);

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- Територія, яка передбачається для ведення будівництва, в основному, не потребує значних затрат на інженерне підготовлення (крім вертикального планування через перепад висот 8,24 м).

Ґрунти:

Ґрунти в межах території проектування просідаючими властивостями не володіють;

Глибина промерзання ґрунту (для Київської області): середня 76 см, максимальна 130 см (згідно з ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010). Фундаменти будівель закладаються нижче глибини промерзання – не менше 1,3-1,5 м.

Кліматичні характеристики (за даними багаторічних спостережень по метеостанції «Бориспіль» (121 мБС), як найбільш репрезентативній для Київської області):

- Температура повітря: середньорічна +6,7 °С; абсолютний мінімум –36 °С; абсолютний максимум +39 °С;
- Розрахункова температура найхолоднішої п'ятиденки –22 °С; зимова вентиляційна – 10,1 °С;
- Опалювальний період: середня температура –1,3 °С; тривалість –192 доби;
- Тривалість безморозного періоду середня –168 днів;
- Середньорічна відносна вологість повітря –77 %;
- Атмосферні опади: середньорічна кількість –495 мм; у тому числі теплий період –348 мм, холодний –147 мм; середньодобовий максимум –41 мм; спостережний максимум –103 мм (20.07.1902 р.);
- Висота снігового покриву: середньодекадна –28 см; максимальна –75 см; кількість днів із стійким сніговим покривом –102;
- Особливі атмосферні явища (прояв днів/рік): тумани –46 днів; заметілі –26 днів; грози –30 днів; град –1,5 днів; пилові бурі –2,6 днів;
- Максимальна швидкість вітру (можлива): 18 м/с – кожний рік; 20-21 м/с – один раз в 5-10 років; 22-23 м/с – один раз в 15-20 років.

Сейсмічність:

Відповідно до ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво в сейсмічних районах України», сейсмічність району – 5 балів (категорія «нормальна сейсмічність», додаткові антисейсмічні заходи не потрібні, крім конструктивних вимог до будівель висотою понад 10 м).

Водні об'єкти:

- В межах території опрацювання водні об'єкти не обліковуються (відсутні струмки, ставки, канали, джерела, болота);

- Найближчий водний об'єкт – річка Сіверка, розташована орієнтовно за 500 м на південний схід від ділянки проектування;
- Територія проектування не розташована в межах прибережних захисних смуг водойм (відстань до р. Сіверка значно перевищує 50-метрову ПЗС для малих річок).

Корисні копалини:

Промислові родовища корисних копалин на території проектування відсутні.

3.2. Атмосферне повітря

Існуючий стан.

На сьогодні на території проектування джерела забруднення атмосферного повітря відсутні, оскільки вона вільна від будь-якої забудови та діяльності. Територія вкрита трав'янистою рослинністю та чагарниками.

Основним джерелом існуючого фонових впливу є:

- автотранспорт на несформованій вулично-дорожній мережі (грунтовий проїзд), що проходить в північно-західній та південно-східній стороні території проектування;
- автомобільна дорога обласного значення О-101304 «Київське півкільце – Крюківщина – Боярка», до якої здійснюється під'їзд по ґрунтовому проїзду (дорога має вихід на автодороги територіального, регіонального, обласного та міжнародного значення).

Систематичні спостереження за якістю атмосферного повітря безпосередньо на території проектування не проводяться. Згідно з даними Центральної геофізичної обсерваторії імені Бориса Срезневського, рівень забруднення атмосферного повітря в Київській області в цілому оцінюється як допустимий, з окремими перевищеннями в зонах впливу великих міст (Київ, Боярка, Вишневе).

Прогнозований стан після реалізації проєкту:

Основним джерелом викидів забруднюючих речовин в атмосферне повітря під час експлуатації логістичного центру буде автотранспорт (легковий та вантажний) працівників та відвідувачів комплексу:

Загальна кількість працюючих – 120 осіб;

Кількість легкових автомобілів (розрахункова) – 9 машино-місць;

Кількість робочих днів на рік – 336.

Стаціонарні джерела викидів (незначні, розосереджені):

- Автономне опалення адміністративно-побутових приміщень (електричні котли або теплові насоси – без прямих викидів; у разі використання твердопаливних котлів – викиди будуть мінімальними та контрольованими);

- Технологічні процеси (логістичний центр відноситься до V класу шкідливості з розміром санітарно-захисної зони 50 м відповідно до ДСП 173-96, додатки 4, 6).

Очікувані забруднюючі речовини:

- оксид вуглецю (CO);
- оксиди азоту (NO_x);
- діоксид сірки (SO₂);
- тверді частки (пил, сажа);
- вуглеводні (C_xH_y);
- парникові гази (CO₂, CH₄).

Заходи для мінімізації впливу на атмосферне повітря, передбачені проектом:

- Дотримання нормативних відстаней до червоних ліній (0 м і більше) та санітарно-захисної зони (50 м) відповідно до ДСП 173-96;
- Влаштування впорядкованих в'їздів/виїздів з твердим покриттям (асфальтобетонне покриття – 0,5856 га для основних проїздів);
- Використання екобруківки для паркувальних майданчиків (ФЕМ – 0,2217 га), що зменшує пилоутворення порівняно з традиційним асфальтом;
- Озеленення території загальною площею 0,3199 га (0,2319 га – обмеженого користування, 0,0880 га – спеціального призначення), що виконуватиме бар'єрну, шумо- та вітрозахисну роль, сприятиме зменшенню пилу та поліпшенню мікроклімату;
- Озеленення санітарно-захисної зони (50 м) – не менше 60% відповідно до п. 5.13 ДСП 173-96;
- Встановлення точок зарядки електромобілів (10% від загальної кількості машиномісць – 1 точка), що стимулюватиме використання екологічного транспорту.

Запровадження проектом сучасних норм та заходів спрямоване на мінімізацію потенційного впливу на атмосферне повітря. Детальні розрахунки викидів забруднюючих речовин та оцінка розсіювання будуть виконані на наступних стадіях проектування (проектна документація, розділ ОВД).

3.3. Зміна клімату

Зміна клімату є, можливо, найбільш важливою та складною проблемою в галузі охорони навколишнього середовища, яка спіткала людство за останнє століття. Збільшення в атмосфері концентрації вуглекислого газу та інших парникових газів впливає на глобальну зміну температурного режиму. Підвищення температури може викликати цілу низку таких явищ, як

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

підвищення рівня моря та зміни в локальних кліматичних умовах, що, в свою чергу, може негативно вплинути на соціально- економічний розвиток країн. До основних парникових газів належать двоокис вуглецю (CO_2), метан (CH_4) та оксид діазоту (N_2O).

За даними багаторічних досліджень Українського гідрометеорологічного інституту ДСНС клімат території сільської ради є помірно континентальним, м'яким, з достатньою вологістю. Зима тривала, порівняно тепла, а літо – достатньо тепле й вологе. Територія планованої діяльності розташована у вологій помірно теплій агрокліматичній зоні. Клімат її формується під впливом інтенсивного західного (Атлантичного) переносу повітряних мас.

Для даної території характерні підвищена вологість, помірні температури та достатня кількість атмосферних опадів. Взимку, періодичні вторгнення мас арктичного та сибірського холодного повітря приносять похолодання та суху погоду, яка встановлюється з листопаду до кінця березня. Цей період також характеризується, в цілому, стійким сніговим покривом, що формується з грудня по березень.

Кількість днів із температурами нижче 0°C може сягати 88.7. Також, для регіону характерні часті відлиги (пов'язані із втручанням теплих повітряних мас Атлантики) та ожеледиця. Взимку переважають західні вітри. Весна не стійка, із значними амплітудами добових температур, заморозками. Літо продовжується із травня по вересень із максимумами середньомісячних температур та опадів (для липня – $(+20,5^\circ\text{C})$, для червня - 82 мм). В ці пори року переважають західні, північно-західні та північні вітри. Осінь суха та коротка із переважанням південних вітрів. Середня тривалість безморозного періоду складає 165 днів. Абсолютний мінімум температури, відзначений в січні-лютому ($-36.^\circ\text{C}$), абсолютний максимум у липні ($37.^\circ\text{C}$).

Паризька угода 2015 року встановлює основу для обмеження глобального потепління до рівня значно нижчого за 2°C , бажано до 1.5°C (градусів Цельсія), порівняно з доіндустріальним рівнем. Для досягнення цієї глобальної температурної мети країни прагнуть якомога швидше зменшити зростання викидів парникових газів, а потім і швидко скоротити їх, спираючись на найкращі наявні наукові, економічні та соціальні обґрунтування.

Наслідки зміни клімату вже добре помітні через підвищення температури повітря, танення льодовиків і зменшення полярних крижаних шапок, підвищення рівня моря, зростання опустелювання, а також частіші екстремальні погодні явища, такі як спека, посухи, повені та шторми. Зміна клімату не є рівномірною в усьому світі і впливає на деякі регіони більше, ніж на інші. На наступних діаграмах ви можете побачити, як зміни клімату вже вплинули на регіон, у якому знаходиться територія проектування, протягом останніх 40 років. Використане джерело даних - ERA5, атмосферний реаналіз глобального клімату п'ятого покоління ECMWF, що охоплює часовий діапазон з 1979 по 2021 рік, з просторовою роздільною здатністю 30 км.

Для даної території характерні підвищена вологість, помірні температури та достатня кількість атмосферних опадів. Клімат помірно континентальний. Проектними рішеннями

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

(влаштування водопроникних покриттів, озеленення, системи збору дощових вод) враховані заходи адаптації до можливих екстремальних погодних явищ.

Дані не відображатимуть умови в конкретному місці. Мікроклімат і місцеві відмінності не враховуються. Тому температура часто буде вищою, ніж показана, особливо в містах, а кількість опадів може відрізнятись залежно від топографії.

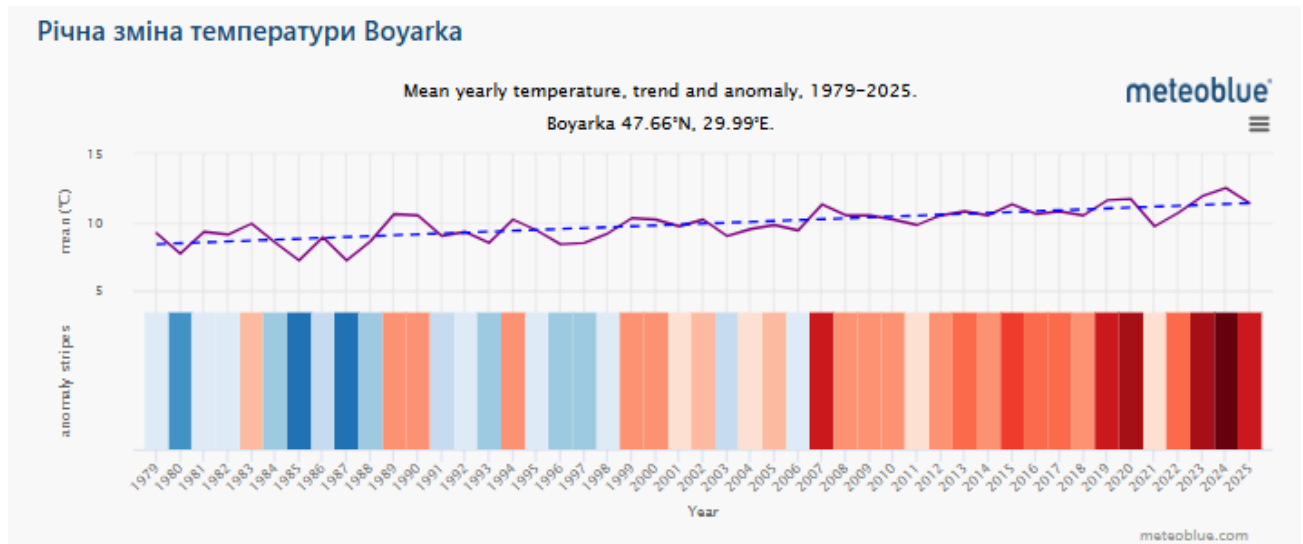


Рисунок 3.3-1. Графік річної зміни температури © meteoblue.com

Верхній графік показує оцінку середньої річної температури для більшого регіону Боярка. Пунктирна синя лінія означає лінійний тренд зміни клімату. Якщо лінія тренду піднімається ліворуч, температурний тренд позитивний і в Боярка стає тепліше через зміну клімату. Якщо лінія горизонтальна, то чіткий тренд відсутня; якщо вона опускається, умови в Боярка з часом стають холоднішими.

У нижній частині графіка представлені звані смуги потепління. Кожна кольорова смуга відбиває середню температуру протягом року: сині смуги позначають холодніші роки, червоні — тепліші.

Річна зміна опадів

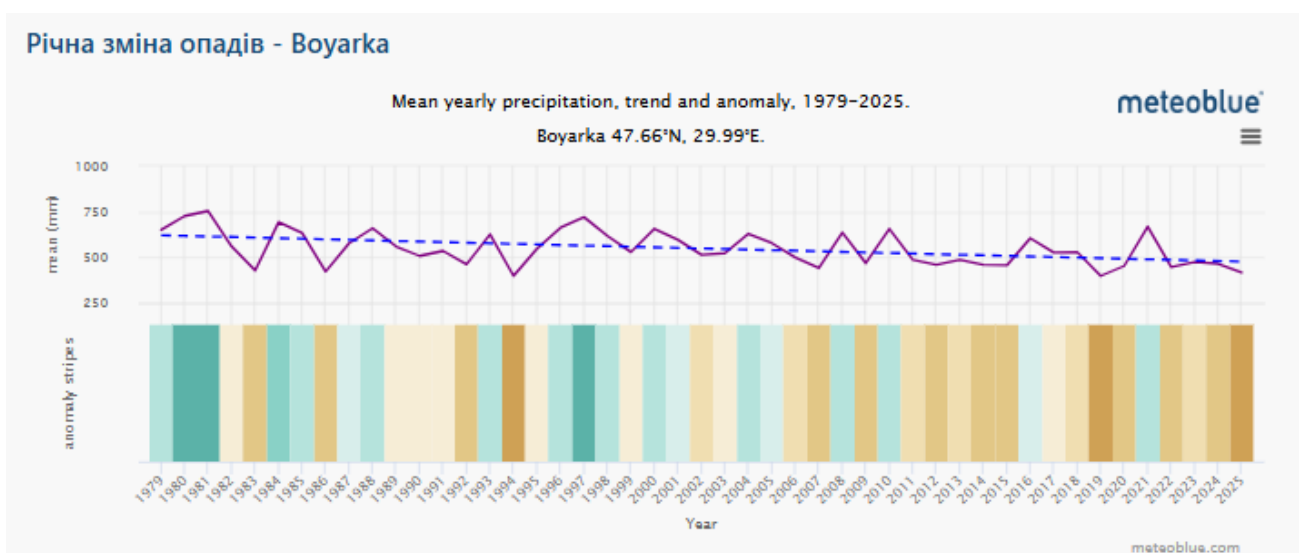


Рисунок 3.3-2. Графік річної зміни опадів © meteoblue.com

Верхній графік показує оцінку середньої річної суми опадів для більшого регіону Боярка. Пунктирна синя лінія означає лінійний тренд зміни клімату. Якщо лінія тренду піднімається зліва направо, тренд опадів позитивний і в Boyarka стає вологіше через зміну клімату. Якщо лінія горизонтальна, то чіткий тренд відсутня; якщо вона знижується, згодом умови в Boyarka стають суші.

У нижній частині графіка представлені звані смуги опадів. Кожна кольорова смуга відбиває річну суму опадів: зелені смуги означають вологіші роки, коричневі — сухіші.

Місячні аномалії температури та опадів

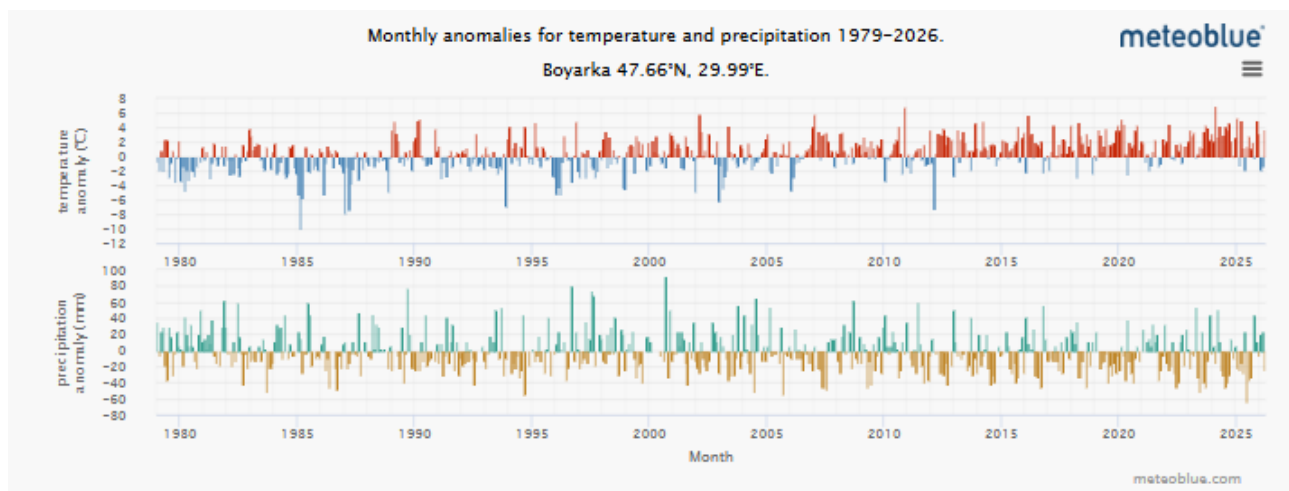


Рисунок 3.3-3. Графік місячних аномалій температури та опадів © meteoblue.com

Графік вище показує аномалію температури для кожного місяця з 1979 року до сьогодні. Аномалія показує, наскільки було тепліше або холодніше, ніж середнє 30-річне значення клімату в 1980-2010 роках. Таким чином, червоні місяці були теплішими, а сині - холоднішими за норму. Для більшості розташувань ви побачите збільшення кількості тепліших місяців з роками, що відображає глобальне потепління, пов'язане зі зміною клімату.

Нижня частина графіку показує аномалію опадів для кожного місяця з 1979 року до сьогодні. Аномалія показує, чи випало за місяць більше або менше опадів, ніж у середньому за 30 років кліматичних спостережень 1980-2010 років. Таким чином, зелені місяці були вологішими, а коричневі - сухішими за норму.

Для даної території характерні підвищена вологість, помірні температури та достатня кількість атмосферних опадів. Клімат помірно континентальний. Проектними рішеннями (влаштування водопроникних покриттів парковок, озеленення) враховані заходи адаптації до можливих екстремальних погодних явищ.

Відповідно до Стратегії екологічної безпеки та адаптації до зміни клімату на період до 2030 року (№1363-р) та Рекомендацій щодо включення кліматичних питань до документів державного планування, проектом передбачено:

- Закрита система дощової каналізації з очисними спорудами для організованого водовідведення при інтенсивних опадах;
- Вертикальне планування території з урахуванням перепаду відміток 8,24 м та загального ухилу на північний захід;
- Використання водопроникних покриттів (екобруківка) для паркувальних майданчиків (0,2217 га), що зменшує тепловий ефект порівняно з традиційним асфальтом, забезпечує кращу дренажність та зменшує ризик затоплення;
- Озеленення території загальною площею 0,3199 га (10,55% від загальної площі ділянки) для стабілізації ґрунтів, зменшення пилу, поліпшення мікроклімату та зменшення теплового острова;
- Можливість запровадження енергоефективних заходів та відновлюваних джерел енергії (встановлення точок зарядки електромобілів – 1 точка, технічна можливість встановлення СЕС на дахах складських будівель) відповідно до Закону України «Про енергетичну ефективність» та Національного плану дій з відновлюваної енергетики до 2030 року;
- Зменшення викидів парникових газів через стимулювання використання електромобілів (точка зарядки) та раціональну організацію транспортних потоків (розосереджені в'їзди/виїзди, відсутність заторів).

3.4. Водні ресурси та їх використання

Гідрологічна мережа:

Боярська міська територіальна громада розташована в південно-східній частині Фастівського району Київської області. В межах території проектування водні об'єкти відсутні.

Територія проектування не розташована в межах прибережних захисних смуг водойм. Найближчий водний об'єкт – річка Сіверка, знаходиться на відстані орієнтовно 500 м на південний схід від ділянки.

Підземні води:

У геоструктурному відношенні територія розташована в зоні поєднання Дніпровсько-Донецької Западини та Українського кристалічного масиву. Ділянки мало амплітудних блокових піднять, часто зафіксованих в осадовому чохлі, зумовлюють складність геологічної будови та строкатий склад порід.

Категорія складності інженерно-геологічних умов – II (середня). Ґрунти просідаючими властивостями не володіють. Рівень ґрунтових вод – нижче 10 м, що дозволяє не передбачати спеціальних заходів із водозниження при будівництві.

Проектні рішення щодо охорони водних ресурсів:

Проектом детального плану території передбачено повністю автономну систему водопостачання та водовідведення, що виключає додаткове навантаження на комунальні системи та водні об'єкти громади.

Господарсько-побутові стоки:

Проектування зовнішніх мереж господарсько-побутової каналізації відповідно до ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди». Влаштування очисних споруд господарсько-побутових стоків (центральна частина ділянки) та септика. Охоронна зона навколо мереж побутової каналізації – 3,0 м (ДБН Б.2.2-12:2019 Додаток И.2).

Дощові та талі води (поверхневі стічні води):

Проектом передбачається закрита система дощової каналізації. Влаштування очисних споруд поверхневих стічних вод (східна частина ділянки) та резервуара для накопичення поверхневих стічних вод. Охоронна зона навколо мереж дощової каналізації – 3,0 м (ДБН Б.2.2-12:2019 Додаток И.2).

Водопостачання:

Проектування зовнішніх мереж водопостачання для технічних потреб виконано відповідно до ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди». Джерело водопостачання – артезіанська свердловина (західна частина ділянки). Охоронна зона навколо мереж водопостачання – 5,0 м (ДБН Б.2.2-12:2019 Додаток И.2). Зона санітарної охорони (ЗСО) 1 поясу навколо свердловини – 15 м (проектне значення, остаточне – після гідрогеологічних досліджень).

Протипожежні заходи:

Влаштування пожежних резервуарів з насосною станцією (південна частина ділянки, об'єм – не менше 50 м³).

Реалізація ДПТ не призведе до скидання неочищених стічних вод у природні водойми та підземні горизонти. Проектні рішення відповідають вимогам Водного кодексу України (статті 87-89) та Земельного кодексу України (статті 60-61) щодо дотримання водоохоронних зон та прибережних захисних смуг.

3.5. Земельні ресурси і ґрунти

Існуючий стан:

Відповідно до матеріалів Державного земельного кадастру, територія проектування в межах ДПТ (3,0330 га) представлена однією земельною ділянкою приватної власності.

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

№ з/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Тип власності	Цільове призначення:	Категорія земель	Площа загальна, га	Код угіддя (згідно (КВЗУ))	Власник/Користувач
						001 01	
1	3222486600:04:004:070 7	Приватна власність	03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку	Землі житлової та громадської забудови	3,033	3,033	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІСРА ГРУП"
Загальна площа					3,033	3,033	

Грунтовий покрив.

Територія вкрита трав'янистою рослинністю та чагарниками.

Відповідно до переліку особливо цінних груп ґрунтів (Наказ Держкомзему України від 06.10.2003 № 245), в межах території проектування такі агропромислові групи ґрунтів відсутні. Особливо цінні землі відповідно до ст. 150 Земельного кодексу України відсутні.

Ґрунти в межах території проектування просідаючими властивостями не володіють.

Категорія складності інженерно-геологічних умов – II (середня).

Проектні рішення щодо охорони земель:

Відповідно до ст. 48 Закону України «Про охорону земель», при реалізації проектних рішень передбачаються наступні заходи:

- Максимальне збереження площі земельних ділянок з ґрунтовим і рослинним покривом;
- Зняття та складування у визначених місцях родючого шару ґрунту (потужність 0,2-0,3 м, об'єм 6000-9000 м³) з наступним використанням його для благоустрою та озеленення території (відповідно до ст. 52 ЗУ «Про охорону земель» та ст. 54 ЗУ «Про землеустрій»);
- Недопущення порушення гідрологічного режиму земельних ділянок;
- Дотримання екологічних вимог, установлених законодавством України, при проектуванні, розміщенні та будівництві об'єктів.

Зміна цільового призначення:

Для реалізації проекту існуюче призначення земельної ділянки потребує зміни:

- з 03.10 (Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель) на 11.02 (Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком).

Відповідно до абз. 3 ч. 3 ст. 20 Земельного кодексу України, за наявності затвердженого детального плану території, зміна цільового призначення земельної ділянки, що не потребує зміни її меж, здійснюється без розроблення документації із землеустрою на підставі заяви власника та витягу з містобудівної документації.

3.6. Біорізноманіття

Біорізноманіття тваринного та рослинного світу складає основу природних ресурсів, які забезпечують людство продуктами харчування, сировиною, медичними препаратами тощо. Його збереження й невиснажливе використання розглядається як один із пріоритетів у сфері природокористування, екологічної безпеки та охорони природи, невід’ємна складова збалансованого економічного і соціального розвитку.

Інформація щодо рослинного та тваринного світу наведена відповідно до загальнодоступного Екологічного паспорту Київської області та Регіональної доповіді про стан навколишнього природного середовища Київської області, розроблених спеціалістами Департаменту екології та природних ресурсів Київської ОДА. На момент розроблення Звіту спеціалізовані наукові дослідження (геоботанічні та зоологічні) щодо наявності/відсутності червонокнижних та регіонально рідкісних видів рослин і тварин безпосередньо на території проектування не проводилися. Попередньо, виходячи з характеру території (агроценоз, докорінно змінений людиною внаслідок тривалого сільськогосподарського використання), ймовірність виявлення таких видів оцінюється як низька. Остаточне підтвердження потребує проведення відповідних досліджень на наступних стадіях (інженерні вишукування, ОВД).

Для території планованої діяльності характерні біотопи, докорінно змінені людиною (агроценози), оскільки земельна ділянка тривалий час використовувалася для підприємницької діяльності (адміністративна будівля) та вкрита трав’янистою рослинністю.

Рослинний світ:

Київська область має досить різноманітний рослинний світ. Регіон розташовується на стику природних зон Полісся та Лісостепу, тому тут поєднуються характерні для цих природних зон типи рослинності. Наразі рослинність Київської області сильно трансформована багатотисячолітньою діяльністю людини. Домінуючим рослинним комплексом на Київщині наразі є агророслинність.

До Червоної книги України у межах Київської області включено 129 видів рослин та грибів. Для рослинного світу Київщини представляють загрозу інвазійні чужорідні види рослин, зокрема амброзія полинолиста, яка може завдати значної шкоди місцевому біорізноманіттю та спричиняє алергічні захворювання.

На час розроблення містобудівної документації територія не забудована, вкрита трав’янистою рослинністю та чагарниками. Це агроценоз, докорінно змінений людиною, з

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

низьким рівнем біорізноманіття. Флора території проектування представлена здебільшого трав'янистою самосійною рослинністю (тонконіг лучний, вівсяниця червона, пірій повзучий, конюшина лучна, деревій звичайний, подорожник великий) та поодинокими чагарниками (шипшина, глід, терен, верба попеляста).

Тваринний світ:

На території Київської області обліковується 88 видів безхребетних тварин, внесених до третього видання Червоної книги України. В області налічується 6 видів амфібій та 8 видів рептилій. Відповідно до наявної інформації, на території Київської області зустрічається 281 вид птахів, з них 161 на гніздуванні.

На території проектування відсутні:

- місця постійного проживання та перебування диких тварин;
- види, що підлягають особливій охороні (занесені до Червоної книги України, Бернської конвенції, Боннської конвенції);
- шляхи міграції птахів та тварин;
- популяції та місця росту зникаючих та рідкісних видів рослин.

Зелені насадження: в існуючих межах території проектування зелені насадження загального користування відсутні.

Зауваження Департаменту екології та пропозиції щодо їх врахування: Відповідно до вимог, отриманих у процесі узгодження (лист Департаменту екології та природних ресурсів Київської ОВА), для остаточного підтвердження відсутності червонокнижних та регіонально рідкісних видів рослин і тварин рекомендується провести наукові дослідження (геоботанічні та зоологічні) на території проектування. Ці дослідження будуть виконані на наступних стадіях проектування (інженерні вишукування) згідно з вимогами чинного законодавства.

Проектні рішення щодо збереження та розширення біорізноманіття:

- Компенсаційне озеленення: Проектом передбачається озеленення території загальною площею 0,3199 га з використанням дерев та чагарників (асортимент, що відповідає місцевим умовам: клен гостролистий, липа дрібнолиста, дерен білий, спірея японська), що виконуватимуть бар'єрну, шумо- та вітрозахисну функції, а також сприятимуть розширенню біорізноманіття та покращенню мікроклімату;
- Відповідно до ст. 27 Закону України «Про рослинний світ», під час будівництва не будуть використовуватися хімічні та небезпечні речовини, які можуть здійснювати негативний вплив на місцезростання об'єктів рослинного світу;
- Створення зелених насаджень обмеженого користування (0,2319 га) та спеціального призначення (0,0880 га – навколо артезіанської свердловини та в санітарно-захисній зоні);

- Озеленення санітарно-захисної зони (50 м) – не менше 60%, що сприятиме формуванню буферних смуг та частковому відновленню екологічних функцій.

3.7. Природоохоронні території та об'єкти

Природоохоронні території та об'єкти - території та об'єкти природно-заповідного фонду (ПЗФ), їх функціональні та охоронні зони, території, зарезервовані з метою наступного їх заповідання, об'єкти екомережі, території Смарагдової мережі, водно-болотні угіддя міжнародного значення, біосферні резервати програми ЮНЕСКО «Людина і біосфера», об'єкти всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

Природно-заповідний фонд (ПЗФ)

Територія проектування не відноситься до природоохоронних об'єктів, а саме, природно-заповідного фонду. Вона не розташована в межах їх охоронних зон, в межах прибережних захисних смуг водойм та територій, які передбачені до заповідання. Найближчий об'єкт ПЗФ – ландшафтний заказник місцевого значення «Юрівський» (Гатненська сільська громада), розташований на відстані понад 1,5 км на південний схід від ділянки проектування. Істотного впливу на заказник не очікується.

Смарагдова мережа

Відповідно до загальнодоступних даних (з урахуванням обмежень доступу до публічних кадастрів та інформаційних систем у період воєнного стану), точні межі територій Смарагдової мережі у розрізі Боярської міської територіальної громади на момент розроблення Звіту відсутні. Найближчі території Смарагдової мережі знаходяться у північній частині Київської області (лісові масиви) та на півдні (Стрільцівський степ), що на відстані понад 50 км. Остаточне визначення факту належності території проектування до об'єктів Смарагдової мережі або перетину з їхніми охоронними зонами можливе лише після отримання офіційних картографічних матеріалів від уповноважених органів.

Екологічна мережа

Відповідно до Регіональної схеми екологічної мережі Київської області, затвердженої рішенням Київської обласної ради VIII скликання 21 березня 2023 року №524-16-VIII. Територія проектування не відноситься до одного з елементів екомережі Київської області.

Складові структурні елементи екологічної мережі (відповідно до ст. 5 ЗУ «Про екологічну мережу України») в межах проектування відсутні.

Водоохоронні зони та прибережні захисні смуги

Територія проектування не розташована в межах прибережних захисних смуг водойм.

Територія проектування не відноситься до природоохоронних територій та об'єктів, не має обмежень, пов'язаних з ПЗФ, екомережею чи Смарагдовою мережею, і не буде здійснювати вплив на такі об'єкти у перспективі.

3.8. Управління відходами

Однією з найгостріших екологічних проблем в Київській області є поводження з відходами. Станом на січень 2021 року, за даними Головного управління статистики в Київській області, накопичено 2 153 629,1 т відходів I-IV класів небезпеки. Основними джерелами утворення відходів в області є підприємства хімічної, машинобудівної, паливно-енергетичної, будівельної галузей, агропромислового комплексу та сфери комунально-побутового обслуговування.

Існуючий стан

На момент розроблення ДПТ територія не використовується, існуюча система санітарного очищення території від твердих побутових відходів відсутня. Прогнозовані види та обсяги відходів під час експлуатації.

Тверді побутові відходи (ТПВ) – від працівників комплексу (120 осіб) та відвідувачів (орієнтовно 0,4-0,6 кг/особу за зміну, сумарно 50-70 кг/добу).

Виробничі відходи – залежно від конкретного виду діяльності (логістичний центр відноситься до V класу шкідливості, значних виробничих відходів не очікується, переважно пакувальні матеріали).

Небезпечні відходи – люмінесцентні лампи, відпрацьовані мастила, фільтри, акумулятори (від автотранспорту), медичні відходи (від адміністративно-побутових приміщень – аптечки тощо).

Будівельні відходи – на етапі будівництва (грунти, залишки будівельних матеріалів).

Проектні рішення щодо поводження з відходами

Відповідно до Закону України «Про управління відходами» та «Національної стратегії управління відходами в Україні до 2030 року» (№820-р), проектом передбачено:

- Влаштування підземних контейнерних майданчиків для збирання побутових відходів (східна частина ділянки);
- Забезпечення роздільного збору відходів (папір/картон, пластик, скло, органіка/змішані відходи) відповідно до вимог законодавства;
- Укладення договорів на вивіз ТПВ з ліцензованими підприємствами (комунальне підприємство Боярської міської ради або приватна компанія);
- Забезпечення збору та вивезення всього обсягу побутових відходів, що утворюються;
- Тимчасове зберігання відходів у закритих контейнерах з виключенням доступу сторонніх осіб та тварин.

Проект сприятиме впорядкованій та легальній системі поводження з відходами, запобігаючи утворенню стихійних сміттєзвалищ на території та за її межами.

3.9. Надра

Промислові родовища корисних копалин на території проектування відсутні. Відповідні планувальні обмеження, пов'язані з надрами, на території не встановлені.

Підземні води належать до державного водного фонду та є корисними копалинами загальнодержавного значення. Їхнє використання (у разі будівництва артезіанської свердловини для технічного водопостачання) потребуватиме отримання спеціального дозволу на користування надрами в установленому законодавством порядку.

3.10. Матеріальні об'єкти, включаючи архітектурну, археологічну та культурну спадщину

Існуючий стан

Відповідно до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, Переліку об'єктів культурної спадщини Київської області та рішень про взяття пам'яток на державний облік, а також листа Департаменту культури та туризму Київської ОДА (№627/41.01.01-N/2026 від 19.01.2026), на території, що розглядається:

- об'єкти культурної спадщини не обліковуються;
- зони охорони пам'яток культурної спадщини відсутні;
- межі історичних ареалів відсутні;
- зони регулювання забудови відсутні;
- зони охоронюваного ландшафту відсутні;
- зони охорони археологічного культурного шару відсутні.

Ризики та заходи:

Беручи до уваги, що дана територія в археологічному плані мало досліджена, існує вірогідність розміщення нововиявлених пам'яток. Відповідно до ст. 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини», під час проведення будь-яких земляних робіт можуть бути виявлені ознаки наявності археологічних пам'яток. Виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх та повідомити органи охорони культурної спадщини. Роботи можуть бути відновлені лише за письмовим дозволом після завершення необхідних археологічних досліджень.

Рекомендовано проведення археологічних досліджень на стадії інженерних вишукувань (відповідно до зауваження Департаменту екології та вимог ст. 37 ЗУ «Про охорону культурної спадщини»).

3.11. Стан радіаційного забруднення

Існуючий стан

Дозиметричний паспорт території не розроблявся. Система планувальних обмежень, пов'язаних із радіацією, відсутня.

Радіаційна ситуація на території Київської області відстежується Центральною геофізичною обсерваторією імені Бориса Срезневського та стаціонарними постами Департаменту екології та природних ресурсів КОДА.

Допустимі значення: Відповідно до Норм радіаційної безпеки України (НРБУ-97) , допустиме значення рівня радіаційного фону становить 30 мкР/год, 300 нЗв/год.

Фактичні показники: За даними спостережень, потужність еквівалентної дози (ПЕД) гамма-випромінювання на більшій частині території області знаходиться у межах, обумовлених випромінюванням природних радіонуклідів та космічним випромінюванням, і складає 6-19 мкР/год, в середньому 11 мкР/год.

Випадків перевищення контрольних рівнів сумарної бета-активності атмосферних аерозолів та випадінь на території Київської області не спостерігалось. Виходу радону не зареєстровано.

Радіаційна ситуація на території проектування задовільна, відповідає природному фону.

3.12. Стан шумового та вібраційного забруднення

Існуючий стан

Основним джерелом існуючого фонового шуму є рух автотранспорту по:

- неформованій вулично-дорожній мережі (грунтовий проїзд), що проходить в північно-західній та південно-східній стороні території проектування;
- автомобільній дорозі обласного значення О-101304 «Київське півкільце – Крюківщина – Боярка» (під'їзд до неї здійснюється по ґрунтовому проїзду).

Прогнозований стан після реалізації проєкту

Додатковими джерелами шуму стануть:

- рух легкового та вантажного автотранспорту працівників комплексу (120 осіб, 9 легкових автомобілів);
- робота технологічного обладнання (логістичний центр відноситься до V класу шкідливості, значних шумових джерел не очікується);
- робота інженерних систем (вентиляція, насосні станції, трансформаторна підстанція).

Очікувані рівні шуму

Відповідно до ДСП 173-96, допустимий рівень шуму для виробничих територій (вдень) – до 60 дБА. Прогнозований рівень шуму на межі санітарно-захисної зони (50 м) не перевищуватиме допустимих значень.

Заходи з мінімізації впливу шуму, передбачені проєктом

Дотримання нормативних відстаней від зовнішньої стіни будівель до краю проїзної частини – 5-25 м (ДБН Б.2.2-12:2019, п. 15.3.2).

Влаштування захисних зелених насаджень вздовж пішохідних комунікацій та по периметру території (загальна площа озеленення – 0,3199 га, включаючи озеленення санітарно-захисної зони – не менше 60%). Організація раціонального руху транспорту в межах території з влаштуванням твердого покриття проїздів (асфальтобетон – 0,5856 га).

Застосування сучасних технологічних рішень для зменшення шуму від обладнання (на стадії проєктування). Встановлення точок зарядки електромобілів (10% від загальної кількості машино-місць – 1 точка), що сприятиме зменшенню шуму від автотранспорту.

3.13. Стан світлового та теплового забруднення

Існуючий стан

Територія об'єкту планованої діяльності не має світлового та теплового забруднення, оскільки вільна від забудови та інженерних мереж.

Проектні рішення

Електропостачання – проєктування електрообладнання відповідно до ДБН В.2.5-23:2010 та ПУЕ; влаштування трансформаторної підстанції (південна частина ділянки).

Зовнішнє освітлення – влаштування освітлення проїздів ліхтарями згідно з ДБН В.2.5-28:2018 «Природне і штучне освітлення» (спрямоване освітлення вниз, мінімізація світлового забруднення).

Теплопостачання – автономне (адміністративно-побутові приміщення складських будівель).

Запровадження сучасних енергоефективних технологій (відповідно до Закону України «Про енергетичну ефективність») сприятиме мінімізації теплових викидів та раціональному використанню енергії.

3.14. Фізичні фактори впливу

Електромагнітне випромінювання:

Джерелами електромагнітного випромінювання в межах території проєктування будуть:

- трансформаторна підстанція (КТП);
- кабельні лінії електропередачі (0,4 кВ та 10 кВ);

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- існуюча ПЛ 110 кВ (проходить на північ від ділянки, за межами території проектування).

Для них встановлюються відповідні охоронні зони згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 (Додаток И.2) та Постановою «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» від 27 грудня 2022 р. №1455:

- трансформаторна підстанція – 3,0 м;
- кабельна лінія електропередачі 0,4 кВ та 10 кВ – 0,6 м;
- ПЛ 110 кВ – 30,0 м.

Охоронні зони будуть дотримані при проектуванні (жодна будівля чи споруда не буде розташована в межах охоронних зон). Іонізуюче випромінювання: ситуація в межах природного фонду (див. п. 3.11).

3.15. Стан здоров'я населення

Здоров'я населення є важливою передумовою соціального благополуччя та успішного економічного зростання. Захворюваність має зв'язок із тривалістю життя та рівнем смертності.

Медичне обслуговування громади

Медичні послуги населенню Боярської міської територіальної громади надаються закладами охорони здоров'я відповідно до відповідних програм. Найближчі заклади первинної медико-санітарної допомоги розташовані в адміністративному центрі громади – м. Боярка (9,1 км), а також у м. Києві (14,5 км).

Основні причини захворюваності та смертності (за даними Центру медичної статистики МОЗ України)

- хвороби системи кровообігу – провідна причина смертності;
- злоякісні новоутворення – друга причина смертності;
- хвороби органів дихання.

Вплив забруднюючих речовин на здоров'я людини:

За даними наукових досліджень, негативні фактори за значимістю розподіляються:

- соціальні (харчування, спосіб життя, шкідливі звички) – 37%;
- забруднення атмосферного повітря – 21%;
- медичні та біологічні – 19%;
- забруднення питної води – 13%;
- інші причини – 10%.

Вплив карантинних рослин

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

На території Київської області зареєстровано карантинну рослину – амброзію полинолисту, що спричиняє осінню сінну лихоманку та астматичні загострення. На території проектування проведення геоботанічних досліджень щодо наявності амброзії не зафіксовано. Проектом передбачається озеленення території з використанням дерев, чагарників і квітів, що відповідають місцевим умовам, що сприятиме витісненню карантинних видів.

Вплив проєкту на здоров'я населення

На території проектування населення не проживає. Основним потенційним шляхом впливу на здоров'я мешканців сусідніх територій (найближчі житлові будинки – с. Тарасівка, відстань ~1,5 км, що значно перевищує санітарно-захисну зону 50 м) є:

- якість атмосферного повітря (викиди автотранспорту та стаціонарних джерел);
- шумове забруднення.

Заходи, передбачені проєктом для захисту здоров'я населення:

- Дотримання нормативної санітарно-захисної зони (50 м) відповідно до ДСП 173-96 (додаток 4, додаток 6);
- Дотримання нормативних відстаней до червоних ліній та меж суміжних ділянок;
- Озеленення санітарно-захисної зони – не менше 60%, що виконуватиме бар'єрну, фільтраційну та шумозахисну функції;
- Влаштування твердого покриття проїздів (0,5856 га) для зменшення пилоутворення;
- Організація безпечних пішохідних зв'язків та інклюзивного середовища (тротуари шириною не менше 1,5 м, пандуси, тактильні та візуальні елементи);
- Встановлення точок зарядки електромобілів (1 точка) для зменшення викидів від автотранспорту.

Соціально-економічні вигоди

Створення 120 нових робочих місць є позитивним соціально-економічним фактором, що сприяє:

- забезпеченню мешканців громади робочими місцями (зменшення безробіття, зменшення відтоку працездатного населення до Києва);
- збільшенню податкових надходжень до місцевого бюджету (ПДФО, податок на землю, податок на нерухоме майно, місцеві збори – орієнтовно 3-5 млн грн/рік);
- розвитку інженерно-транспортної інфраструктури громади (вдосконалення під'їзних шляхів).

3.16. Прогнозні зміни поточного стану довкілля, у тому числі здоров'я населення, якщо документ державного планування не буде затверджено

У разі незатвердження Детального плану території для будівництва логістичного центру та відмови від реалізації проектних рішень, стан довкілля та соціально-економічна ситуація характеризуватимуться наступними негативними тенденціями:

1. Деградація та неконтрольоване використання території:

Продовження неефективного використання земельної ділянки (цільове призначення 03.10 – адміністративна будівля) без перспектив розвитку логістичної інфраструктури.

Відсутність комплексного планувального рішення призведе до ризику неконтрольованої забудови без дотримання державних будівельних норм, санітарних (у т.ч. санітарно-захисних зон) та протипожежних вимог.

Можливе утворення несанкціонованих звалищ відходів на території (стихийне сміттєзвалище).

2. Відсутність екологічного впорядкування:

Територія залишиться без сучасних систем очищення стічних вод (господарсько-побутових та дощових), що у разі будь-якої майбутньої діяльності (навіть індивідуальної забудови) може призвести до забруднення ґрунтів та підземних вод.

Відсутність організованої системи водовідведення та дощової каналізації (особливо актуально через перепад висот 8,24 м та ризик ерозії).

Не буде реалізовано заходи з озеленення та благоустрою (0,3199 га зелених насаджень, які могли б виконувати пило-, шумозахисні функції).

3. Відсутність інженерної підготовки:

Не буде проведено вертикальне планування території (перепад висот 8,24 м), що зберігає ризик ерозійних процесів, підтоплення знижених ділянок.

Не буде вирішено питання зняття та збереження родючого шару ґрунту (родючий шар може бути втрачений при безсистемному будівництві).

Збережеться ризик ерозії ґрунтів та порушення гідрологічного режиму.

4. Втрата соціально-економічних вигод:

Не буде створено 120 нових робочих місць (логістичний центр зі складськими будівлями I та II черги).

Не збільшаться податкові надходження до місцевого бюджету Боярської міської ради, що обмежує можливості громади для розвитку соціальної, транспортної та інженерної інфраструктури.

Не буде реалізовано інвестиційний потенціал території (близькість до автодороги О-101304 та залізничної станції «Тарасівка»).

5. Збереження планувальних недоліків:

Існуючі ґрунтові проїзди залишаються без твердого покриття (пилоутворення, розмивання, незадовільний стан у період бездоріжжя).

Не буде сформовано внутрішню вулично-дорожню мережу, інтегровану в загальну схему громади.

Не буде створено безбар'єрного середовища для маломобільних груп населення (пандуси, тактильні елементи, розширені паркувальні місця).

6. Збереження екологічних ризиків від існуючих джерел:

Забруднення атмосферного повітря від існуючої автодороги О-101304 залишиться без додаткових бар'єрних зелених насаджень (0,3199 га озеленення).

Відсутність очисних споруд поверхневих стічних вод призведе до забруднення ґрунтів та потенційно – водних об'єктів (р. Сіверка, що знаходиться за 500 м) нафтопродуктами та зваженими речовинами з проїзної частини (при інтенсивному русі).

Висновок: Реалізація Детального плану території дозволяє впорядкувати, екологічно облаштувати та ефективно використати територію, запровадивши сучасні стандарти охорони довкілля:

- очищення господарсько-побутових та поверхневих стічних вод (очисні споруди);
- організоване поводження з відходами (контейнерний майданчик);
- компенсаційне озеленення (0,3199 га);
- інженерний захист території (вертикальне планування, дощова каналізація);
- дотримання санітарно-захисної зони (50 м) та її озеленення ($\geq 60\%$);
- створення 120 робочих місць.

Затвердження ДПТ є запобіжним заходом проти потенційного погіршення екологічного стану внаслідок неконтрольованого розвитку та засобом забезпечення сталого розвитку території Боярської міської територіальної громади в цілому.

Проектні рішення повністю відповідають Цілям сталого розвитку України на період до 2030 року (Указ Президента України №722/2019), зокрема:

- Ціль 8 (сприяння економічному зростанню, створенню гідних умов праці – 120 робочих місць);
- Ціль 9 (інновації та інфраструктура – розвиток логістичної інфраструктури);
- Ціль 11 (сталі міста та громади – організація санітарно-захисної зони та озеленення);
- Ціль 12 (відповідальне споживання та виробництво – очисні споруди, поводження з відходами);
- Ціль 13 (боротьба зі зміною клімату – екобруківка, озеленення, точка зарядки електромобіля).

3.17. Щодо наявності локальної статистичної інформації

Відповідно до зауважень, отриманих від уповноважених органів (Департамент екології та природних ресурсів Київської ОВА та інші), зазначаємо, що в межах території проектування та на прилеглих територіях Боярської міської територіальної громади відсутні стаціонарні пости спостереження Державної системи моніторингу довкілля. Регулярні інструментальні вимірювання показників стану атмосферного повітря, ґрунтів, водних ресурсів безпосередньо по території проектування не проводяться.

Крім того, у зв'язку із збройною агресією РФ проти України та введенням воєнного стану, обмежено доступ до низки кадастрів та інформаційних систем, включаючи призупинення функціонування Публічної кадастрової карти України (про що зазначено в листах Міністерства та Департаменту). За таких умов отримання детальної статистичної інформації безпосередньо по території проектування є утрудненим або неможливим.

У даному Звіті використано узагальнені дані по Київській області та Фастівському району, а також результати аналізу наявних відкритих джерел (Екологічний паспорт Київської області, Регіональна доповідь про стан навколишнього природного середовища, дані Центральної геофізичної обсерваторії, дані метеостанції «Бориспіль»). Для отримання точних локальних даних (рівень забруднення атмосферного повітря, шумове навантаження, стан ґрунтів) рекомендується провести спеціалізовані інженерно-екологічні вишукування на наступних стадіях проектування (проектна документація).

4. ХАРАКТЕРИСТИКА СТАНУ ДОВКІЛЛЯ, УМОВ ЖИТТЄДІЯЛЬНОСТІ НАСЕЛЕННЯ ТА СТАНУ ЙОГО ЗДОРОВ'Я НА ТЕРИТОРІЯХ, ЯКІ ЙМОВІРНО ЗАЗНАЮТЬ ВПЛИВУ

4.1. Опис територій, які ймовірно зазнають впливу внаслідок зміни їх функціонального призначення відповідно до проєктних рішень МД

Проєктними рішеннями детального плану передбачено зміну цільового призначення земельної ділянки загальною площею 3,0330 га (одна ділянка, кадастровий номер 3222486600:04:004:0707).

Згідно з планом функціонального зонування, територія змінює своє функціональне призначення. Відповідно до пункту 63 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (до 1 січня 2028 року функціональне призначення території може визначатися детальним планом території), встановлено функціональне призначення 20603.0 – Території логістичних центрів, складів та баз (підгрупа 2 «Виробничі території», клас 06, підклас 03). Це може вплинути на стан довкілля, умови життєдіяльності населення та здоров'я мешканців прилеглих територій (найближчі житлові будинки – с. Тарасівка, відстань ~1,5 км, що значно перевищує санітарно-захисну зону 50 м).

Опис земельних ділянок, які ймовірно зазнають впливу внаслідок зміни їх функціонального призначення відповідно до проєктних рішень МД, наведено у таблиці нижче.

Таблиця 4.1.1.

Перспективний розподіл земель за категоріями, видами цільового призначення земель, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угоддями з урахуванням наявних обмежень (обтяжень)

№ з/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Форма власності	Цільове призначення:		Площа загальна, га	Код угоддя (згідно (КВЗУ) існуюче	Код угоддя (згідно (КВЗУ) перспективне
			Існуюче цільове призначення (згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ)	Перспективне цільове призначення (згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ)		001 01	011 01
1	3222486600:04:004:0707	Приватна власність	03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком	3,033	3,033	3,033
Загальна площа					3,033	3,033	3,033

Примітка: Розподіл площ за перспективними кодами угодь (011.02 – будівлі та споруди промисловості, 012.13 – землі загального користування як дороги та проїзди, 008.02 – зелені насадження, 003.14 – землі ДСНС тощо) наведено відповідно до проектного плану (Аркуш №3 Тому I, М 1:1000) та Плану землевпорядних заходів (Аркуш №13 Тому I, М 1:1000).

4.2. Характеристику стану довкілля, умов життєдіяльності населення та стану його здоров'я на територіях, які ймовірно зазнають впливу

Детальний план території розроблений для земельної ділянки загальною площею 3,0330 га. Планована діяльність передбачає будівництво логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями, об'єктами інженерної інфраструктури (трансформаторна підстанція, очисні споруди господарсько-побутових та поверхневих стічних вод, пожежні резервуари з насосною станцією, септик, резервуар для накопичення поверхневих стічних вод, підземний контейнерний майданчик, артезіанська свердловина) та внутрішніми проїздами. Вся територія потребує зміни цільового призначення з 03.10 (адміністративні та офісні будівлі) на 11.02 (розміщення підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості), що є основним фактором потенційного впливу на довкілля.

За основу об'ємно-планувальних рішень покладені принципи:

- взаємозв'язку планувальної структури з Схемою планування території Київської області (територія визначена як виробнича, що формується) та врахуванням рішень детальних планів суміжних територій (Гатненська сільська громада – с. Юрівка, Вишнева міська громада – с. Крюківщина);
- організації системи проїздів та пішохідних зв'язків (внутрішні проїзди шириною 6,0 м, розосереджені в'їзди/виїзди – західний основний, східний допоміжний);
- дотримання вимог протипожежних і санітарних норм (санітарно-захисна зона 50 м, протипожежні розриви не менше 9-12 м для III ступеня вогнестійкості, проїзди для пожежної техніки шириною не менше 4,0 м на відстані 5-25 м від стін);
- створення безбар'єрного середовища (ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд»: пандуси, тактильні елементи, 1 паркувальне місце для осіб з інвалідністю шириною 3,5 м).

Оцінка поточного стану навколишнього природного середовища

Оцінка стану навколишнього природного середовища виконана на основі аналізу вихідних даних, матеріалів топографо-геодезичного знімання (2026 рік, М 1:1000, УСК-2000, Балтійська система висот) та даних Державного земельного кадастру.

1. Атмосферне повітря.

В зоні проєктування відсутні стаціонарні джерела можливого негативного впливу на навколишнє середовище.

На сьогоднішній день значних джерел забруднення повітря на території немає (територія вільна від забудови, вкрита трав'янистою рослинністю та чагарниками).

Основним джерелом фонового впливу є автотранспорт на несформованій вулично-дорожній мережі (грунтовий проїзд), що проходить в північно-західній та південно-східній стороні

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

території проектування, та автомобільна дорога обласного значення О-101304 «Київське півкільце – Крюківщина – Боярка».

Стан атмосферного повітря на території проектування відповідає нормативним показникам і характеризується як нормативний.

2. Ґрунти та земельні ресурси.

В межах території проектування відсутні несанкціоновані сміттєзвалища.

Відсутні спеціалізовані підприємства для знешкодження відходів.

Рівень забруднення ґрунтового покриву не перевищує гранично допустимих рівнів (ГДР);

Особливо цінні групи ґрунтів (Наказ Держкомзему України №245 від 06.10.2003) та особливо цінні землі (ст. 150 ЗКУ) відсутні.

Ґрунти в межах території проектування просідаючими властивостями не володіють.

3. Водні ресурси

Водні об'єкти в межах території опрацювання не обліковуються.

Територія проектування не розташована в межах прибережних захисних смуг водойм.

Найближчий водний об'єкт – річка Сіверка (відстань ~500 м), прямого впливу на нього не передбачається (скидання неочищених стічних вод виключено).

4. Відходи

Існуюча система санітарного очищення території відсутня, оскільки територія не використовується для постійної діяльності (лише епізодичне відвідування).

5. Фізичні фактори

Наявне джерело впливу – існуючий ґрунтовий проїзд по межі території проектування (північно-західна та південно-східна сторони) та автомобільна дорога обласного значення О-101304. Транспорт може спричиняти незначне підвищення рівня шуму та викиди забруднюючих речовин, однак їх концентрація наразі не перевищує гранично допустимих норм.

Умови життєдіяльності населення

Територія проектування розташована за межами населених пунктів (на землях Боярської міської територіальної громади Фастівського району), наразі не заселена.

Найближча існуюча житлова забудова розташована в с. Тарасівка (відстань ~1,5 км), с. Юрівка Гатненської сільської громади (~2 км), с. Крюківщина Вишневої міської громади (~1,5 км). Відстань від об'єкта будівництва до житлових будинків становить понад 50 м (нормативна санітарно-захисна зона, згідно з ДСП 173-96 для V класу шкідливості).

Інженерне забезпечення території (централізоване водопостачання, каналізація) на момент розроблення ДПТ відсутнє.

Для природного середовища нульовий вплив не враховується, оскільки при здійсненні будь-якої господарської діяльності буде відбуватись вплив на довкілля. Під час проведення

стратегічної екологічної оцінки проєкту документа державного планування було здійснено оцінку ймовірного впливу реалізації містобудівної документації.

4.3. Аналіз впливу ДДП на атмосферне повітря

Етап будівництва

Забруднення повітря від роботи будівельної техніки (двигуни внутрішнього згорання – екскаватори, бульдозери, автокрани, вантажні автомобілі).

Забруднення від зварювальних та фарбувальних робіт (при монтажі металоконструкцій складських будівель I та II черги).

Неорганізований пиловий викид при планувальних роботах (вертикальне планування з перепадом відміток 8,24 м), переміщенні ґрунту та будівельних матеріалів.

Характер впливу: тимчасовий, локальний, зворотній (після завершення будівництва).

Етап експлуатації

Основним джерелом викидів буде автотранспорт працівників комплексу (120 осіб) та відвідувачів, включаючи вантажний транспорт (розрахункова кількість вантажних автомобілів визначається технологічним процесом, орієнтовно 2-4 на добу).

Викиди від стаціонарних джерел (автономне опалення адміністративно-побутових приміщень – рекомендовано електричні теплові насоси або електричні котли, що не мають прямих викидів) будуть незначними.

Технологічні викиди (логістичний центр відноситься до V класу шкідливості з орієнтовним розміром санітарно-захисної зони 50 м відповідно до ДСП 173-96).

Максимальне забруднення очікується вздовж внутрішніх проїздів (ширина 6,0 м) та в місцях в'їзду/виїзду на територію (західна та східна частини ділянки).

Заходи зменшення впливу на атмосферне повітря, передбачені проєктом

Організація впорядкованого руху транспорту з влаштуванням твердого покриття проїздів (асфальто-бетонне покриття – 0,5856 га).

Використання екобруківки для паркувальних майданчиків (ФЕМ – 0,2217 га), що зменшує пилоутворення порівняно з традиційним асфальтом

Озеленення території загальною площею 0,3199 га вздовж пішохідних комунікацій та по периметру для виконання бар'єрної, пилозахисної та фільтраційної функції, в тому числі:

- озеленення санітарно-захисної зони (50 м) – не менше 60% (відповідно до п. 5.13 ДСП 173-96);

Дотримання нормативної санітарно-захисної зони (50 м) відповідно до ДСП 173-96 (додаток 4, додаток 6).

Встановлення точки зарядки електромобілів (10% від загальної кількості машино-місць – 1 точка), що стимулюватиме використання екологічного транспорту та зменшення викидів;

Використання сучасних енергоефективних технологій при будівництві (теплоізоляція адміністративно-побутових приміщень, сучасні системи опалення).

4.4. Аналіз впливу ДДП на клімат

При виконанні підготовчих та будівельних робіт та експлуатації негативних впливів на клімат і мікроклімат не передбачається. Змін мікроклімату в результаті планованої діяльності не очікується, оскільки в результаті експлуатації об'єкту відсутні значні виділення теплоти, інертних газів, вологи. Особливості кліматичних умов, які сприяють зростанню інтенсивності впливів планованої діяльності на навколишнє середовище, відсутні.

При оцінюванні впливи розподіляються за наступною шкалою від максимальних до мінімальних впливів та адаптаційних змін і сумарності адаптаційного потенціалу регіону до змін клімату:

- М- – пом'якшення, зменшення сумарного річного негативного впливу на клімат внаслідок проведення ДДП;
- М+ – пом'якшення, збільшення сумарного щорічного негативного впливу на клімат внаслідок проведення ДДП;
- Мt – пом'якшення, одноразові великі викиди ПГ під час проведення ДДП;
- А+ – адаптація, сприяння збільшенню сумарного адаптаційного потенціалу регіону до зміни клімату внаслідок проведення ДДП;
- А- – адаптація, зменшення сумарного адаптаційного потенціалу регіону до зміни клімату внаслідок проведення ДДП;
- НО – неможливо оцінити через недостатність інформації або її узагальненість.

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Таблиця 4.4.1.

Вплив рішень ДПТ на зміни клімату (Боярський проект)

Елемент	Напрямок	Варіант	Ознаки
M-	Пом'якшення	зменшення сумарного щорічного негативного впливу на клімат внаслідок проведення ДДП	- Створення системи ефективних озелених територій (0,3199 га, включаючи озеленення СЗЗ – $\geq 60\%$); - Оптимізація руху транспорту, системи маневрування (внутрішні проїзди шириною 6,0 м, розосереджені в'їзди/виїзди, розворотний майданчик 12×12 м); - Організація збирання, сортування та вивезення всіх видів відходів (підземний контейнерний майданчик); - Можливість відмови від використання викопного палива (енергоефективні технології, точка зарядки електромобіля – 1 точка).
M+	Пом'якшення	збільшення сумарного щорічного негативного впливу на клімат внаслідок проведення ДДП	- Збільшення енерго-, ресурсо- та водокористування в межах 120 працюючих (адміністративно-побутові приміщення, технологічні потреби); - Збільшення кількості індивідуального транспорту (9 легкових автомобілів, 336 робочих днів на рік).
Mt	Пом'якшення	одноразові великі викиди ПГ під час проведення ДДП	- Великі витрати матеріальних та енергетичних ресурсів на етапі будівництва (складські будівлі I та II черги, адміністративно-побутові приміщення, КПП, інженерна інфраструктура); - Масштабні земляні роботи (вертикальне планування з перепадом відміток 8,24 м, інженерна підготовка території, влаштування очисних споруд, резервуарів, контейнерного майданчика).
A+	Адаптація	сприяння збільшенню сумарного адаптаційного потенціалу регіону до зміни клімату внаслідок проведення ДДП	- Енергоефективність проектних будівель (відповідно до ЗУ «Про енергетичну ефективність»); - Розробка заходів для запобігання, зменшення та пом'якшення негативних наслідків (закрита система дощової каналізації, очисні споруди); - Використання відновлюваних джерел енергії (Національний план дій до 2030 р., точка зарядки електромобіля, технічна можливість встановлення СЕС

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Елемент	Напрямок	Варіант	Ознаки
			на дахах); • Використання водопроникних покриттів (екобруківка) для зменшення теплового острова.
А-	Адаптація	зменшення сумарного адаптаційного потенціалу регіону до зміни клімату внаслідок проведення ДДП	• Збільшення потреб в усіх видах ресурсів та енергії, в першу чергу електроенергії, води (для технічних потреб та адміністративно-побутових приміщень); • Збільшення викидів забруднюючих речовин (в т.ч. парникових газів) за рахунок функціонування запроєктованої території (120 працюючих, 9 легкових автомобілів).

Оцінка впливу ДДП на клімат складається із комбінації п'яти елементів: М-, М+, Мt, А+ та А-. Для отримання кількісних значень елементів М+ та М- потрібно розрахувати поточні середньорічні сумарні викиди та поглинання парникових газів (ПГ) від території та оцінити середньорічні сумарні викиди після завершення ДДП. Наразі кількісний вплив на клімат оцінюється в тонах CO₂-еквіваленту. На наступних стадіях проєктування (стадія «Проектна документація», розділ «Охорона довкілля») є необхідність розрахунку кількісних значень елементів М+ та М-.

4.5. Аналіз впливу ДДП на земельні ресурси, ґрунти

Внаслідок реалізації рішень проєкту документа державного планування не передбачається:

- посилення вітрової або водної ерозії ґрунтів;
- виникнення таких загроз, як землетруси, зсуви, селеві потоки, провали землі (інженерно-геологічні умови – II категорії, ґрунти непросідаючі, сейсмічність – 5 балів).

Тимчасовий вплив

Під час здійснення планованої діяльності передбачається тимчасовий вплив на ґрунт (ущільнення, переміщення, порушення структури) на стадії будівельних робіт:

- вертикальне планування (перепад відміток 8,24 м);
- влаштування фундаментів складських будівель (загальна площа забудови – 1,9058 га, у тому числі складська забудова – 1,0082 га, вантажно-розвантажувальний майданчик – 0,8273 га, інженерні споруди – 0,0153 га);
- прокладання інженерних мереж (водопостачання, каналізація, електропостачання);

- влаштування очисних споруд, резервуарів, контейнерного майданчика, артезіанської свердловини.

Природоохоронні заходи (охорона земель)

Відповідно до ст. 48 Закону України «Про охорону земель» та ст. 52 Закону України «Про землеустрій», необхідно вжити заходів, спрямованих на:

- Зняття та складування родючого шару ґрунту у визначених місцях (тимчасові склади ґрунту на території будівельного майданчика, потужність 0,2-0,3 м, об'єм 6000-9000 м³);
- Подальше раціональне використання знятого ґрунту для рекультивації порушених земель та озеленення території (0,3199 га);
- Недопущення порушення гідрологічного режиму земельних ділянок (закрита система дощової каналізації, вертикальне планування).

Позитивний вплив на стан ґрунтів від реалізації ДПТ:

- Благоустрій та озеленення території – створення зелених насаджень обмеженого користування (0,2319 га) та спеціального призначення (0,0880 га);
- Влаштування непроникних твердих покриттів проїздів (асфальтобетон – 0,5856 га) та мощення (ФЕМ – 0,2217 га) для запобігання забрудненню ґрунтів нафтопродуктами та важкими металами;
- Організація збору та очищення дощових стоків (закрита система дощової каналізації з очисними спорудами та резервуаром-накопичувачем) – запобігання потраплянню забруднених стоків у ґрунти;
- Впорядковане поводження з відходами (підземний контейнерний майданчик) – запобігання забрудненню ґрунтів побутовими та виробничими відходами.

Зміна цільового призначення земельної ділянки з 03.10 на 11.02 обґрунтовується необхідністю розміщення логістичного центру, створенням 120 робочих місць, розвитком економічного потенціалу Боярської міської територіальної громади та відповідає стратегії розвитку громади.

4.6. Аналіз впливу ДДП на утворення та поводження з відходами

Відповідно до «Порядку класифікації відходів та Національного переліку відходів», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20 жовтня 2023 р. № 1102, на території проєктування передбачаються наступні групи відходів:

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- Група №20 – побутові відходи (відходи домогосподарств та подібні відходи комерційних організацій, промислових підприємств, установ тощо), включаючи окремо зібрані фракції;
- Група №17 – будівельні відходи (на етапі будівництва);
- Небезпечні відходи – люмінесцентні лампи, відпрацьовані мастила, фільтри, акумулятори (від автотранспорту), медичні відходи (від адміністративно-побутових приміщень – аптечки тощо).

Проектом передбачається:

- Влаштування підземного контейнерного майданчика для роздільного збору відходів (східна частина ділянки);
- Укладення договорів на вивіз побутових відходів з ліцензованими підприємствами (комунальне підприємство Боярської міської ради або приватна компанія);
- Відповідальне поводження з можливими виробничими відходами згідно з окремими регламентами (на стадії проектної документації).

Норми накопичення відходів прийняті згідно з ДБН Б.2.2-12:2019. Орієнтовний розрахунок об'ємів відходів, що будуть утворюватися на території, наведено в таблиці 4.6.1.

Таблиця 4.6.1.

Утворення відходів (орієнтовний розрахунок)*

№	Об'єкти утворення відходів	Розрахункова одиниця	Кількість	Річна норма утворення відходів на розрахункову одиницю		Розрахунковий об'єм утворення відходів	
				кг	м ³	кг	м ³
1	Працівники виробничої та адміністративної забудови	1 осіб	120	350	2,5	42000	300
2	Сміття з удосконаленого покриття доріг та площ	1 м ² площі	8073	15	0,025	121095	201,825
3	Садіві відходи від зелених насаджень	1 м ² площі	3199	-	0,008	-	25,592
	Всього					163095	527,417

Норми прийняті згідно з ДБН Б.2.2-12:2019. Обсяги відходів від прибирання території (асфальтобетонне покриття + ФЕМ) та виробничих відходів (залежно від конкретного виду діяльності) потребують уточнення на стадії проектної документації. Відходи будівництва (група №17) в таблиці не наведені, оскільки утворюються одноразово на етапі будівництва.

Реалізація ДПТ сприятиме впорядкованій та легальній системі поводження з відходами, запобігаючи утворенню стихійних сміттєзвалищ на території та за її межами.

4.7. Аналіз впливу ДДП на флору та фауну

Існуючий стан

Ділянка проектного будівництва розташована в межах антропогенно-трансформованої території (тривалий час використовувалася для підприємницької діяльності, вкрита трав'янистою рослинністю та чагарниками), на якій:

- відсутні природні комплекси (біотопи, докорінно змінені людиною – агроценоз);
- відсутні об'єкти природно-заповідного фонду;
- відсутні ареали проживання рідкісних тварин (занесених до Червоної книги України, Бернської конвенції, Боннської конвенції);
- відсутні місця зростання рідкісних рослин (занесених до Червоної книги України);
- тваринний світ в межах території майже відсутній (окремі види дрібних гризунів, комах, птахів – звичайні для антропогенних ландшафтів види).

Вплив на рослинний світ

Основний вплив на рослинний світ відбудеться за рахунок повного зняття існуючого трав'янистого покриву для будівництва (територія в межах забудови – 1,9058 га, в межах твердих покриттів та проїздів – 0,8073 га). Втрата існуючої трав'янистої рослинності є незворотною в межах забудованої території.

Вплив на тваринний світ

Помірний тимчасовий вплив на тварин навколишніх територій відбудеться за рахунок техногенного шуму від роботи техніки на етапі будівництва (відлякування). Після завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію тварини можуть повернутися на прилеглі території (сільськогосподарські угіддя).

Заходи зменшення впливу

Будівництво і експлуатація об'єкту при дотриманні вимог охорони довкілля матимуть мінімальний шкідливий вплив на рослинний та тваринний світ та їх біорізноманіття.

Компенсаційне озеленення (0,3199 га) частково відновить екологічні функції території (бар'єрна, шумо- та вітрозахисна, стабілізація ґрунтів, зменшення пилу, поліпшення мікроклімату);

Використання дерев та чагарників (асортимент, що відповідає місцевим умовам: клен гостролистий, липа дрібнолиста, дерен білий, спірея японська) для створення зелених насаджень обмеженого призначення та спеціального призначення сприятиме розширенню біорізноманіття (створення нових місць існування для птахів та комах).

Озеленення санітарно-захисної зони (50 м) – не менше 60%, що створить додаткові буферні зони.

4.8. Аналіз впливу ДДП на природоохоронні території та об'єкти історико-культурної спадщини

Природоохоронні території

Територія проектування вільна від об'єктів природно-заповідного фонду.

Не розташована в межах їх охоронних зон.

Не належить до об'єктів Смарагдової мережі (потребує остаточного підтвердження згідно з зауваженням Департаменту екології та природних ресурсів Київської ОВА, лист №441/28.06.2/2026 від 14.01.2026).

Не відноситься до елементів екомережі Київської області (відповідно до Регіональної схеми екологічної мережі Київської області, затвердженої рішенням Київської обласної ради VIII скликання 21 березня 2023 року №524-16-VIII).

Найближчий природоохоронний об'єкт – ландшафтний заказник місцевого значення «Юрівський» (Гатненська сільська громада), розташований на відстані понад 1,5 км. Прямий вплив на нього виключений.

Встановлено, що відповідно до Регіональної схеми екологічної мережі Київської області, територія проектування не входить до структурних елементів екомережі (екокоридори, природні ядра, буферні зони). Разом з тим, реалізація планувальних рішень дійсно призведе до зняття та руйнування ґрунтового покриву в межах забудови (1,9058 га) та твердих покриттів (0,8073 га), що є незворотним. Для компенсації цих втрат проектом передбачено озеленення території загальною площею 0,3199 га, що сприятиме частковому відновленню екологічних функцій.

У зв'язку з відсутністю на момент розроблення Звіту офіційних картографічних даних щодо точних меж територій Смарагдової мережі у розрізі Боярської міської територіальної громади, оцінка безпосереднього впливу на ці об'єкти наразі не може бути виконана. За наявною інформацією, територія проектування розташована поза межами відомих ключових територій Смарагдової мережі (найближчі – у північній частині Київської області, >50 км), однак для остаточного підтвердження відсутності впливу необхідне отримання офіційних даних від уповноважених органів (Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України, Департамент екології Київської ОВА). За відсутності інформації про вплив, розділи 4, 6 та 8 Звіту в цій частині підлягають доповненню після її отримання.

Об'єкти історико-культурної спадщини

Відповідно до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, Переліку об'єктів культурної спадщини Київської області та рішень про взяття пам'яток на державний облік, а також листа Департаменту культури та туризму Київської ОВА (№627/41.01.01-N/2026 від 19.01.2026), на території проектування об'єкти культурної спадщини не обліковуються.

Зони охорони пам'яток, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару – відсутні.

Ризики та заходи

Беручи до уваги, що дана територія в археологічному плані мало досліджена, існує вірогідність розміщення нововиявлених пам'яток. Якщо під час будівельних (землерийних) робіт виявляться ознаки наявності археологічних пам'яток, процес будівництва має бути припинений згідно з ст. 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини» для проведення невідкладних археологічних досліджень. Роботи можуть бути відновлені лише за письмовим дозволом органу охорони культурної спадщини.

Рекомендовано проведення археологічних досліджень на стадії інженерних вишукувань (до початку будівельних робіт).

4.9. Аналіз впливу ДДП на стан шумового та вібраційного забруднення

Існуючий стан

Основним джерелом існуючого фонового шуму є рух автотранспорту по:

- несформованій вулично-дорожній мережі (грунтовий проїзд), що проходить в північно-західній та південно-східній стороні території проектування;
- автомобільній дорозі обласного значення О-101304 «Київське півкільце – Крюківщина – Боярка» (під'їзд до неї здійснюється по ґрунтовому проїзду).

Прогнозований вплив

Основним джерелом потенційного шуму на етапі експлуатації буде рух легкового (9 автомобілів) та вантажного (орієнтовно 2-4 на добу) транспорту працівників комплексу (120 осіб, 336 робочих днів на рік).

Допустимі рівні шуму відповідно до ДСанПіН 3.3.6.037-99:

- для виробничих територій (вдень) – до 60 дБА;
- на межі житлової забудови (вдень) – до 55 дБА;
- на межі житлової забудови (вночі) – до 45 дБА.

Прогнозований рівень шуму на межі санітарно-захисної зони (50 м) не перевищуватиме допустимих значень за умови дотримання проектних рішень.

Заходи мінімізації впливу шуму, передбачені проектом

Дотримання нормативних відстаней від зовнішньої стіни будівель до краю проїзної частини – 5-25 м (ДБН Б.2.2-12:2019, п. 15.3.2);

- Влаштування захисних зелених насаджень по периметру території та вздовж проїздів (0,3199 га, включаючи озеленення санітарно-захисної зони – $\geq 60\%$);
- Організація раціонального внутрішнього руху транспорту з влаштуванням твердого покриття (асфальтобетон – 0,5856 га);

- Встановлення обмежень швидкості на внутрішніх проїздах (на стадії експлуатації – дорожні знаки «20 км/год» або «30 км/год»);
- Застосування сучасних технологічних рішень для зменшення шуму від обладнання (на стадії проектної документації).

4.10. Аналіз впливу ДДП на стан радіаційного забруднення

Негативного впливу на стан радіаційного забруднення не очікується, оскільки:

- проектом не передбачається використання джерел іонізуючого випромінювання (радіоактивних речовин, ядерних матеріалів тощо);
- радіаційний фон на території знаходиться в межах природних значень (за даними Центральної геофізичної обсерваторії імені Бориса Срезневського: 6-19 мкР/год, в середньому 11 мкР/год);
- територія не відноситься до зон радіоактивного забруднення (внаслідок Чорнобильської катастрофи);
- будівельні матеріали, що використовуватимуться, повинні мати санітарно-епідеміологічні висновки щодо вмісту природних радіонуклідів.

4.11. Аналіз впливу ДДП на стан світлового та теплового забруднення

Існуючий стан

Територія не має істотного світлового та теплового забруднення (вільна від забудови та інженерних мереж).

Проектні рішення

Зовнішнє освітлення – влаштування освітлення проїздів ліхтарями згідно з ДБН В.2.5-28:2018 «Природне і штучне освітлення» (освітлення території в темний час доби для безпеки руху транспорту та пішоходів, спрямоване освітлення вниз для мінімізації світлового забруднення).

Теплопостачання – автономне (індивідуальні системи опалення адміністративно-побутових приміщень складських будівель, рекомендовано електричні теплові насоси або електричні котли).

Застосування енергоефективних технологій відповідно до Закону України «Про енергетичну ефективність» сприятиме мінімізації теплових викидів.

Використання водонепроникних покриттів (екобруківка) для зменшення теплового острова порівняно з традиційним асфальтом.

Світлове та теплове забруднення буде локальним та незначним, у межах нормативних показників.

4.12. Аналіз впливу ДДП на фізичні фактори

Основним фізичним фактором впливу є шумове забруднення від транспорту (детально описано в п. 4.9).

Електромагнітне випромінювання:

Вплив від проектних ліній електропередачі (кабельні лінії 0,4 кВ та 10 кВ) та трансформаторної підстанції (КТП) буде мінімізований шляхом дотримання нормативних охоронних зон відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 (Додаток И.2) та ПУЕ:

- трансформаторна підстанція – 3,0 м (Постанова КМУ №1455 від 27.12.2022);
- кабельна лінія електропередачі 0,4 кВ та 10 кВ – 0,6 м;

Охоронні зони будуть дотримані при проектуванні (жодна будівля чи споруда не буде розташована в межах охоронних зон).

Рівень електромагнітного випромінювання на межі охоронних зон не перевищуватиме гранично допустимих рівнів (ГДР).

Вібрація:

Значних джерел вібрації проектом не передбачено (виробниче обладнання – логістичний центр: складські операції, комплектація, перевантаження, без значних вібраційних навантажень).

Потенційні джерела вібрації (транспорт, окремі види обладнання) будуть розташовані на відстані, що забезпечує відсутність вібраційного впливу на прилеглі території.

4.13. Аналіз впливу ДДП на соціально-економічні умови та стан здоров'я населення.

Позитивний вплив:

Створення нових робочих місць – 120 робочих місць (складські будівлі I та II черги, адміністративно-побутові приміщення, КПП), що сприятиме зменшенню безробіття в Боярській міській територіальній громаді та прилеглих населених пунктах, а також зменшенню відтоку працездатного населення до м. Києва.

Збільшення податкових надходжень до місцевого бюджету Боярської міської ради (податок на землю, податок на нерухоме майно, податок на прибуток підприємств, ПДФО від працівників – орієнтовно 3-5 млн грн/рік), що дозволить громаді розвивати соціальну, транспортну та інженерну інфраструктуру.

Розвиток місцевої інфраструктури – влаштування внутрішніх проїздів з твердим покриттям (асфальтобетон – 0,5856 га), пішохідних доріжок (ширина 1,5-1,8 м), зовнішнього освітлення (згідно з ДБН В.2.5-28:2018).

Покращення благоустрою – створення озелених територій (0,3199 га), майданчиків для відпочинку (передбачено проектом).

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Створення безбар'єрного середовища – забезпечення інклюзивності для маломобільних груп населення відповідно до ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд» (тротуари шириною не менше 1,5 м, пандуси, тактильні та візуальні елементи доступності, виділення 1 паркувального місця (10%) для осіб з інвалідністю шириною 3,5 м).

Залучення інвестицій у розвиток логістичної інфраструктури громади.

Потенційний негативний вплив та заходи його мінімізації

Здоров'я населення:

Основним потенційним шляхом впливу є якість атмосферного повітря (викиди автотранспорту – 9 легкових автомобілів) та шумове забруднення.

Заходи: дотримання нормативної санітарно-захисної зони (50 м), дотримання нормативних відстаней (5-25 м до проїздів), озеленення території (0,3199 га, включаючи озеленення СЗЗ – $\geq 60\%$), влаштування твердого покриття проїздів, обмеження швидкості, встановлення точки зарядки електромобіля (1 точка).

Якість питної води та водних ресурсів

Проектом передбачається автономне водопостачання (для технічних потреб, не господарсько-питне).

Заходи: влаштування очисних споруд господарсько-побутових стоків, очисних споруд поверхневих стічних вод, закрита система дощової каналізації. Скидання неочищених стічних вод у природні водойми виключено.

Санітарно-епідеміологічне благополуччя

Заходи: організований збір та вивезення ПВ (підземний контейнерний майданчик), запобігання утворенню стихійних звалищ, укладення договорів з ліцензованими підприємствами на вивезення відходів.

Вплив на суміжні землекористування

Потенційні конфлікти інтересів із власниками суміжних земельних ділянок (сільськогосподарського призначення) щодо меж, проїздів, санітарно-захисних зон;

Заходи: забезпечення виконання глави 17 Земельного кодексу України (рівні права на забудову), дотримання протипожежних розривів до меж земельних ділянок (не менше 9-12 м залежно від ступеня вогнестійкості сусідніх будівель), проведення роз'яснювальної роботи з власниками суміжних ділянок.

Планована діяльність при дотриманні вимог природоохоронного та санітарного законодавства України (ЗУ «Про систему громадського здоров'я», ДСП 173-96, ДБН Б.2.2-12:2019) не буде мати неприйняттого негативного впливу на здоров'я населення прилеглих територій (найближча житлова забудова – с. Тарасівка, відстань $\sim 1,5$ км, що значно перевищує санітарно-захисну зону 50 м).

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Загалом, реалізація ДПТ при дотриманні всіх передбачених заходів має позитивний соціально-економічний ефект (створення 120 робочих місць, збільшення податкових надходжень, розвиток інфраструктури) при мінімізованих ризиках для здоров'я населення та довкілля (дотримання санітарно-захисної зони, озеленення, очисні споруди).

5. ЕКОЛОГІЧНІ ПРОБЛЕМИ, У ТОМУ ЧИСЛІ РИЗИКИ ВПЛИВУ НА ЗДОРОВ'Я НАСЕЛЕННЯ, ЯКІ СТОСУЮТЬСЯ ДОКУМЕНТА ДЕРЖАВНОГО ПЛАНУВАННЯ, ЗОКРЕМА ЩОДО ТЕРИТОРІЙ З ПРИРОДООХОРОННИМ СТАТУСОМ

З метою виявлення та встановлення екологічних проблем, у тому числі ризиків впливу на здоров'я населення, які стосуються проєкту «Детальний план території для будівництва логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями в межах Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області», зокрема щодо територій з природоохоронним статусом, було встановлено наступне:

5.1. Ризики для здоров'я населення

Неканцерогенні ефекти

Ризик розвитку неканцерогенних ефектів оцінюється як вкрай малий та прийнятний за умови дотримання всіх запроєктованих заходів. Основним джерелом потенційного впливу є:

- викиди автотранспорту працівників комплексу (120 осіб, 9 легкових автомобілів, орієнтовно 2-4 вантажних автомобілі на добу, 336 робочих днів на рік);
- викиди від стаціонарних джерел (автономне опалення адміністративно-побутових приміщень – рекомендовано електричні теплові насоси, що не мають прямих викидів; технологічні википи – логістичний центр відноситься до V класу шкідливості згідно з ДСП 173-96).

Розрахунковий індекс небезпеки від сумарного впливу забруднюючих речовин (оксид вуглецю CO, оксиди азоту NOx, діоксид сірки SO₂, тверді частки – пил, сажа, леткі органічні сполуки) на межі санітарно-захисної зони (50 м) не повинен перевищувати встановлених нормативів (ГДК) за умови дотримання всіх запроєктованих заходів:

- дотримання нормативної санітарно-захисної зони (50 м) відповідно до ДСП 173-96 (додаток 4, додаток 6);
- тверде покриття проїздів (асфальтобетон – 0,5856 га);
- озеленення території (0,3199 га, включаючи озеленення санітарно-захисної зони – $\geq 60\%$);
- дотримання нормативних відстаней до червоних ліній (0 м і більше) та до краю проїзної частини (5-25 м).

Канцерогенні ефекти:

Речовини з доведеною канцерогенною дією (наприклад, бенз(а)пірен, формальдегід, важкі метали у високих концентраціях) у складі очікуваних викидів від проєктованої діяльності є відсутніми або мізерними (на рівні фонового міського забруднення). Проєктом передбачається

розміщення логістичного центру V класу шкідливості (складські операції, комплектація, перевантаження, адміністрування), що не супроводжується значними викидами канцерогенних речовин. Детальні розрахунки викидів забруднюючих речовин, у тому числі канцерогенів, будуть виконані на стадії проектної документації (розділ «Охорона довкілля»).

Висновок: Ризик розвитку канцерогенних ефектів для населення (найближча житлова забудова – с. Тарасівка, відстань ~1,5 км, що значно перевищує санітарно-захисну зону 50 м) оцінюється як вкрай низький та прийнятний.

Соціальний ризик

Відповідно до вимог, соціальний ризик від впровадження об'єкта визнається прийнятним, оскільки інтенсивність та характер впливів (переважно пов'язаних із автотранспортом) не призводять до неприйнятного підвищення захворюваності серед груп населення, які можуть опинитися в зоні впливу (в зоні санітарно-захисної зони 50 м постійне населення відсутнє).

Створення 120 нових робочих місць має переважаючий позитивний соціальний ефект:

- зменшення безробіття в Боярській міській територіальній громаді та прилеглих населених пунктах (с. Тарасівка, с. Юрівка, с. Крюківщина);
- збільшення податкових надходжень до місцевого бюджету (орієнтовно 3-5 млн грн/рік);
- розвиток інженерно-транспортної інфраструктури громади (вдосконалення під'їзних шляхів до ділянки).

5.2. Природоохоронний статус територій

В межах території детального планування (3,0330 га), а також у безпосередній близькості до неї:

- відсутні об'єкти природно-заповідного фонду (ПЗФ);
- відсутні території з особливим природоохоронним статусом (заповідники, заказники, національні природні парки, регіональні ландшафтні парки, пам'ятки природи, заповідні урочища);
- відсутні території Смарагдової мережі (потребує остаточного підтвердження згідно з зауваженням Департаменту екології – рекомендовано провести наукові дослідження; найближчі території Смарагдової мережі знаходяться у північній частині Київської області, >50 км);
- відсутні складові структурні елементи екологічної мережі (відповідно до Регіональної схеми екологічної мережі Київської області, затвердженої рішенням Київської обласної ради VIII скликання 21 березня 2023 року №524-16-VIII);

- відсутні ареали проживання або місця зростання видів, занесених до Червоної книги України, Бернської конвенції, Боннської конвенції (потребує остаточного підтвердження згідно з зауваженням Департаменту екології – рекомендовано провести геоботанічні та зоологічні дослідження).

Найближчий природоохоронний об'єкт – ландшафтний заказник місцевого значення «Юрівський» (Гатненська сільська громада), розташований на відстані понад 1,5 км на південний схід від ділянки проектування. Прямий вплив на нього виключений. Таким чином, прямий вплив на природоохоронні території та об'єкти не прогнозується.

5.3. Екологічні проблеми, пов'язані з водними об'єктами

Відповідно до вимог Департаменту екології та природних ресурсів Київської обласної військової адміністрації (лист №441/28.06.2/2026 від 14.01.2026) та Водного кодексу України, проєктні рішення враховують:

- територія проєктування не розташована в межах водоохоронних зон та прибережних захисних смуг водних об'єктів;
- територія проєктування не розташована у заплавах малих річок;
- найближчий водний об'єкт – річка Сіверка (відстань ~500 м), прямого впливу на нього не передбачається.

Прямого негативного впливу на водні об'єкти не передбачається завдяки:

- влаштуванню закритої системи дощової каналізації з очисними спорудами поверхневих стічних вод (східна частина ділянки);
- влаштуванню очисних споруд господарсько-побутових стоків (центральна частина ділянки) та септика;
- забороні скидання неочищених стічних вод у природні водойми та на рельєф;
- дотриманню охоронних зон інженерних мереж (каналізація – 3,0 м, водопостачання – 5,0 м).

5.4. Ключові екологічні проблеми та ризики, пов'язані з реалізацією ДПТ

Ключові екологічні проблеми та ризики, пов'язані з реалізацією ДПТ, а також запроєктовані заходи щодо їх мінімізації, систематизовані в таблиці 5.4.1.

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Таблиця 5.4.1.

Ключові екологічні ризики та заходи щодо їх мінімізації (Боярський проект)

Сфера впливу	Основні виявлені проблеми/ризики, пов'язані з проектом ДПТ	Запроєктовані заходи щодо мінімізації впливу на довкілля та здоров'я населення
Атмосферне повітря та клімат	- Етап будівництва: Викиди пилу та шкідливих речовин (CO, NO_x, SO₂, вуглеводні, сажа) від земляних робіт (вертикальне планування з перепадом 8,24 м), будівельної техніки (екскаватори, бульдозери, автокрани), автотранспорту. - Етап експлуатації: Викиди від автотранспорту працівників комплексу (120 осіб, 9 легкових автомобілів, орієнтовно 2-4 вантажних автомобілі на добу, 336 робочих днів на рік). Викиди від стаціонарних джерел (автономне опалення адміністративно-побутових приміщень). Потенційне збільшення сумарних викидів парникових газів (M+).	- Зволоження ґрунту на будівельному майданчику. - Перевезення сипучих матеріалів у закритому транспорті (автосамоскиди з тентом). - Застосування готових бетонних сумішей (заводського виготовлення). - Влаштування твердого покриття проїздів (асфальто-бетон – 0,5856 га) для зменшення пилоутворення. - Використання екобруківки для паркувальних майданчиків (ФЕМ – 0,2217 га). - Оптимізація руху транспорту (внутрішні проїзди шириною 6,0 м, розосереджені в'їзди/виїзди – західний основний, східний допоміжний, розворотний майданчик 12×12 м). - Створення системи ефективних озелених територій – 0,3199 га (обмеженого користування 0,2319 га + спеціального призначення 0,0880 га) для пило- та газозуловлення, включаючи озеленення санітарно-захисної зони – ≥60% (M-). - Дотримання нормативної санітарно-захисної зони (50 m) відповідно до ДСП 173-96. - Встановлення точки зарядки електромобіля (1 точка, 10% машино-місць) для стимулювання використання екологічного транспорту. - Використання енергоефективних технологій при будівництві

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Сфера впливу	Основні виявлені проблеми/ризики, пов'язані з проєктом ДПТ	Запроєктовані заходи щодо мінімізації впливу на довкілля та здоров'я населення
		адміністративно-побутових приміщень (теплоізоляція, електричні теплові насоси).
Водні ресурси	- Етап будівництва: Ризик тимчасового забруднення поверхневих та ґрунтових вод нафтопродуктами (паливо, мастила) через аварійні проливи або нерегульований поверхневий стік з будівельного майданчика. - Етап експлуатації: Забруднення дощових та талих вод (нафтопродукти, зважені речовини, важкі метали) з території з твердим покриттям (проїзди – 0,5856 га, паркувальні майданчики – 0,2217 га).	- Влаштування майданчиків для техніки з твердим непроникним покриттям (бетонні плити) на етапі будівництва. - Облаштування місць заправки техніки з піддонами для збору палива. - Влаштування закритої системи дощової каналізації з охоронною зоною 3,0 м (ДБН Б.2.2-12:2019). - Влаштування очисних споруд поверхневих стічних вод (східна частина ділянки). - Влаштування резервуара для накопичення поверхневих стічних вод (об'єм не менше 50 м³). - Відведення господарсько-побутових стоків на очисні споруди господарсько-побутових стоків (центральна частина) та септик. - Заборона скидання неочищених стічних вод у природні водойми та на рельєф. - Дотримання охоронної зони мереж водопостачання – 5,0 м (ДБН Б.2.2-12:2019).
Земельні ресурси та ґрунти	- Етап будівництва: Тимчасове порушення структури ґрунтів, їх ущільнення технікою (будівельна техніка, вантажні автомобілі), повне зняття трав'янистого покриву та чагарників на всій площі забудови (1,9058 га) та твердих покриттів (0,8073 га). - Втрата земель та зміна цільового призначення з 03.10 (адміністративні та офісні будівлі) на 11.02 (розміщення підприємств переробної, машинобудівної	- Зняття, зберігання та подальше використання родючого шару ґрунту (потужність 0,2-0,3 м, об'єм 6000-9000 м³) для рекультивації порушених земель та озеленення території (відповідно до ст. 52 ЗУ «Про охорону земель» та ст. 54 ЗУ «Про землеустрій»). - Вертикальне планування з

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Сфера впливу	Основні виявлені проблеми/ризики, пов'язані з проєктом ДПТ	Запроєктовані заходи щодо мінімізації впливу на довкілля та здоров'я населення
	та іншої промисловості) загальною площею 3,0330 га. • Потенційний ризик забруднення ґрунтів нафтопродуктами, важкими металами, будівельним сміттям.	дотриманням нормативних ухилів для запобігання водній та вітровій ерозії ґрунтів. • Влаштування проїздів, пішохідних доріжок та майданчиків із твердим покриттям (асфальтобетон – 0,5856 га, ФЕМ – 0,2217 га). • Комплексний благоустрій та озеленення (0,3199 га). • Впорядковане поводження з будівельними відходами (селективний збір, вивезення на спеціалізовані полігони). • Дотримання вимог ст. 48 ЗУ «Про охорону земель» (максимальне збереження ґрунтового покриву, недопущення порушення гідрологічного режиму).
Шумове та вібраційне забруднення	• Етап будівництва: Підвищення рівня шуму (80-100 дБА) від будівельної техніки (екскаватори, бульдозери, автокрани, вантажні автомобілі). • Етап експлуатації: Шум від руху легкового (9 автомобілів) та вантажного (орієнтовно 2-4 на добу) транспорту працівників комплексу (336 робочих днів на рік). Шум від роботи технологічного обладнання (логістичний центр – складські операції, без значних шумових джерел).	• Організація будівельного майданчика з тимчасовим огороженням (шумозахисні екрани). • Обмеження робіт, що супроводжуються підвищеним шумом, денним часом (з 8:00 до 20:00). • Використання справної техніки з глушниками. • Дотримання нормативних відстаней від зовнішньої стіни будівель до краю проїзної частини – 5-25 м (ДБН Б.2.2-12:2019, п. 15.3.2). • Влаштування захисних зелених насаджень (щільні багаторівневі – дерева, чагарники) по периметру території та вздовж проїздів (0,3199 га, включаючи озеленення СЗЗ – $\geq 60\%$). • Дотримання нормативів допустимого шуму згідно з ДСанПіН 3.3.6.037-99 (на межі СЗЗ – не більше 60 дБА вдень).

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Сфера впливу	Основні виявлені проблеми/ризики, пов'язані з проєктом ДПТ	Запроєктовані заходи щодо мінімізації впливу на довкілля та здоров'я населення
		Встановлення обмежень швидкості на внутрішніх проїздах (на стадії експлуатації – дорожні знаки «20 км/год» або «30 км/год»).
Поводження з відходами	- Утворення побутових відходів (ТПВ) від працівників комплексу (120 осіб). - Утворення виробничих відходів (пакувальні матеріали, пошкоджена продукція тощо). - Утворення небезпечних відходів (люмінесцентні лампи, відпрацьовані мастила, фільтри, акумулятори, медичні відходи – аптечки). - Утворення будівельних відходів на етапі будівництва (орієнтовно 500-1000 м³). - Необхідність організованої системи збору, сортування, тимчасового зберігання та вивезення відходів.	- Впровадження роздільного збору побутових відходів (підземний контейнерний майданчик у східній частині ділянки). - Укладання договорів із ліцензованими підприємствами на вивіз та утилізацію/переробку відходів відповідно до ЗУ «Про управління відходами» та «Національної стратегії управління відходами в Україні до 2030 року» (№820-р). - Сортування та впорядковане поводження з будівельним брухтом (метал, бетон, деревина – роздільний збір та вивезення). - Облаштування спеціальних контейнерів для небезпечних відходів (в окремому закритому приміщенні). - Орієнтовний річний об'єм ТПВ – ~527 м³ (розрахунок згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, див. п. 4.6).
Флора та фауна (біорізноманіття)	- Пряме видалення існуючого трав'янистого покриття та чагарників на всій площі забудови (1,9058 га) та твердих покриттів (0,8073 га). - Тимчасове порушення середовища існування дрібних тварин (гризуни, комахи, птахи) через шум, вібрацію, присутність людей та техніки на етапі будівництва. - Відсутність наукових досліджень щодо наявності червонокнижних та регіонально рідкісних видів (зауваження	- Компенсаційне озеленення території (газони, дерева, чагарники) загальною площею 0,3199 га (обмеженого користування – 0,2319 га, спеціального призначення – 0,0880 га). - Проведення робіт у чітко відведених межах (будівельний майданчик), мінімізація ареалу тимчасового порушення.

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Сфера впливу	Основні виявлені проблеми/ризики, пов'язані з проєктом ДПТ	Запроєктовані заходи щодо мінімізації впливу на довкілля та здоров'я населення
	Департаменту екології).	- Використання при озелененні місцевих стійких видів рослин, що відповідають умовам території (північно-західний архітектурно-будівельний кліматичний район: клен гостролистий, липа дрібнолиста, дерен білий, спірея японська). - Рекомендовано проведення геоботанічних та зоологічних досліджень на стадії інженерних вишукувань (відповідно до зауваження Департаменту екології). - Відсутність рідкісних та зникаючих видів на території проєктування (попередньо, потребує підтвердження).
Природоохоронні території та об'єкти	- Відсутність об'єктів ПЗФ, Смарагдової мережі, екомережі в межах території проєктування. - Відсутність наукових досліджень щодо впливу на прилеглі території Смарагдової мережі (зауваження Департаменту екології).	- Рекомендовано проведення наукових досліджень щодо наявності/відсутності впливу на території Смарагдової мережі (відповідно до зауваження Департаменту екології). - Територія проєктування не відноситься до природоохоронних зон, не має об'єктів ПЗФ, екомережі чи Смарагдової мережі (попередньо). - Прямий вплив на природоохоронні об'єкти виключений (найближчий заказник «Юрівський» – >1,5 км).
Здоров'я населення	- Потенційний вплив через забруднення атмосферного повітря (пил, NOx, CO, SO₂, сажа, леткі органічні сполуки) та підвищення рівня шуму (до 60 дБА на межі СЗЗ). - Ризик оцінюється як низький та прийнятний за умови дотримання всіх	- Реалізація всіх вищеперелічених природоохоронних заходів, спрямованих на зниження викидів і шуму. - Безумовне дотримання нормативної санітарно-

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Сфера впливу	Основні виявлені проблеми/ризики, пов'язані з проєктом ДПТ	Запроєктовані заходи щодо мінімізації впливу на довкілля та здоров'я населення
	запроєктованих заходів. • Найближча житлова забудова (с. Тарасівка, ~1,5 км) знаходиться за межами санітарно-захисної зони (50 м).	захисної зони (50 м) відповідно до ДСП 173-96 (додаток 4, додаток 6). • Безумовне дотримання нормативних відстаней до червоних ліній (0 м і більше) та до краю проїзної частини (5-25 м). • Озеленення санітарно-захисної зони – $\geq 60\%$ (п. 5.13 ДСП 173-96). • Забезпечення вимог охорони праці для персоналу комплексу (адміністративно-побутові приміщення, складські будівлі). • Позитивний соціальний ефект: створення 120 нових робочих місць, збільшення податкових надходжень до місцевого бюджету (орієнтовно 3-5 млн грн/рік), розвиток інженерно-транспортної інфраструктури громади.
Світлове, теплове, радіаційне забруднення	• Можливе світлове забруднення від зовнішнього освітлення території (ліхтарі на проїздах). • Відсутність джерел іонізуючого випромінювання (радіоактивних речовин, ядерних матеріалів). • Тепловий вплив від об'єкта – незначний (автономне опалення адміністративно-побутових приміщень).	• Застосування сучасних енергоефективних світильників з направленим світловим потоком (LED-освітлення), що мінімізує розсіювання світла (ДБН В.2.5-28:2018). • Використання автономних індивідуальних систем опалення (рекомендовано електричні теплові насоси або електричні котли). • Радіаційний фон у межах природних значень (за даними Центральної геофізичної обсерваторії: 6-19 мкР/год, в середньому 11 мкР/год). • Будівельні матеріали повинні мати санітарно-епідеміологічні висновки щодо вмісту природних

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Сфера впливу	Основні виявлені проблеми/ризики, пов'язані з проєктом ДПТ	Запроєктовані заходи щодо мінімізації впливу на довкілля та здоров'я населення
		радіонуклідів.
Історико-культурна спадщина	- Відсутність об'єктів культурної спадщини на території проєктування (відповідно до Державного реєстру нерухомих пам'яток України та листа Департаменту культури та туризму КОВА №627/41.01.01-N/2026 від 19.01.2026). - Ризик виявлення археологічних пам'яток під час земляних робіт (територія в археологічному плані мало досліджена).	- Зупинка робіт у разі виявлення ознак наявності об'єктів культурної спадщини (артефакти, поховання, культурний шар). - Повідомлення органу охорони культурної спадщини (Департамент культури та туризму Київської ОВА, відділ культури Боярської міської ради) відповідно до ст. 37 ЗУ «Про охорону культурної спадщини». - Проведення невідкладних археологічних досліджень (рятувальні археологічні розкопки) до відновлення робіт. - Рекомендовано проведення археологічних досліджень на стадії інженерних вишукувань (до початку будівельних робіт).

Основні екологічні ризики реалізації Детального плану території для будівництва логістичного центру пов'язані з:

- етапом будівництва (тимчасове забруднення атмосферного повітря пилом та викидами від будівельної техніки, підвищення рівня шуму, порушення ґрунтового покриву, утворення будівельних відходів);
- етапом експлуатації (збільшення потоку автотранспорту – 9 легкових автомобілів та орієнтовно 2-4 вантажних автомобілі на добу, викиди від стаціонарних джерел (незначні), утворення побутових та виробничих відходів, утворення та очищення стічних вод).

Низка запланованих організаційно-технічних та будівельних заходів дозволяє мінімізувати ці впливи до прийнятного рівня:

- автономне очищення господарсько-побутових та поверхневих стічних вод (очисні споруди);
- заборона скидання неочищених стічних вод у природні водойми та на рельєф;

- компенсаційне озеленення території (0,3199 га, включаючи озеленення санітарно-захисної зони – $\geq 60\%$);
- дотримання нормативної санітарно-захисної зони (50 м) відповідно до ДСП 173-96;
- дотримання нормативних відстаней до червоних ліній (0 м і більше) та до краю проїзної частини (5-25 м);
- впорядкована система поводження з відходами (підземний контейнерний майданчик, роздільний збір, вивезення ліцензованими підприємствами);
- влаштування твердого покриття проїздів (асфальтобетон – 0,5856 га) та використання екобруківки для паркувальних майданчиків (ФЕМ – 0,2217 га);
- встановлення точки зарядки електромобіля (1 точка, 10% машино-місць).

Прямих ризиків для здоров'я населення, що потребували б кардинальних змін у проєктних рішеннях, не виявлено за умови дотримання всіх запроєктованих заходів та нормативної санітарно-захисної зони (50 м). Найближча житлова забудова (с. Тарасівка, відстань $\sim 1,5$ км) знаходиться за межами СЗЗ.

Територія не належить до природоохоронних зон, не має об'єктів ПЗФ, екомережі чи Смарагдової мережі (попередньо, потребує остаточного підтвердження згідно з зауваженням Департаменту екології), що значно знижує екологічні обмеження щодо її освоєння. Рекомендовано провести наукові дослідження для остаточного підтвердження відсутності впливу на території Смарагдової мережі та червонокнижних видів.

Проєктні рішення повністю відповідають вимогам:

- Департаменту екології та природних ресурсів Київської обласної військової адміністрації (щодо водоохоронних зон, СЕО, необхідності наукових досліджень, кліматичних питань, екологічних індикаторів);
- Головного управління Держпродспоживслужби в Київській області (щодо каналізування – заборона вигребів, очисні споруди, та санітарних норм – СЗЗ 50 м);
- Департаменту культури та туризму Київської обласної військової адміністрації (щодо охорони культурної спадщини – відсутність об'єктів, рекомендація проведення археологічних досліджень).

5.5. Рекомендації щодо врахування зауважень Департаменту екології

Відповідно до вимог, отриманих у процесі узгодження (лист Департаменту екології та природних ресурсів Київської ОВА №441/28.06.2/2026 від 14.01.2026 та інші), для забезпечення повноти та достовірності СЕО рекомендується:

- Провести наукові дослідження щодо наявності/відсутності червонокнижних та регіонально рідкісних видів рослин і тварин на території проектування (геоботанічні та зоологічні дослідження).
- Провести наукові дослідження щодо наявності/відсутності впливу на території Смарагдової мережі (в межах зони впливу) після отримання офіційних картографічних матеріалів від уповноважених органів (Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України, Департамент екології Київської ОВА).
- Розрахувати, оцінити та врахувати у звіті про СЕО наслідки для довкілля, у тому числі для флори, фауни, біорізноманіття, ґрунту, клімату, повітря, води, ландшафту (виконано в розділах 3-4 даного Звіту).
- Розробити та врахувати реальні екологічні індикатори для моніторингу наслідків виконання документа державного планування (див. Розділ 6 – методологія та індикатори).
- Розглянути варіанти рішень, які зменшують викиди парникових газів та сприяють адаптації до негативних наслідків змін клімату (див. п. 4.4, 5.4 – озеленення, екобруківка, точка зарядки електромобіля, технічна можливість встановлення СЕС на дахах).
- Забезпечити внесення до Єдиного реєстру стратегічної екологічної оцінки проекту документа державного планування, звіту про СЕО та повідомлення про оприлюднення.

5.6. Щодо території Смарагдової мережі

Станом на момент розроблення Звіту у відкритому доступі відсутні офіційні картографічні матеріали щодо точних меж територій Смарагдової мережі у розрізі Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області. Найближчі відомі території Смарагдової мережі знаходяться у північній частині Київської області (лісові масиви) та на півдні (Стрільцівський степ), що на відстані понад 50 км. Це унеможливило надання остаточного висновку щодо наявності або відсутності перетину території проектування із зазначеними об'єктами, а також оцінку потенційного впливу на них. Після отримання відповідних даних від уповноважених органів (Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України, Департамент екології Київської ОВА) розділи 4, 6 та 8 Звіту підлягають доповненню інформацією щодо впливу планової діяльності, зобов'язань у сфері охорони довкілля та заходів, що передбачається вжити для запобігання, зменшення та пом'якшення негативних наслідків на територію Смарагдової мережі України.

5.7. Загальний висновок

Реалізація Детального плану території для будівництва логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями із дотриманням усіх запропонованих мітигаційних заходів, нормативної санітарно-захисної зони (50 м) та проведенням рекомендованих наукових досліджень є екологічно прийнятною та відповідає принципам сталого розвитку, визначеним Указом Президента України «Про цілі сталого розвитку України на період до 2030 року» (№722/2019), зокрема:

- Ціль 8 (сприяння економічному зростанню, створенню гідних умов праці – 120 робочих місць);
- Ціль 9 (інновації та інфраструктура – розвиток логістичної інфраструктури, влаштування внутрішніх проїздів, інженерних мереж);
- Ціль 11 (сталі міста та громади – організація санітарно-захисної зони 50 м та озеленення 0,3199 га, включаючи СЗЗ $\geq 60\%$);
- Ціль 12 (відповідальне споживання та виробництво – очисні споруди господарсько-побутових та поверхневих стічних вод, закрита система дощової каналізації, роздільний збір відходів);
- Ціль 13 (боротьба зі зміною клімату – екобруківка, озеленення, точка зарядки електромобіля, технічна можливість встановлення СЕС).

6. ЗОБОВ'ЯЗАННЯ У СФЕРІ ОХОРОНИ ДОВКІЛЛЯ, У ТОМУ ЧИСЛІ ПОВ'ЯЗАНІ ІЗ ЗАПОБІГАННЯМ НЕГАТИВНОМУ ВПЛИВУ НА ЗДОРОВ'Я НАСЕЛЕННЯ, ВСТАНОВЛЕНІ НА МІЖНАРОДНОМУ, ДЕРЖАВНОМУ ТА ІНШИХ РІВНЯХ, ЩО СТОСУЮТЬСЯ ДОКУМЕНТА ДЕРЖАВНОГО ПЛАНУВАННЯ, А ТАКОЖ ШЛЯХИ ВРАХУВАННЯ ТАКИХ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ПІД ЧАС ПІДГОТОВКИ ДОКУМЕНТА ДЕРЖАВНОГО ПЛАНУВАННЯ

Відповідно до нормативно-правової бази України та міжнародних угод, стороною яких є Україна, при розробці проєкту Детального плану території для будівництва логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями в межах Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області, враховано низку ключових зобов'язань у сфері охорони довкілля та здоров'я населення.

Ці зобов'язання інтегровані в планувальні рішення та визначені як основа для подальшого проектування та експлуатації логістичного центру.

Шляхи врахування зобов'язань у проєкті ДПТ:

Інтеграція екологічних вимог на етапі планування:

визначення функціонального зонування (відповідно до п. 63 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» до 1 січня 2028 року – території логістичних центрів, складів та баз, код 20603.0);

встановлення ліній регулювання забудови та нормативних відстаней до проїздів (5-25 м);

визначення охоронних зон інженерних мереж (водопостачання – 5 м, каналізація – 3 м, кабельні лінії – 0,6 м, трансформаторна підстанція – 3 м, ПЛ 110 кВ – 30 м);

визначення санітарно-захисної зони (50 м) з озелененням не менше 60%;

принципи благоустрою та озеленення (0,3199 га) – спрямовані на превентивне мінімізування впливів.

Забезпечення відкритості та участі громадськості:

дотримання вимог щодо оприлюднення матеріалів ДПТ та Звіту про СЕО на офіційному веб-сайті Боярської міської ради (з врахуванням чинних обмежень на період воєнного стану);

проведення громадських слухань відповідно до статті 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Зв'язок з процедурою ОВД (Оцінка впливу на довкілля):

визначення в Містобудівних умовах та обмеженнях необхідності проведення оцінки впливу на довкілля для об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, на яких постійно перебуватимуть понад 50 фізичних осіб (на об'єкті – 120 працюючих). Логістичний центр проєктується для постійного перебування 120 осіб, що перевищує поріг у 50 осіб, тому процедура ОВД є обов'язковою на

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

наступних стадіях проектування (стадія «Проектна документація») згідно із Законом України «Про оцінку впливу на довкілля» (№ 2059-VIII від 23.05.2017).

Орієнтація на сталий розвиток:

планувальні рішення сприяють раціональному землекористуванню (компактне планування, одна ділянка загальною площею 3,0330 га);

розвиток інженерно-транспортної інфраструктури (внутрішні проїзди шириною 6,0 м, розосереджені в'їзди/виїзди – західний основний, східний допоміжний, розворотний майданчик 12×12 м, паркувальний майданчик на 9 легкових автомобілів);

створення 120 нових робочих місць з дотриманням екологічних обмежень (санітарно-захисна зона 50 м, очисні споруди, озеленення 0,3199 га).

Відповідно до вимог, отриманих у процесі узгодження, зазначаємо, що на момент розроблення Звіту загальнодоступний перелік документів місцевого рівня (рішень Боярської міської ради, місцевих програм, стратегій), які встановлюють зобов'язання у сфері охорони довкілля, що стосуються безпосередньо даної території проектування, відсутній. Комплексний план просторового розвитку Боярської міської територіальної громади на момент розроблення ДПТ (2026 рік) не затверджений (перебуває на стадії розробки). У зв'язку з цим врахування таких зобов'язань під час підготовки Проекту здійснювалося шляхом загального дотримання вимог чинного законодавства України, державних будівельних норм (ДБН) та санітарних правил (ДСП). Після отримання відповідних даних від Боярської міської ради розділ 6 буде доповнено.

Таблиця 6.1.

Відповідність планувальних рішень проекту ДПТ екологічним цілям національної та регіональної політики

Джерело зобов'язань / Ключові екологічні цілі	Вимоги / Цілі, що стосуються проекту ДПТ	Шляхи врахування в проекті ДПТ (конкретні рішення та механізми)	Рівень відповідності*
НАЦІОНАЛЬНЕ ЗАКОНОДАВСТВО			
Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» (№ 3038-VI від 17.02.2011)	Визначення всіх планувальних обмежень, принципів організації території, системи інженерного забезпечення та благоустрою.	Встановлення червоних ліній (0 м і більше) та ліній регулювання забудови. Визначення параметрів забудови: гранична висотність – 18 м, макс. відсоток забудови – 65% (фактично 63%). Планування внутрішніх проїздів	+

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Джерело зобов'язань / Ключові екологічні цілі	Вимоги / Цілі, що стосуються проєкту ДПТ	Шляхи врахування в проєкті ДПТ (конкретні рішення та механізми)	Рівень відповідності*
		(ширина 6,0 м), пішохідних зв'язків (1,5-1,8 м). Визначення необхідності розробки розділу ІТЗ ЦЗ у подальшій проєктній документації.	
Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» (№ 1264-ХІІ від 25.06.1991)	Пріоритетність екологічної безпеки, дотримання нормативів, запобігання забрудненню.	Відведення території під озеленення та благоустрій – 0,3199 га. Передбачення місць для збору та роздільного сортування відходів (підземний контейнерний майданчик у східній частині ділянки). Встановлення санітарно-захисної зони (50 м) з озелененням $\geq 60\%$. Вимога до майбутніх забудовників отримувати дозволи на викиди та скиди (в разі необхідності).	+
Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку» (№ 2354-VIII від 20.03.2018)	Проведення СЕО для документів державного планування.	Підготовка даного Звіту про СЕО (Том ІІ містобудівної документації) є прямим виконанням вимог Закону. Забезпечено інтеграцію екологічних цілей на етапі планування.	+
Закон України «Про оцінку впливу на довкілля» (№ 2059-VIII)	Проведення ОВД для планованої діяльності, яка підлягає процедурі.	Проектом ДПТ та Містобудівними умовами та	+

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Джерело зобов'язань / Ключові екологічні цілі	Вимоги / Цілі, що стосуються проєкту ДПТ	Шляхи врахування в проєкті ДПТ (конкретні рішення та механізми)	Рівень відповідності*
від 23.05.2017)		обмеженнями встановлено, що будівництво об'єктів підлягає процедурі ОВД, оскільки на об'єкті постійно перебуватимуть 120 осіб (>50 осіб). Необхідність проведення ОВД визначатиметься для кожного конкретного об'єкта будівництва на стадії проектної документації.	
Земельний кодекс України (№ 858-IV від 22.05.2003), ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» (№711-IX від 08.08.2025)	Раціональне використання та охорона земель, зміна цільового призначення.	Проєкт передбачає зміну цільового призначення земель з «03.10 (Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку)» на «11.02 (Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком)». Вимога до проектування заходів	+

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Джерело зобов'язань / Ключові екологічні цілі	Вимоги / Цілі, що стосуються проєкту ДПТ	Шляхи врахування в проєкті ДПТ (конкретні рішення та механізми)	Рівень відповідності*
		щодо збереження ґрунтового покриву (зняття, складування, використання родючого шару ґрунту об'ємом 6000-9000 м³).	
Водний кодекс України (ст. 87-89, 80)	Дотримання водоохоронних зон та прибережних захисних смуг; заборона будівництва у заплавах малих річок.	Територія проєктування не розташована в межах прибережних захисних смуг водних об'єктів. Водні об'єкти в межах території відсутні (найближчий – р. Сіверка, ~500 м). Проєктом передбачено влаштування закритої системи дощової каналізації та очисних споруд (господарсько-побутових та поверхневих стічних вод). Скидання неочищених стічних вод у природні водойми виключено.	+
Закон України «Про управління відходами» (№ 2320-IX від 20.06.2022)	Запобігання утворенню відходів, їх роздільний збір, екологічно безпечне поводження.	Проєктом передбачено: облаштування підземного контейнерного майданчика (східна частина ділянки) для тимчасового зберігання ТПВ та виробничих відходів; роздільний збір відходів (папір/картон,	+

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Джерело зобов'язань / Ключові екологічні цілі	Вимоги / Цілі, що стосуються проєкту ДПТ	Шляхи врахування в проєкті ДПТ (конкретні рішення та механізми)	Рівень відповідності*
		пластик, скло, органіка/змішані відходи); вивезення відходів ліцензованими підприємствами відповідно до договорів. Орієнтовний річний об'єм ТПВ – ~527 м³ (розрахунок згідно з ДБН Б.2.2-12:2019).	
Закон України «Про охорону культурної спадщини» (ст. 37)	Забезпечення охорони та збереження об'єктів культурної спадщини, в т.ч. виявлених під час земляних робіт.	На території проєктування об'єкти культурної спадщини не обліковуються (лист Департаменту культури та туризму КОВА №627/41.01.01- N/2026 від 19.01.2026). Встановлено обов'язок зупинки робіт у разі виявлення ознак наявності археологічних пам'яток та повідомлення органу охорони культурної спадщини. Рекомендовано проведення археологічних досліджень на стадії інженерних вишукувань.	+
Закон України «Про енергетичну ефективність» (№ 1818- ІХ від 21.10.2021)	Запровадження енергоефективних заходів, скорочення викидів парникових газів.	Проектні рішення дозволяють застосування енергоефективних технологій при	+/-

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Джерело зобов'язань / Ключові екологічні цілі	Вимоги / Цілі, що стосуються проєкту ДПТ	Шляхи врахування в проєкті ДПТ (конкретні рішення та механізми)	Рівень відповідності*
		будівництві (теплоізоляція адміністративно- побутових приміщень, сучасні системи опалення – рекомендовано електричні теплові насоси). Можливість використання відновлюваних джерел енергії (встановлення точки зарядки електромобіля – 1 точка, 10% машино- місць; технічна можливість встановлення СЕС на дахах складських будівель).	
ДБН В.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (зі Зміною № 1, чинній з 01.01.2026)	Визначення параметрів забудови, протипожежних розривів, відстаней до червоних ліній, озеленення.	Відстань від будівель до проїзної частини – 5-25 м (п. 15.3.2). Протипожежні розриви – згідно з табл. 15.2, 15.3 (не менше 9-12 м для III ступеня вогнестійкості). Площа озеленення – 0,3199 га (>10% нормативу). Червоні лінії – 0 м і більше. Санітарно-захисна зона – 50 м (V клас шкідливості). Розрахунок паркувальних місць – 9 м/м (табл. 10.8).	+
ДБН В.2.2-27:2025 «Промислові будівлі»	Вимоги до проектування промислових будівель.	Проєктні рішення відповідають вимогам до	+

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Джерело зобов'язань / Ключові екологічні цілі	Вимоги / Цілі, що стосуються проєкту ДПТ	Шляхи врахування в проєкті ДПТ (конкретні рішення та механізми)	Рівень відповідності*
		промислових будівель (одноповерхові, висотність до 18 м, відсоток забудови 63% при граничному 65%).	
ДБН В.2.2-43:2021 «Складські будівлі. Основні положення»	Вимоги до проектування складських будівель.	Проектні рішення відповідають вимогам до складських будівель (складські будівлі І черги – 4508 м², ІІ черги – 5568 м², висота до 10-12 м, ворота для вантажівок $\geq 4,0 \times 4,5$ м).	+
ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів» (зі змiнами від 13.01.2026)	Санітарно-гігієнічні вимоги до планування, санітарно-захисні зони, озеленення.	Встановлення санітарно-захисної зони (50 м) для V класу шкідливості (додаток 4, додаток 6). Вимога до озеленення СЗЗ – не менше 60% (п. 5.13). Вимога до озеленення (не менше 10% площі ділянки – виконано: 0,3199 га, 10,55%), благоустрою та інженерного забезпечення території.	+
МІЖНАРОДНІ УГОДИ ТА ІНІЦІАТИВИ			
Орхуська конвенція, Директива 2003/4/ЄС	Доступ до екологічної інформації, участь громадськості в прийнятті рішень.	Матеріали проєкту ДПТ та Звіт про СЕО будуть оприлюднені на офіційному веб- сайті Боярської міської ради (з	+

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Джерело зобов'язань / Ключові екологічні цілі	Вимоги / Цілі, що стосуються проєкту ДПТ	Шляхи врахування в проєкті ДПТ (конкретні рішення та механізми)	Рівень відповідності*
		врахуванням обмежень воєнного стану) для ознайомлення та надання відгуків. Проведення громадських слухань (ст. 21 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»).	
Конвенція про біологічне різноманіття, Бернська конвенція	Збереження біорізноманіття, охорона природних середовищ існування.	Аналіз підтвердив, що територія ДПТ не входить до об'єктів ПЗФ, Смарагдової мережі чи екомережі (потребує остаточного підтвердження згідно з зауваженням Департаменту екології). Передбачені компенсаційні заходи – озеленення території (0,3199 га). Рекомендовано проведення наукових досліджень (геоботанічних та зоологічних).	+/-
Протокол про СЕО до Конвенції Еспоо (ратифікований ЗУ №562-VIII від 01.07.2015)	Проведення стратегічної екологічної оцінки планів і програм.	Підготовка даного Звіту про СЕО є прямим виконанням вимог Протоколу та національного законодавства (ЗУ «Про СЕО»).	+
Рамкова директива 2008/98/ЄС про відходи	Ієрархія поводження з відходами, роздільний збір.	Вимоги до облаштування системи роздільного збору ТПВ та	+

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Джерело зобов'язань / Ключові екологічні цілі	Вимоги / Цілі, що стосуються проєкту ДПТ	Шляхи врахування в проєкті ДПТ (конкретні рішення та механізми)	Рівень відповідності*
		виробничих відходів на території проєктування (підземний контейнерний майданчик у східній частині ділянки).	
Паризька угода 2015 р.	Обмеження глобального потепління, скорочення викидів парникових газів.	Проєктні рішення враховують заходи адаптації до зміни клімату (озеленення – 0,3199 га, закрита дощова каналізація, вертикальне планування, екобруківка – 0,2217 га). Можливість впровадження енергоефективних технологій (точка зарядки електромобіля – 1 точка, технічна можливість встановлення СЕС).	+/-
Цілі сталого розвитку (Порядок денний до 2030, Указ Президента України №722/2019)	Стале споживання та виробництво, боротьба зі зміною клімату, сталый розвиток міст і громад.	Ефективне використання території (одна ділянка загальною площею 3,0330 га). Заходи з ресурсозбереження (локальне водопостачання від артезіанської свердловини, очисні споруди). Озеленення як природний кліматичний амортизатор (0,3199 га). Створення 120 робочих місць та безбар'єрного	+/-

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Джерело зобов'язань / Ключові екологічні цілі	Вимоги / Цілі, що стосуються проєкту ДПТ	Шляхи врахування в проєкті ДПТ (конкретні рішення та механізми)	Рівень відповідності*
		середовища (ДБН В.2.2-40:2018).	
РЕГІОНАЛЬНІ ТА МІСЦЕВІ ДОКУМЕНТИ			
Стратегія розвитку Київської області на 2021-2027 роки (нова редакція, рішення Київської обласної ради від 06.03.2025 №1259- 31-VIII)	Стратегічна ціль 2: створення безпечних та комфортних умов для життя, зокрема: забезпечення охорони довкілля, раціонального природокористування, підвищення рівня екологічної безпеки, зменшення техногенного навантаження. Стратегічна ціль 3: посилення економічної стійкості регіону, зокрема: розвиток промисловості, логістики, створення нових робочих місць, залучення інвестицій.	Проєктом ДПТ передбачено: дотримання санітарно-захисної зони (50 м) з озелененням $\geq 60\%$; влаштування очисних споруд господарсько- побутових стоків та поверхневих стічних вод; закриту систему дощової каналізації; озеленення території (0,3199 га); систему роздільного збору відходів (підземний контейнерний майданчик). Проєктом ДПТ передбачено розміщення логістичного центру, створення 120 нових робочих місць, розвиток інженерно- транспортної інфраструктури (внутрішні проїзди шириною 6,0 м, під'їзди до автодороги О- 101304), що сприятиме збільшенню податкових надходжень до місцевого бюджету (орієнтовно 3-5 млн грн/рік) та залученню інвестицій.	+

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Джерело зобов'язань / Ключові екологічні цілі	Вимоги / Цілі, що стосуються проєкту ДПТ	Шляхи врахування в проєкті ДПТ (конкретні рішення та механізми)	Рівень відповідності*
Схема планування території Київської області (затверджена рішенням Київської обласної ради №114-05-VIII від 09.09.2021)	Визначення функціонального призначення територій регіонального рівня.	Територія проєктування визначена як «територія виробничого призначення, що формується». Проєктні рішення ДПТ відповідають цьому призначенню (логістичний центр).	+
Регіональна екологічна мережа Київської області (рішення Київської обласної ради №524-16-VIII від 21.03.2023)	Збереження екомережі, недопущення негативного впливу на її елементи.	Територія ДПТ не перетинає елементи екомережі Київської області. Найближчий об'єкт – заказник «Юрівський» (>1,5 км). Прямого впливу не передбачається. Рекомендовано проведення наукових досліджень для остаточного підтвердження.	+/-
Національна стратегія управління відходами в Україні до 2030 року (розпорядження КМУ №820-р від 08.11.2017)	Зменшення обсягів утворення відходів, розвиток інфраструктури.	Передбачення на території інфраструктури для збору та тимчасового зберігання відходів (підземний контейнерний майданчик у східній частині ділянки).	+
Вимоги Департаменту містобудування та архітектури КОВА (№323/31.01/31/2026 від 18.03.2026)	Комплексні вимоги, включаючи інклюзивність, безпеку руху, енергоефективність, SEO, охорону культурної спадщини.	Враховано в повному обсязі, зокрема: – принципи планувально-просторової організації; – заходи з безпеки руху та інклюзивності (ДБН В.2.2-40:2018); –	+

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Джерело зобов'язань / Ключові екологічні цілі	Вимоги / Цілі, що стосуються проєкту ДПТ	Шляхи врахування в проєкті ДПТ (конкретні рішення та механізми)	Рівень відповідності*
		система інженерних мереж та охоронні зони; – стратегічна екологічна оцінка; – енергоефективні заходи (точка зарядки електромобіля).	
Вимоги Головного управління Держпродспоживслужби в Київській області (№Вих-10-4.3/359-26 від 16.01.2026)	Дотримання ДСП 173-96, санітарно-захисні зони, забезпечення соціально-побутовими об'єктами.	– Встановлення санітарно-захисної зони (50 м) відповідно до ДСП 173-96 (додаток 4, додаток 6). – Озеленення СЗЗ – не менше 60% (п. 5.13). – Забезпечення адміністративно-побутовими приміщеннями (складські будівлі I та II черги мають вбудовані адміністративно-побутові блоки площею 238 м² та 312 м² відповідно).	+
Вимоги Департаменту екології та природних ресурсів КОВА (№441/28.06.2/2026 від 14.01.2026)	Дотримання водоохоронних зон, проведення SEO, наукові дослідження, кліматичні питання, екологічні індикатори.	– Територія не розташована в межах ПЗС водних об'єктів. – Підготовлено Звіт про SEO відповідно до ст. 9, 10 ЗУ «Про SEO». – Рекомендовано проведення наукових досліджень (червонокнижні види, Смарагдова мережа). – Враховано кліматичні питання (озеленення – 0,3199 га, екобруківка – 0,2217 га, точка	+

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Джерело зобов'язань / Ключові екологічні цілі	Вимоги / Цілі, що стосуються проєкту ДПТ	Шляхи врахування в проєкті ДПТ (конкретні рішення та механізми)	Рівень відповідності*
		зарядки електромобіля). – Розроблено екологічні індикатори (Розділ 10 Звіту).	
Вимоги Департаменту культури та туризму КОДА (№627/41.01.01- N/2026 від 19.01.2026)	Охорона об'єктів культурної спадщини, порядок дій при виявленні археологічних знахідок.	– На території об'єкти культурної спадщини не обліковуються. – Встановлено механізм зупинки робіт та повідомлення органу охорони при виявленні ознак пам'яток. – Рекомендовано проведення археологічних досліджень на стадії інженерних вишукувань.	+
Вимоги Служби відновлення та розвитку інфраструктури у Київській області (№127/09 211 12/04-210 від 19.01.2026)	Забезпечення безпеки дорожнього руху, влаштування заїздів/виїздів з перехідно-швидкісними смугами.	– Проєктом передбачено два розосереджені в'їзди/виїзди (західний – основний, східний – допоміжний). – На стадії проєктної документації буде передбачено влаштування перехідно- швидкісних смуг при виїзді на автодорогу О-101304. – Об'єкти розташовані за межами смуг відводу автомобільних доріг загального користування.	+

Примітка до таблиці:

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

(+) – повна відповідність: проєктні рішення ДПТ прямо та повною мірою сприяють досягненню цілі або виконанню вимоги.

(+/-) – часткова відповідність або залежність від подальшої реалізації: ціль буде досягнута лише при умові реалізації конкретних заходів на етапі проєктування об'єктів будівництва та їх експлуатації (наприклад, використання енергоефективних технологій, якість очищення стоків, встановлення СЕС, результати наукових досліджень щодо біорізноманіття).

(-) – не відповідність: не виявлено.

Під час підготовки проєкту Детального плану території для будівництва логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями в межах Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області були системно враховані зобов'язання України у сфері охорони довкілля та здоров'я населення, встановлені:

- Національним законодавством (Земельний кодекс України, Водний кодекс України, Закони України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про стратегічну екологічну оцінку», «Про оцінку впливу на довкілля», «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про управління відходами», «Про охорону культурної спадщини», «Про енергетичну ефективність», ДБН, ДСП тощо);
- Регіональними стратегіями (Стратегія розвитку Київської області на 2021-2027 роки, Схема планування території Київської області, Регіональна схема екологічної мережі Київської області);
- Міжнародними угодами (Орхуська конвенція, Конвенція про біорізноманіття, Бернська конвенція, Протокол про СЕО до Конвенції Еспоо, Рамкова директива про відходи 2008/98/ЄС, Паризька угода 2015 р., Цілі сталого розвитку ООН до 2030 року);
- Вимогами уповноважених органів (Департамент містобудування та архітектури Київської обласної військової адміністрації, Головне управління Держпродспоживслужби в Київській області, Департамент екології та природних ресурсів Київської обласної військової адміністрації, Департамент культури та туризму Київської обласної військової адміністрації, Служба відновлення та розвитку інфраструктури у Київській області).

Планувальні рішення ДПТ (функціональне зонування – території логістичних центрів, складів та баз, код 20603.0; встановлення червоних ліній та планувальних обмежень; визначення параметрів забудови: відсоток забудови 63% при граничному 65%, висотність 18 м; принципи інженерного забезпечення, благоустрою та озеленення; встановлення санітарно-захисної зони 50 м; організація транспортної мобільності та інфраструктури) створюють необхідні правові та планувальні рамки для подальшого сталого розвитку території.

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Вони спрямовані на мінімізацію потенційних негативних впливів на довкілля та здоров'я людей на найпершому етапі – етапі територіального планування.

Повне досягнення екологічних цілей буде залежати від:

- якості проектування конкретних об'єктів будівництва (складських будівель I та II черг, адміністративно-побутових приміщень, КПП, очисних споруд, трансформаторної підстанції, артезіанської свердловини);
- дотримання екологічних норм під час будівництва та експлуатації;
- ефективності роботи очисних споруд (господарсько-побутових та поверхневих стічних вод);
- впровадження енергоефективних технологій (рекомендовано електричні теплові насоси, СЕС на дахах).

Це забезпечується механізмами:

- ОВД (оцінка впливу на довкілля) – обов'язкова процедура, оскільки на об'єкті постійно перебуватимуть 120 осіб (>50 осіб);
- отриманням відповідних дозволів на викиди та скиди (в разі необхідності);
- постійним контролем з боку забудовників та уповноважених органів (Боярська міська рада, Державна екологічна інспекція, Держпродспоживслужба).

Проект Детального плану території для будівництва логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями в межах Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області відповідає міжнародним, державним та регіональним зобов'язанням України у сфері охорони довкілля та здоров'я населення. Рівень відповідності оцінюється як високий, а залишкові ризики є керованими на наступних стадіях проектування та експлуатації.

7. ОПИС НАСЛІДКІВ ДЛЯ ДОВКІЛЛЯ, У ТОМУ ЧИСЛІ ДЛЯ ЗДОРОВ'Я НАСЕЛЕННЯ, У ТОМУ ЧИСЛІ ВТОРИННИХ, КУМУЛЯТИВНИХ, СИНЕРГІЧНИХ, КОРОТКО-, СЕРЕДНЬО- ТА ДОВГОСТРОКОВИХ (1, 3-5 ТА 10-15 РОКІВ ВІДПОВІДНО, А ЗА НЕОБХІДНОСТІ - 50-100 РОКІВ), ПОСТІЙНИХ І ТИМЧАСОВИХ, ПОЗИТИВНИХ І НЕГАТИВНИХ НАСЛІДКІВ

Загальний вплив реалізації Детального плану території (ДПТ) на довкілля та здоров'я населення оцінюється як помірний, локальний та керований.

Основним фактором впливу є зміна характеру використання земель (одна ділянка загальною площею 3,0330 га) з існуючого цільового призначення 03.10 (Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель) на перспективне 11.02 (Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів). Функціональне призначення території згідно з п.63 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначається як 20603.0 – Території логістичних центрів, складів та баз.

Основні наслідки та їх характеристика за типами та часовими горизонтами систематизовані нижче.

7.1. Загальна характеристика типів впливу

Первинний (прямий) вплив

Безпосередні зміни, пов'язані з будівництвом та експлуатацією логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями на ділянці площею 3,0330 га:

- порушення ґрунтового та рослинного покриву під час будівництва (вертикальне планування з перепадом відміток 8,24 м);
- забруднення повітря та шум від будівельної техніки (екскаватори, бульдозери, автокрани, вантажні автомобілі);
- водоспоживання (технічне водопостачання від артезіанської свердловини) та утворення стічних вод (господарсько-побутових та поверхневих);
- збільшення локального транспортного потоку (9 легкових автомобілів, орієнтовно 2-4 вантажних автомобілі на добу, 336 робочих днів на рік);
- утворення побутових, виробничих та небезпечних відходів від 120 працюючих;
- технологічні викиди забруднюючих речовин (логістичний центр відноситься до V класу шкідливості згідно з ДСП 173-96).

Вторинний (непрямий) вплив

Наслідки первинних змін:

- можливе непряме погіршення якості повітря та підвищення рівня шуму вздовж логістичних маршрутів (автодорога обласного значення О-101304 «Київське півкільце – Крюківщина – Боярка», ґрунтові проїзди, що підлягають вдосконаленню);
- введення в експлуатацію логістичного центру з 120 працюючими сприятиме збільшенню соціально-економічної активності в Боярській міській територіальній громаді.

Кумулятивний вплив

Можливий у довгостроковій перспективі (10+ років) в контексті загального розвитку виробничо-логістичної зони Боярської міської територіальної громади (відповідно до перспективної містобудівної документації – Схеми планування території Київської області, де територія визначена як «виробнича, що формується»). Додавання нового логістичного центру до існуючого навантаження на інженерну та транспортну інфраструктуру (автодорога О-101304, ґрунтові проїзди) може поступово збільшити сумарний антропогенний тиск. Цей ефект потребує врахування в майбутніх планувальних рішеннях громади (при розробці Комплексного плану просторового розвитку Боярської МТГ).

Синергійний вплив

Імовірність значного синергетичного ефекту між різними факторами впливу (наприклад, посилення ефекту забруднення повітря в поєднанні з несприятливими метеоумовами) вважається низькою, оскільки:

- інтенсивність кожного окремого фактору оцінюється як низька або помірна (об'єкт V класу шкідливості, незначні технологічні викиди);
- територія не є високо навантаженою іншими промисловими об'єктами (оточення – переважно сільськогосподарські угіддя);
- проєктом передбачено озеленення (0,3199 га, включаючи озеленення СЗЗ – $\geq 60\%$) для пило- та газозуловлення;
- дотримується нормативна санітарно-захисна зона (50 м).

Транскордонний вплив: Відсутній (детальніше див. Розділ 11 Звіту).

7.2. Оцінка наслідків за часовими горизонтами та характером

А. Короткостроковий період (до 1 року – етап активного будівництва)

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Компонент довкілля / Аспект здоров'я	Характер впливу	Опис наслідків та їх масштаб
Атмосферне повітря	Тимчасовий, Негативний (-1)	Локальне підвищення концентрації пилу (від земляних робіт, вертикального планування з перепадом 8,24 м), оксидів вуглецю, азоту, сірки, сажі від будівельної техніки (екскаватори, бульдозери, автокрани, вантажні автомобілі). Вплив обмежується майданчиком будівництва (3,0330 га) та безпосередньо прилеглими територіями. Припиняється після завершення будівництва.
Шумове забруднення	Тимчасовий, Негативний (-1)	Підвищення рівня шуму (80-100 дБА) від роботи будівельних механізмів, руху вантажної техніки. Локальний вплив, який усувається після завершення будівельних робіт.
Земельні ресурси та ґрунти	Тимчасовий / Постійний, Негативний (-1)	Порушення цілісності ґрунтового покриву на всій площі забудови (1,9058 га) та твердих покриттів (0,8073 га), ущільнення технікою, зняття трав'янистого покриву та чагарників. Частково незворотна зміна цільового призначення земель з 03.10 (адміністративні та офісні будівлі) на 11.02 (промислові підприємства).
Флора та фауна	Тимчасовий / Постійний, Негативний (-1)	Видалення існуючого трав'янистого покриву та чагарників на місцях будівництва. Тимчасове витіснення дрібних тварин (гризуни, комахи, птахи) зі зони будівництва через шум та вібрацію. Вплив локальний, обмежений територією ДПТ. Рідкісні та зникаючі види відсутні (потребує підтвердження науковими дослідженнями).
Зайнятість	Тимчасовий, Позитивний (+1)	Створення тимчасових робочих місць на етапі будівництва (будівельні бригади, підрядні організації, постачальники матеріалів).
Ландшафт	Тимчасовий, Негативний (-1)	Порушення існуючого рівнинного ландшафту з ухилом на північний захід, поява тимчасових будівельних майданчиків, насипів, котлованів (вертикальне планування з перепадом 8,24 м).

Б. Середньостроковий період (3-5 років – завершення будівництва, введення в експлуатацію, вихід на проектну потужність)

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Компонент довкілля / Аспект здоров'я	Характер впливу	Опис наслідків та їх масштаб
Атмосферне повітря	Постійний, Негативний (-1)	Стабільне, але незначне збільшення викидів від автотранспорту працівників комплексу (120 осіб, 9 легкових автомобілів, орієнтовно 2-4 вантажних автомобілі на добу, 336 робочих днів на рік) та від стаціонарних джерел (автономне опалення адміністративно-побутових приміщень – рекомендовано електричні теплові насоси, що не мають прямих викидів). Вплив локальний, переважно вздовж внутрішніх проїздів (ширина 6,0 м) та в місцях в'їзду/виїзду (західна та східна частини ділянки).
Шумове забруднення	Постійний, Негативний (-1)	Шум від руху легкового та вантажного автотранспорту на території комплексу (проїзди, маневрування, паркування, вантажно-розвантажувальні роботи). Рівень очікується в межах нормативів для виробничих зон (ДСанПіН 3.3.6.037-99 – вдень до 60 дБА) завдяки дотриманню санітарно-захисної зони (50 м), відстаней (5-25 м до проїздів) та озелененню ($\geq 60\%$ С33).
Водні ресурси	Постійний, Нейтральний/Негативний (0/-1)	Водоспоживання: організоване технічне водопостачання від артезіанської свердловини (західна частина) для технічних потреб та адміністративно-побутових приміщень. Водовідведення: навантаження на очисні споруди господарсько-побутових стоків (центральна частина) та очисні споруди поверхневих стічних вод (східна частина). Потенційний ризик – можливість аварійних скидів при порушенні експлуатації. Позитивний аспект – відсутність скидів неочищених стоків у природні водойми (найближча річка Сіверка – ~500 м).
Поводження з відходами	Постійний, Негативний (-1)	Утворення побутових відходів від 120 працюючих, виробничих відходів (пакувальні матеріали, пошкоджена продукція), небезпечних відходів (люмінесцентні лампи, відпрацьовані мастила, фільтри, акумулятори). Орієнтовний річний об'єм ТПВ – ~527 м ³ (розрахунок згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, див. п. 4.6). Вплив мінімізується через запровадження системи роздільного збору, тимчасового зберігання на підземному контейнерному майданчику (східна частина)

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Компонент довкілля / Аспект здоров'я	Характер впливу	Опис наслідків та їх масштаб
		та цивілізованого вивезення ліцензованими підприємствами.
Соціально-економічні умови	Постійний, Позитивний (+1)	Створення 120 нових робочих місць. Надходження податків до бюджету Боярської міської ради (податок на землю, податок на нерухоме майно, податок на прибуток підприємств, ПДФО від працівників – орієнтовно 3-5 млн грн/рік). Розвиток інженерно-транспортної інфраструктури громади (внутрішні проїзди з твердим покриттям, під'їзди до автодороги О-101304).
Здоров'я населення	Постійний, Негативний мінімальний (-1)	Потенційно низький додатковий ризик для здоров'я мешканців найближчих населених пунктів (с. Тарасівка, ~1,5 км; с. Юрівка, ~2 км; с. Крюківщина, ~1,5 км) від підвищення рівня шуму та забруднення повітря автотранспортом. При дотриманні санітарно-захисної зони (50 м), нормативних відстаней (5-25 м до проїздів) та ефективному озелененні СЗЗ ($\geq 60\%$) – вплив мінімальний.
Інклюзивність	Постійний, Позитивний (+1)	Створення безбар'єрного середовища для осіб з інвалідністю та маломобільних груп населення відповідно до ДБН В.2.2-40:2018 (тактильні елементи, пандуси, спеціальне паркувальне місце – 1 місце (10% від загальної кількості) шириною 3,5 м).

В. Довгостроковий період (10-15 років – повноцінна експлуатація, стабільний розвиток виробничо-логістичної зони)

Компонент довкілля / Аспект здоров'я	Характер впливу	Опис наслідків та їх масштаб
Ландшафт та благоустрій	Постійний, Позитивний/Нейтральний (+1/0)	Формування впорядкованої виробничо-логістичної ділянки замість невикористовуваної території, вкритої трав'янистою рослинністю та чагарниками. Позитивний ефект від запроєктованого озеленення (0,3199 га), влаштування твердих покриттів проїздів (асфальтобетон – 0,5856 га), мощення (ФЕМ – 0,2217 га) та інженерних мереж (очисні споруди, резервуари,

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Компонент довкілля / Аспект здоров'я	Характер впливу	Опис наслідків та їх масштаб
		трансформаторна підстанція, артезіанська свердловина).
Клімат (мікроклімат)	Постійний, Нейтральний (0)	Заміна природного трав'янистого покриву на штучні матеріали (покриття, забудова) може сприяти незначному локальному підвищенню температур (ефект «міського теплового острова»), що частково компенсується озелененням (0,3199 га, включаючи озеленення СЗЗ – $\geq 60\%$) та використанням водопроникних покриттів (екобруківка – 0,2217 га).
Кумулятивний тиск	Постійний, Потенційно Негативний (0/-1)	У довгостроковій перспективі, разом з іншими можливими об'єктами розвитку виробничо-логістичної зони Боярської громади (відповідно до Схеми планування території Київської області), новий комплекс може зробити внесок у загальне підвищення антропогенного навантаження на: повітряний басейн (збільшення кількості автотранспорту); інженерну інфраструктуру (водоспоживання, енергоспоживання, водовідведення); транспортну мережу (навантаження на автодорогу О-101304). Необхідність моніторингу та врахування цього фактора в майбутніх рішеннях щодо розвитку громади.
Біорізноманіття	Постійний, Нейтральний (0)	На території комплексу формується новий, антропогенний тип середовища (виробнича забудова з озелененими територіями обмеженого користування (0,2319 га) та спеціального призначення (0,0880 га)). Вплив на регіональне біорізноманіття – незначний, оскільки територія не належить до екомережі, ПЗФ, Смарагдової мережі (потребує остаточного підтвердження науковими дослідженнями). Компенсаційне озеленення (0,3199 га) сприятиме створенню нових місць існування для птахів та комах.
Дорожньо-транспортна інфраструктура	Постійний, Позитивний (+1)	Реалізація проектних рішень ДПТ сприятиме: формуванню єдиної внутрішньої вулично-дорожньої мережі логістичного центру (протяжність 1,086

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Компонент довкілля / Аспект здоров'я	Характер впливу	Опис наслідків та їх масштаб
		км); влаштуванню твердого покриття внутрішніх проїздів; покращенню транспортного зв'язку з автодорогою обласного значення О-101304; розосередженню в'їздів/виїздів (західний основний, східний допоміжний) для зменшення заторів.
Енергоефективність	Постійний, Потенційно Позитивний (+1)	Можливість впровадження енергоефективних заходів та використання відновлюваних джерел енергії (сонячні панелі на дахах складських будівель, теплові насоси) відповідно до ЗУ «Про енергетичну ефективність» та Національного плану дій з відновлюваної енергетики до 2030 року. Встановлення точки зарядки електромобіля (1 точка, 10% машино-місць) стимулюватиме використання екологічного транспорту.

7.3. Узагальнені результати оцінки впливу

Таблиця 7.3.1.

Узагальнені результати оцінки впливу реалізації ДПТ на довкілля та здоров'я населення

Компонент довкілля / Аспект	Територія ДПТ (Прямий/Непрямий, Термін, Масштаб, Сила впливу)	Суміжна територія	Пояснення та обґрунтування оцінки
Атмосферне повітря	П / КС, СС / М (-1)	НП / СС / М (0/-1)	Прямий, помірно-негативний вплив на етапах будівництва (КС) та експлуатації (СС) через викиди від будівельної техніки, автотранспорту (9 легкових автомобілів, 2-4 вантажних на добу) та стаціонарних джерел (незначні). Локальний масштаб (М). На суміжній території – можливий непрямий, незначний вплив вздовж доріг під'їзду (автодорога О-101304, ґрунтові проїзди).
Клімат (мікроклімат)	П / ДС / М (0)	0	Прямий, нейтральний вплив у довгостроковій перспективі (ДС).

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Компонент довідки / Аспект	Територія ДПТ (Прямий/Непрямий, Термін, Масштаб, Сила впливу)	Суміжна територія	Пояснення та обґрунтування оцінки
			Можливе незначне локальне підвищення температури (ефект «теплого острова»), що компенсується озелененням (0,3199 га, включаючи озеленення СЗЗ – $\geq 60\%$) та водопроникними покриттями (екобруківка – 0,2217 га).
Водні ресурси	П / СС, ДС / М (0/-1)	0	Прямий, нейтральний або незначно негативний вплив. Негативний аспект – навантаження на підземні водоносні горизонти (водозабір з артезіанської свердловини для технічних потреб) та ризик аварій на очисних спорудах. Позитивний – відсутність прямих скидів у водні об'єкти (найближча р. Сіверка ~500 м), наявність закритої системи дощової каналізації та очисних споруд.
Ґрунти та землі	П / КС / М (-1)*	0	Прямий, помірно-негативний вплив на етапі будівництва через механічне порушення (вертикальне планування з перепадом 8,24 м, ущільнення технікою, зняття рослинного покриву). Ключовий вплив – зміна цільового призначення з 03.10 на 11.02, що є частково незворотним, але передбаченим Схемою планування території Київської області (виробнича зона, що формується) та стратегією розвитку громади.
Флора та фауна	П / КС / М (-1)*	0	Прямий, тимчасовий, помірно-негативний вплив на локальну флору (трав'янистий покрив, чагарники) та дрібну фауну на етапі будівництва. У довгостроковій перспективі – формування нового типу середовища (виробничий ландшафт з озеленими територіями). Компенсаційне озеленення (0,3199 га) сприятиме частковому відновленню

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Компонент довідки / Аспект	Територія ДПТ (Прямий/Непрямий, Термін, Масштаб, Сила впливу)	Суміжна територія	Пояснення та обґрунтування оцінки
			екологічних функцій.
Шумове забруднення	П / КС, СС / М (-1)	НП / КС, СС / М (0/-1)	Прямий, помірно-негативний вплив на території комплексу (будівельна техніка на етапі КС, транспорт на етапі СС). На суміжній території – можливий непрямий, незначний вплив від збільшення транспортного потоку на автодорозі О-101304. Дотримання СЗЗ (50 м) та озеленення (≥60%) мінімізує вплив.
Здоров'я населення	НП / СС, ДС / М (-1)	НП / СС, ДС / М (0/-1)	Непрямий, довгостроковий, помірно-негативний вплив через можливе незначне підвищення рівня шуму та забруднення повітря (викиди від автотранспорту). Ризик оцінюється як низький та прийнятний за умови дотримання санітарно-захисної зони (50 м), нормативних відстаней (5-25 м до проїздів), озеленення СЗЗ (≥60%) та всіх санітарних норм. Найближча житлова забудова – с. Тарасівка (~1,5 км).
Соціально-економічна сфера	П / СС, ДС / М (+1)	НП / СС, ДС / М (+1)	Прямий, позитивний вплив через створення 120 нових робочих місць, збільшення податкових надходжень до місцевого бюджету (орієнтовно 3-5 млн грн/рік), розвиток інженерно-транспортної інфраструктури громади. Непрямий позитивний вплив на громаду через економічну активність та залучення інвестицій.
Інклюзивність	П / СС, ДС / М (+1)	0	Прямий, позитивний вплив. Створення безбар'єрного середовища для всіх категорій населення (тактильні елементи, пандуси, спеціальне паркувальне місце – 1 місце (10%) шириною 3,5 м) відповідно до ДБН В.2.2-40:2018.

Позначення:

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

-2 – Значний негативний вплив; -1 – Помірний негативний вплив; 0 – Відсутність або незначний вплив; +1 – Помірний позитивний вплив; +2 – Значний позитивний вплив.

П/НП – Прямий / Непрямий вплив.

КС/СС/ДС – Короткостроковий (1 рік) / Середньостроковий (3-5 років) / Довгостроковий (10-15 років).

М/Р – Місцевий / Регіональний масштаб впливу.

** Примітка: Позначення (-1) для "Ґрунтів" та "Флори та фауни" стосується переважно етапу будівництва та прямої трансформації території. Найбільш суттєвим є факт зміни цільового призначення земель, що передбачено Схемою планування території Київської області та є економічно обґрунтованим.

7.4. Загальний висновок щодо наслідків

Реалізація Детального плану території для будівництва логістичного центру в Боярській МТГ не призведе до значних або незворотних негативних наслідків для довкілля та здоров'я населення за умови дотримання всіх запроєктованих заходів.

Основний вплив має тимчасовий, локальний та помірно-негативний характер та припадає на етап будівництва:

- порушення ґрунтового покриву (вертикальне планування з перепадом 8,24 м);
- шум та пил від будівельної техніки;
- тимчасове витіснення дрібної фауни.

Найсуттєвішим планувальним рішенням є зміна цільового призначення земель з 03.10 (адміністративні та офісні будівлі) на 11.02 (промислові підприємства). Це рішення відповідає Схемі планування території Київської області (територія визначена як виробнича, що формується) та стратегії розвитку Боярської міської територіальної громади (створення робочих місць, залучення інвестицій, розвиток логістичної інфраструктури) та є обґрунтованим з містобудівної точки зору.

В експлуатаційний період негативні впливи є керованими та можуть бути зведені до мінімуму при неухильному виконанні запроєктованих природоохоронних заходів:

- дотримання санітарно-захисної зони (50 м) та її озеленення ($\geq 60\%$);
- дотримання червоних ліній (0 м і більше) та відстаней до проїздів (5-25 м);
- влаштування очисних споруд господарсько-побутових стоків (центральна частина);
- влаштування закритої системи дощової каналізації з очисними спорудами поверхневих стічних вод (східна частина) та резервуаром-накопичувачем;
- організована система збору та вивезення відходів (підземний контейнерний майданчик, роздільний збір);
- компенсаційне озеленення (0,3199 га).

Проект має помірні позитивні соціально-економічні наслідки:

- створення 120 нових робочих місць;

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- збільшення податкових надходжень до бюджету Боярської міської ради (орієнтовно 3-5 млн грн/рік);
- розвиток інженерно-транспортної інфраструктури громади (внутрішні проїзди з твердим покриттям, під'їзди до автодороги О-101304);
- залучення інвестицій у розвиток логістичної інфраструктури.

Кумулятивні ефекти визнані потенційними, але незначними в поточних умовах. Вони потребують уваги при подальшому плануванні розвитку виробничо-логістичної зони Боярської міської територіальної громади (при розробці Комплексного плану просторового розвитку).

Синергетичні ефекти оцінюються як малоймовірні через низьку інтенсивність кожного окремого фактору впливу (об'єкт V класу шкідливості, незначні технологічні викиди) та наявність санітарно-захисної зони (50 м).

Транскордонний вплив – відсутній (детальніше див. Розділ 11 Звіту).

Проект відповідає Цілям сталого розвитку України до 2030 року (Указ Президента України №722/2019), зокрема:

- Ціль 8 (Гідна праця та економічне зростання) – створення 120 робочих місць;
- Ціль 9 (Інновації та інфраструктура) – розвиток логістичної інфраструктури;
- Ціль 11 (Сталий розвиток міст і громад) – організація санітарно-захисної зони 50 м та озеленення 0,3199 га;
- Ціль 12 (Відповідальне споживання та виробництво) – очисні споруди, закрита дощова каналізація, роздільний збір відходів;
- Ціль 13 (Пом'якшення наслідків зміни клімату) – екобруківка (0,2217 га), озеленення, точка зарядки електромобіля (1 точка).

Рекомендації на наступні стадії:

Проведення наукових досліджень щодо наявності/відсутності червонокнижних видів та територій Смарагдової мережі (відповідно до зауваження Департаменту екології та природних ресурсів Київської ОВА);

Проведення археологічних досліджень на стадії інженерних вишукувань (відповідно до ст. 37 ЗУ «Про охорону культурної спадщини»);

Запровадження моніторингу екологічного стану (якість ґрунтів, підземних вод, атмосферного повітря, ефективність очисних споруд) для контролю кумулятивних змін у довгостроковій перспективі;

Стимулювання використання енергоефективних технологій та відновлюваних джерел енергії (сонячні панелі на дахах складських будівель, теплові насоси).

Реалізація Детального плану території для будівництва логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями в межах Боярської міської територіальної громади

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Фастівського району Київської області є екологічно прийнятною за умови безумовного дотримання всіх проектних рішень, будівельних норм, санітарних правил (зокрема, санітарно-захисної зони 50 м) та природоохоронного законодавства.

8. ЗАХОДИ, ЩО ПЕРЕДБАЧАЄТЬСЯ ВЖИТИ ДЛЯ ЗАПОБІГАННЯ, ЗМЕНШЕННЯ ТА ПОМ'ЯКШЕННЯ НЕГАТИВНИХ НАСЛІДКІВ ВИКОНАННЯ ДОКУМЕНТА ДЕРЖАВНОГО ПЛАНУВАННЯ

Для запобігання, зменшення та пом'якшення потенційних негативних наслідків реалізації Детального плану території для будівництва логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями в межах Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області, заплановано комплекс взаємопов'язаних організаційних, містобудівних, технічних, технологічних та моніторингових заходів.

Ці заходи охоплюють усі етапи життєвого циклу – від планування та будівництва до експлуатації логістичного центру, базуються на вимогах чинних ДБН, ДСП, законодавчих актів та враховують вихідні дані і обмеження, отримані від уповноважених органів (Департамент містобудування та архітектури КОВА, Департамент екології та природних ресурсів КОВА, Головне управління Держпродспоживслужби в Київській області, Департамент культури та туризму КОВА, Служба відновлення та розвитку інфраструктури у Київській області).

8.1. Містобудівні та планувальні заходи (превентивні на етапі планування)

Містобудівні рішення ДПТ формують правову та просторову основу для мінімізації впливів на найпершому етапі – етапі територіального планування.

1. Функціональне зонування

Чітке виділення території під функціональне призначення (згідно з п. 63 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» до 1 січня 2028 року): 20603.0 – Території логістичних центрів, складів та баз (підгрупа 2 «Виробничі території», клас 06, підклас 03).

Це запобігає конфлікту з іншими функціями (житловою, рекреаційною) та локалізує потенційні впливи в межах визначеної зони з дотриманням санітарно-захисної зони (50 м).

2. Встановлення червоних ліній, ліній регулювання забудови та планувальних обмежень

Відстань від об'єкта, що проектується, до червоних ліній вулиць – 0 м і більше.

Відстань від зовнішньої стіни будівель до краю проїзної частини – 5-25 м (ДБН Б.2.2-12:2019, п. 15.3.2).

Санітарно-захисна зона (СЗЗ) – 50 м (V клас шкідливості) відповідно до ДСП 173-96 (додаток 4, додаток 6).

Охоронні зони інженерних мереж:

- водопостачання – 5,0 м;
- побутова та дощова каналізація – 3,0 м;
- кабельна лінія електропередачі 0,4 кВ та 10 кВ – 0,6 м;
- трансформаторна підстанція – 3,0 м (ДБН Б.2.2-12:2019 Додаток И.2, Постанова КМУ №1455 від 27.12.2022);

- повітряна лінія електропередачі 110 кВ (проходить на північ від ділянки) – 30,0 м (охоронна зона дотримана, оскільки ЛЕП знаходиться за межами ділянки).

Санітарно-захисні зони навколо очисних споруд:

- очисні споруди дощової каналізації – 15,0 м;
- очисні споруди господарсько-побутових стоків – 5,0-15,0 м (ДБН Б.2.2-12:2019 Додаток И.3).

3. Принципи планувальної організації

Орієнтація транспортних зв'язків: Головний під'їзд до території здійснюється з західної сторони по несформованій вулично-дорожній мережі (грунтовий проїзд) з подальшим виходом на автодорогу обласного значення О-101304 «Київське півкільце – Крюківщина – Боярка» (перспективне вдосконалення проїзду – влаштування твердого покриття та перехідно-швидкісних смуг).

Організація внутрішніх проїздів: ширина проїзної частини – 6,0 м (забезпечення двостороннього руху великовантажного транспорту).

Організація тупикових проїздів: довжина – не більше 150 м (максимальна довжина проїзду до найвіддаленішої будівлі – ~120 м); завершуються розворотним майданчиком 12,0 × 12,0 м (у східній частині ділянки).

Забезпечення проїздів для пожежної техніки: ширина – не менше 4,0 м (фактично 6,0 м); відстань від стін будівель до краю проїзної частини – 5-25 м.

Розосереджені в'їзди/виїзди: основний в'їзд – у західній частині ділянки (облаштований КПП), допоміжний виїзд – у східній частині ділянки (резервний/аварійний) для рівномірного розподілу транспортних потоків.

4. Інженерна підготовка території

Вертикальне планування з урахуванням існуючого рельєфу та перепаду відміток 8,24 м (абсолютні відмітки від 162,23 м до 153,99 м) для організації поверхневого стоку (ухили 5-10%), запобігання застою води, заболочуванню та ерозії ґрунтів. За необхідності – влаштування терас та підпірних стінок.

5. Комплексний благоустрій та озеленення

Площа озеленення – 0,3199 га (10,55% від загальної площі ділянки), у тому числі:

- зелені насадження обмеженого користування (газони, декоративні чагарники вздовж проїздів та навколо будівель) – 0,2319 га;
- зелені насадження спеціального призначення (в межах санітарно-захисної зони, навколо артезіанської свердловини) – 0,0880 га.

Озеленення санітарно-захисної зони (50 м) – не менше 60% (відповідно до п. 5.13 ДСП 173-96). Забезпечується за рахунок зелених насаджень спеціального призначення (0,0880 га) та частини зелених насаджень обмеженого користування, що потрапляють у межі СЗЗ.

Функції озеленення: пило- та шумозахист (бар'єрна функція), покращення мікроклімату (зменшення теплового острова), естетика території, стабілізація ґрунтів, поглинання CO₂, створення нових місць існування для птахів та комах.

Площа твердого покриття (асфальтобетон) для основних проїздів та вантажно-розвантажувального майданчика – 0,5856 га.

Площа мощення (ФЕМ – екобруківка) для паркувальних майданчиків та пішохідних зон – 0,2217 га.

Переваги екобруківки: водопроникність (80-90%), зменшення теплового острова (на 5-10°C нижче за асфальт), зменшення пікового дощового стоку на 30-40%, можливість локального ремонту, використання перероблених матеріалів.

8.2. Технічні та технологічні заходи (на етапі будівництва та експлуатації)

8.2.1. Заходи зменшення впливу на атмосферне повітря та клімат

На етапі будівництва

Використання будівельної техніки, що відповідає сучасним екологічним стандартам (Євро-5 або вище)

Систематичне зволоження ґрунту на ділянках земляних робіт (вертикальне планування з перепадом 8,24 м) та тимчасових дорогах для припилення пилу.

Перевезення сипучих будівельних матеріалів у закритому або щільно накритому транспорті (автосамоскиди з тентом).

Застосування готових бетонних сумішей (заводського виготовлення) для уникнення пилоутворення на майданчику.

Обмеження роботи техніки в нічний час (за можливості) для зменшення шумового впливу.

На етапі експлуатації:

Для автотранспорту:

Оптимізація внутрішніх транспортних маршрутів (система проїздів з твердим покриттям шириною 6,0 м, розосереджені в'їзди/виїзди).

Влаштування твердого покриття (асфальтобетон – 0,5856 га) для зменшення пилоутворення.

Встановлення точки зарядки електромобіля (1 точка, 10% від загальної кількості машиномісць – 9 м/м) для стимулювання використання екологічного транспорту.

Облаштування пішохідних доріжок (ширина 1,5-1,8 м) для розділення транспортних та пішохідних потоків.

Загально-територіальні заходи:

Регулярне механізоване прибирання та миття доріг із твердим покриттям (у теплу пору року – для зменшення пилу).

Озеленення (0,3199 га, включаючи озеленення СЗЗ – $\geq 60\%$) як природний фільтр для пило- та газоуловлення, а також для зменшення швидкості вітру біля поверхні.

Дотримання нормативної санітарно-захисної зони (50 м).

8.2.2. Заходи зменшення впливу на водні ресурси та ґрунти

Водопостачання

Організація автономного водопостачання для технічних потреб (не господарсько-питне) від артезіанської свердловини (західна частина ділянки) відповідно до ДБН В.2.5-74:2013.

Охоронна зона мереж водопостачання – 5,0 м.

Зона санітарної охорони (ЗСО) 1 поясу навколо свердловини – 15 м (проектне значення, остаточне – після гідрогеологічних досліджень).

Водовідведення та очищення стоків (ключові заходи)

Обов'язкове будівництво та введення в експлуатацію очисних споруд господарсько-побутових стічних вод (центральна частина) до початку функціонування логістичного центру.

Влаштування септика (центральна частина) як попереднього елемента очищення або резервного варіанту

Влаштування закритої системи дощової каналізації з охоронною зоною 3,0 м.

Влаштування очисних споруд поверхневих стічних вод (східна частина ділянки) – відстійник з нафтопродуктоуловлювачем

Влаштування резервуара для накопичення поверхневих стічних вод (об'єм не менше 50 м³) для регулювання нерівномірності надходження дощових вод.

Категорична заборона скидання неочищених стічних вод у природні водойми (найближча – р. Сіверка, ~500 м) та на рельєф.

Захист ґрунтів

Зняття та збереження родючого шару ґрунту перед початком основних земляних робіт (потужність 0,2-0,3 м, об'єм 6000-9000 м³) відповідно до ст. 52 ЗУ «Про охорону земель» та ст. 54 ЗУ «Про землеустрій».

Подальше використання знятого ґрунту для рекультивації порушених ділянок та озеленення території (0,3199 га).

Рекультивація тимчасово порушених у процесі будівництва ділянок (тимчасові склади ґрунту, проїзди будівельної техніки)

Недопущення порушення гідрологічного режиму земельних ділянок (закрита система дощової каналізації, вертикальне планування з ухілами 5-10‰).

8.2.3. Заходи зменшення шумового забруднення

На етапі будівництва

Обмеження проведення особливо шумних будівельних робіт (забивання паль, робота відбійних молотків тощо) денним часом (з 08:00 до 20:00).

Використання сучасної техніки з підвищеними шумозахисними характеристиками (глушники, шумозахисні кожухи).

Організація будівельного майданчика з тимчасовим огородженням (шумозахисні екрани за необхідності).

На етапі експлуатації

Дотримання нормативних відстаней від зовнішньої стіни будівель до краю проїзної частини – 5-25 м.

Дотримання санітарно-захисної зони (50 м)

Влаштування захисних зелених насаджень (щільні багаторівневі – дерева, чагарники) по периметру території та вздовж проїздів (0,3199 га, включаючи озеленення СЗЗ – $\geq 60\%$).

Контроль рівнів шуму на межі СЗЗ (дотримання ДСанПіН 3.3.6.037-99 – не більше 60 дБА вдень).

Встановлення обмежень швидкості на внутрішніх проїздах (на стадії експлуатації – дорожні знаки «20 км/год» або «30 км/год»).

8.2.4. Заходи у сфері поводження з відходами

Влаштування підземного контейнерного майданчика з твердим непроникним покриттям для тимчасового зберігання відходів (східна частина ділянки).

Впровадження обов'язкового роздільного збору відходів (папір/картон, пластик, скло, органіка/змішані відходи, небезпечні відходи) відповідно до ЗУ «Про управління відходами» та Національної стратегії управління відходами в Україні до 2030 року.

Укладення договорів з ліцензованими підприємствами на вивезення, переробку, утилізацію або захоронення всіх видів відходів, що утворюються (комунальне підприємство Боярської міської ради або приватна компанія).

Облаштування спеціальних контейнерів для небезпечних відходів (люмінесцентні лампи, відпрацьовані мастила, фільтри, акумулятори, медичні відходи – аптечки) в окремому закритому приміщенні (наприклад, в адміністративно-побутовому блоці).

Орієнтовний річний об'єм ТПВ – $\sim 527 \text{ м}^3$ (розрахунок згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, див. п. 4.6). Точні обсяги виробничих відходів будуть уточнені на стадії проектної документації.

8.2.5. Заходи збереження біорізноманіття

Проведення будівельних робіт з мінімально можливим порушенням периферійних ділянок території (будівельний майданчик чітко окреслюється, тимчасові склади ґрунту та матеріалів розташовуються в межах ділянки).

Компенсаційне озеленення території місцевими видами рослин, що відповідають умовам проекрованої території (північно-західний архітектурно-будівельний кліматичний район) – 0,3199 га (газонні трави, декоративні чагарники: дерен білий, спірея японська; дерева: клен гостролистий, липа дрібнолиста).

Використання рослин для бар'єрної та шумо-вітрозахисної ролей (створення щільних багаторівневих насаджень по периметру).

Рекомендовано проведення геоботанічних та зоологічних досліджень на стадії інженерних вишукувань (відповідно до зауваження Департаменту екології та природних ресурсів Київської ОВА).

8.2.6. Заходи щодо охорони здоров'я населення та працівників

Суворе дотримання санітарно-захисної зони (50 м) відповідно до ДСП 173-96.

Суворе дотримання нормативних відстаней до червоних ліній (0 м і більше) та проїздів (5-25 м).

Забезпечення відповідних умов праці для працівників комплексу (120 осіб) – адміністративно-побутові приміщення, вбудовані в складські будівлі I та II черги (площею 238 м² та 312 м² відповідно) відповідно до законодавства з охорони праці (санвузли, гардеробні, кімнати прийому їжі, душові).

Регулярне санітарне утримання території: боротьба зі сміттям, бур'янами, карантинними рослинами (амброзія полинолиста – заходи з викошування, застосування гербіцидів за необхідності), комахами (дезінсекція), гризунами (дератизація).

Створення безбар'єрного середовища для осіб з інвалідністю та маломобільних груп населення відповідно до ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд»:

- спеціальні з'їзди (пониження бортового каменю) з тротуару на пішохідних переходах;
- тактильні (напрямна тактильна плитка перед сходами, пандусами, пішохідними переходами) та візуальні (контрастне маркування країв сходів, інформаційні таблички великим шрифтом) елементи доступності;
- паркувальне місце для транспорту осіб з інвалідністю – 1 місце (не менше 10% від загальної кількості м/м – 9 м/м), ширина 3,5 м, розташоване найближче до входу в адміністративно-побутову будівлю;
- пандуси при входах до адміністративно-побутових приміщень (кут нахилу не більше 8°, ширина не менше 1,5 м, поручні з обох боків).

8.3. Організаційні, адміністративні та моніторингові заходи

1. Проведення оцінки впливу на довкілля (ОВД)

Для кожного конкретного об'єкта капітального будівництва в межах території ДПТ, що підлягає процедурі ОВД згідно із Законом України «Про оцінку впливу на довкілля» (№ 2059-VIII від 23.05.2017), буде в обов'язковому порядку проведена відповідна оцінка.

На об'єкті постійно перебуватимуть 120 осіб (>50 осіб), що відповідно до критеріїв може відносити об'єкт до класу наслідків СС2 (середні наслідки), що робить процедуру ОВД обов'язковою на стадії проектної документації.

2. Контроль через містобудівні умови та обмеження

Видача містобудівних умов та обмежень на будівництво конкретних об'єктів (складських будівель I та II черг, КПП, інженерних споруд) буде здійснюватися з обов'язковим врахуванням вимог даного ДПТ, Звіту про СЕО та природоохоронних вимог.

Затверджені параметри: висотність – 18 м, відсоток забудови – 65% (фактично 63%), відстані до червоних ліній – 0 м і більше, санітарно-захисна зона – 50 м.

3. Програми екологічного моніторингу

На стадії експлуатації об'єктів рекомендується розробка та виконання Програми екологічного моніторингу, що може включати:

- контроль якості атмосферного повітря на межі СЗЗ (50 м) за основними забруднювачами (CO, NO_x, SO₂, тверді частки) – періодичність: щоквартально протягом перших 2 років експлуатації, далі – щорічно;
- контроль ефективності роботи очисних споруд (господарсько-побутових та поверхневих стоків) – відбір проб на вході та виході, періодичність: щоквартально;
- вимірювання рівня шуму на межі СЗЗ – періодичність: щорічно (вдень);
- контроль якості підземних вод (у разі організації централізованого водозабору з артезіанської свердловини) – періодичність: щорічно (за показниками, що можуть свідчити про антропогенний вплив – нітрати, хлориди, нафтопродукти);
- контроль утворення та поводження з виробничими відходами (ведення журналів обліку відходів, звітність).

4. Публічна звітність та інформування

Забезпечення прозорості через оприлюднення матеріалів ДПТ та Звіту про СЕО на офіційному веб-сайті Боярської міської ради (з врахуванням чинних обмежень на період воєнного стану).

Проведення громадських слухань відповідно до ст. 21 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» та ст. 12-13 ЗУ «Про стратегічну екологічну оцінку» (збір письмових зауважень та пропозицій).

5. Дотримання нормативних вимог та дозвільних процедур

Обов'язкове отримання всіх необхідних екологічних дозволів та ліцензій перед початком експлуатації:

- дозвіл на викиди забруднюючих речовин в атмосферне повітря (за наявності стаціонарних джерел – автономне опалення, технологічні викиди);
- дозвіл на спеціальне водокористування (у разі буріння артезіанської свердловини для технічного водопостачання);
- ліміти та дозволи на утворення та розміщення відходів (згідно з ЗУ «Про управління відходами»);
- декларація відповідності матеріально-технічної бази вимогам законодавства з охорони праці.

6. Енергоефективність та відновлювана енергетика

Стимулювання використання енергоефективних технологій при будівництві (утеплення адміністративно-побутових приміщень, енергозберігаючі вікна, рекуперація тепла в системах вентиляції).

Можливість впровадження відновлюваних джерел енергії (сонячні панелі на дахах складських будівель – технічна можливість передбачена, теплові насоси для опалення адміністративно-побутових приміщень) відповідно до Національного плану дій з відновлюваної енергетики на період до 2030 року (розпорядження КМУ №761-р від 13.08.2024).

Встановлення точки зарядки електромобіля (1 точка, 10% машино-місць) – стимулювання використання екологічного транспорту.

7. Наукові дослідження (відповідно до зауваження Департаменту екології та природних ресурсів КОВА №441/28.06.2/2026 від 14.01.2026 та інших).

Рекомендовано проведення геоботанічних та зоологічних досліджень щодо наявності/відсутності червонокнижних та регіонально рідкісних видів рослин і тварин на території проектування (на стадії інженерних вишукувань).

Рекомендовано проведення досліджень щодо наявності/відсутності впливу на території Смарагдової мережі (після отримання офіційних картографічних матеріалів від уповноважених органів).

Рекомендовано проведення археологічних досліджень на стадії інженерних вишукувань (відповідно до ст. 37 ЗУ «Про охорону культурної спадщини»).

Запропонований комплекс заходів є достатнім для запобігання, зменшення та пом'якшення потенційних негативних наслідків реалізації ДПТ, що були ідентифіковані в Розділі 7 цього Звіту.

Ефективність цих заходів залежить від їх неухильного та послідовного виконання на всіх наступних стадіях

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Детальне проектування конкретних об'єктів (складських будівель I та II черг, адміністративно-побутових приміщень, КПП, очисних споруд, інженерних мереж, артезіанської свердловини)

Будівництво (дотримання технологій, природоохоронних вимог, графіків робіт).

Експлуатація (повсякденне функціонування логістичного центру, обслуговування інженерних систем, поводження з відходами, моніторинг).

Адміністративні механізми (містобудівні умови та обмеження, ОВД, дозвільна система) та системи моніторингу забезпечать необхідний контроль та можливість своєчасного коригування діяльності для мінімізації впливу на довкілля та здоров'я населення.

Проектні рішення ДПТ повністю відповідають вимогам:

- Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» (№ 1264-XII);
- Водного кодексу України (№ 213/95-ВР);
- Земельного кодексу України (№ 858-IV);
- ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів» (СЗЗ 50 м, озеленення СЗЗ $\geq 60\%$);
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (зі Зміною № 1, чинний з 01.01.2026);
- ДБН В.2.2-27:2025 «Промислові будівлі»;
- ДБН В.2.2-43:2021 «Складські будівлі. Основні положення»;
- ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд» (зі Зміною № 1);
- Закону України «Про управління відходами» (№ 2320-IX);
- Закону України «Про енергетичну ефективність» (№ 1818-IX).

Реалізація Детального плану території для будівництва логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями в межах Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області є екологічно обґрунтованою та прийнятною за умови безумовного дотримання всіх запроєктованих містобудівних, технічних, санітарних (особливо СЗЗ 50 м) та природоохоронних заходів.

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

9. ОБҐРУНТУВАННЯ ВИБОРУ ВИПРАВДАНИХ АЛЬТЕРНАТИВ, ЩО РОЗГЛЯДАЛИСЯ, ОПИС СПОСОБУ, В ЯКИЙ ЗДІЙСНЮВАЛАСЯ СТРАТЕГІЧНА ЕКОЛОГІЧНА ОЦІНКА, У ТОМУ ЧИСЛІ БУДЬ-ЯКІ УСКЛАДНЕННЯ

9.1. Критерії стратегічної оцінки

Основним критерієм стратегічної екологічної оцінки (СЕО) проекту Детального плану території для будівництва логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями в межах Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області є його відповідність:

- законодавству України у сфері містобудування, охорони довкілля, санітарно-гігієнічним нормам;
- рішенням містобудівної документації вищого рівня (Схема планування території Київської області, затверджена рішенням Київської обласної ради № 114-05-VIII від 09.09.2021), яка визначає територію проектування як «територію виробничого призначення, що формується»;
- принципам сталого розвитку та Цілям сталого розвитку України до 2030 року (Указ Президента України №722/2019).

У ході проведення СЕО були проаналізовані та порівняні наступні виправдані альтернативи щодо можливого розвитку земельної ділянки загальною площею 3,0330 га в межах Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області:

Таблиця 9.1.

Порівняльний аналіз альтернатив розвитку території

Критерії порівняння	Альтернатива 0 (Нульова): Відмова від затвердження ДПТ (збереження статус- кво)	Альтернатива 1 (Запропонована): Затвердження запропонованого ДПТ	Альтернатива 2: Розміщення аналогічного об'єкта (логістичного центру) в іншому місці громади (теоретична)
Сутність	Збереження існуючого стану: земельна ділянка приватної власності (кадастровий номер 3222486600:04:004:0707) залишається у категорії «землі житлової та громадської забудови» з цільовим призначенням 03.10 (Для будівництва та	Затвердження ДПТ для розміщення логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями (функціональна зона 20603.0 – Території логістичних центрів, складів та баз), визначена	Пошук іншої земельної ділянки в межах Боярської міської громади для розміщення логістичного центру аналогічної потужності (120 працюючих).

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Критерії порівняння	Альтернатива 0 (Нульова): Відмова від затвердження ДПТ (збереження статус-кво)	Альтернатива 1 (Запропонована): Затвердження запропонованого ДПТ	Альтернатива 2: Розміщення аналогічного об'єкта (логістичного центру) в іншому місці громади (теоретична)
	обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель). Відсутність затвердженого ДПТ та, відповідно, чітких планувальних обмежень для цієї території (генеральний план Боярської МТГ на момент розроблення ДПТ не затверджений).	згідно з п.63 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (до 01.01.2028). Встановлення чіткого функціонального зонування, планувальних обмежень (червоні лінії, СЗЗ 50 м, охоронні зони інженерних мереж) та комплексу інженерних і природоохоронних рішень.	
Екологічні наслідки	Позитив: Відсутність нових навантажень від будівництва та експлуатації. Збереження існуючого трав'янистого покриву та чагарників. Негатив: Високий ризик стихійної, неконтрольованої забудови (за відсутності затвердженого ДПТ та генплану) з порушенням санітарних (відсутність СЗЗ), протипожежних норм, без належної інженерної підготовки (відсутність очисних споруд). Неможливість централізовано впровадити сучасні природоохоронні рішення (очисні споруди, система поводження з відходами, компенсаційне озеленення).	Позитив: Ліквідація правової невизначеності (відсутність генплану – визначення функціонального призначення згідно з п.63 Закону). Впорядкування території з влаштуванням інженерно-транспортної інфраструктури. Запровадження планувальних заходів для мінімізації впливу (СЗЗ 50 м, озеленення СЗЗ $\geq 60\%$, охоронні зони, очисні споруди, закрита дощова каналізація, система збору відходів). Відповідність Схемі планування території Київської області (виробнича зона, що формується). Негатив: Тимчасові, локальні, помірно-негативні впливи під час будівництва (вертикальне планування з перепадом 8,24 м, шум, пил); постійні, але керовані впливи під час експлуатації (викиди від 9 легкових автомобілів та 2-4	Позитив: Теоретична можливість вибору ділянки з потенційно меншими обмеженнями або впливом. Негатив: Перенесення екологічного навантаження на нову, можливо, більш чутливу територію (наприклад, ближче до природоохоронних об'єктів – заказник «Юрівський», водних об'єктів – р. Сіверка, житлової забудови – с. Тарасівка). Потенційне порушення інших земель. Непередбачуваність наслідків без глибокого аналізу кожної конкретної ділянки.

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Критерії порівняння	Альтернатива 0 (Нульова): Відмова від затвердження ДПТ (збереження статус-кво)	Альтернатива 1 (Запропонована): Затвердження запропонованого ДПТ	Альтернатива 2: Розміщення аналогічного об'єкта (логістичного центру) в іншому місці громади (теоретична)
		вантажних на добу, шум, утворення відходів – орієнтовно ~527 м³/рік ТПВ).	
Планувальні та правові аспекти	Значний ризик: Відсутність правової основи для контролю за будь-якою забудовою (генплан громади не затверджений). Неможливість встановлення та контролю дотримання санітарних розривів (СЗЗ), червоних ліній, параметрів забудови. Суперечить Схемі планування Київської області (територія визначена як виробнича, що формується) та стратегії розвитку Боярської громади (створення робочих місць, залучення інвестицій).	Створення правового поля: ДПТ стає обов'язковим до виконання документом (згідно з п.63 Закону до 01.01.2028), що встановлює містобудівні умови, обмеження (СЗЗ 50 м) та режим використання території. Забезпечує основу для видачі містобудівних умов та обмежень для конкретних об'єктів (складські будівлі І та ІІ черги) та проведення ОВД (обов'язково, оскільки 120 працюючих > 50 осіб). Відповідає Схемі планування Київської області та стратегії розвитку громади.	Непрактичність: Потребує повторення всього циклу: ідентифікація нової ділянки, її формування, зміна цільового призначення, замовлення нового ДПТ, що суттєво затягує процес (на роки) та збільшує витрати. Може суперечити намірам власника земельної ділянки (ТОВ «ФІСРА ГРУП») та інвестора, які вже сконцентровані на реалізації проєкту саме на цій території.
Соціально-економічні наслідки	Негатив: Втрата потенційних 120 робочих місць. Втрата податкових надходжень до бюджету Боярської міської ради (орієнтовно 3-5 млн грн/рік). Заморожування економічного розвитку даної території.	Позитив: Створення 120 нових робочих місць (складські будівлі І та ІІ черги, адміністративно-побутові приміщення, КПП). Розвиток місцевої інженерно-транспортної інфраструктури (внутрішні проїзди з твердим покриттям – 0,5856 га асфальтобетону, під'їзди до автодороги О-101304). Збільшення податкових надходжень. Реалізація інвестиційного потенціалу території (логістичний центр класу «А»).	Непевність: Економічна доцільність залежить від вартості нової ділянки, витрат на її інженерне освоєння, зміну цільового призначення та готовності інвестора/власника змінити місце. Високий ризик відмови від проєкту взагалі.

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Критерії порівняння	Альтернатива 0 (Нульова): Відмова від затвердження ДПТ (збереження статус-кво)	Альтернатива 1 (Запропонована): Затвердження запропонованого ДПТ	Альтернатива 2: Розміщення аналогічного об'єкта (логістичного центру) в іншому місці громади (теоретична)
Відповідність намірам замовника та власника землі	Не відповідає.	Повністю відповідає. ДПТ розроблено саме для реалізації інвестиційного наміру на конкретній земельній ділянці приватної власності (кадастровий номер 3222486600:04:004:0707, власник – ТОВ «ФІЄРА ГРУП»).	Не відповідає без згоди власника земельної ділянки та інвестора на зміну локації.
Відповідність стратегічним документам	Не відповідає Стратегії розвитку Київської області на 2021-2027 роки, стратегії розвитку Боярської міської громади.	Повністю відповідає Цілям сталого розвитку України до 2030 року, регіональним стратегіям, Схемі планування території Київської області (виробнича зона), стратегії розвитку громади (створення робочих місць, залучення інвестицій).	Потребує перевірки відповідності для кожної потенційної ділянки.

На підставі порівняльного аналізу, Альтернатива 1 (затвердження запропонованого ДПТ) визнана єдиною виправданою та оптимальною з точки зору балансу екологічних, соціальних, економічних інтересів та принципів сталого розвитку, а також є практично реалізованою.

Обґрунтування вибору

Усунення значно більшого ризику

Запобігає найгіршому сценарію – стихійній та неконтрольованій забудові (Альтернатива 0), яка несе набагато вищі екологічні та соціальні ризики через відсутність будь-яких планувальних обмежень, санітарних розривів (СЗЗ), інженерних рішень (очисні споруди) та контролю. Особливо актуально у зв'язку з відсутністю затвердженого генерального плану Боярської МТГ.

Забезпечення контролю та мінімізації

Надає органу місцевого самоврядування (Боярській міській раді) дієвий інструмент – затверджений ДПТ – для встановлення чітких екологічних, санітарних та містобудівних вимог:

- параметри забудови (висотність 18 м, відсоток забудови 65% – фактично 63%);
- червоні лінії та лінії регулювання забудови (0 м і більше);
- санітарно-захисна зона (50 м) та її озеленення ($\geq 60\%$);

- обов'язковість очисних споруд (господарсько-побутових та поверхневих стоків);
- нормативи озеленення та благоустрою (0,3199 га – 10,55% площі ділянки, що перевищує нормативні 10%).

Це дозволяє не запобігти впливам повністю, але ефективно ними керувати та зводити до мінімуму.

Практична реалізованість

Базується на конкретному інвестиційному намірі та вже визначеній земельній ділянці (кадастровий номер 3222486600:04:004:0707), на відміну від гіпотетичної, ресурсо- та часомісткої Альтернативи 2, яка потребувала б повторення всіх процедур (пошук ділянки, зміна цільового призначення, розробка нового ДПТ) із затримкою на роки.

Спрямованість на сталий розвиток:

Забезпечує правову основу для соціально-економічного розвитку (створення 120 робочих місць, залучення інвестицій, податкові надходження – орієнтовно 3-5 млн грн/рік) з одночасним дотриманням екологічних стандартів через комплекс запроектованих містобудівних та технічних заходів (СЗЗ 50 м, очисні споруди, озеленення 0,3199 га, закрита дощова каналізація, екобруківка 0,2217 га).

9.2. Опис способу, в який здійснювалась стратегічна екологічна оцінка

СЕО проєкту ДПТ проводилася відповідно до вимог Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» (№ 2354-VIII) та «Методичних рекомендацій із здійснення стратегічної екологічної оцінки» (наказ Міністерства екології та природних ресурсів України №296 від 10.08.2018).

Замовником процедури СЕО виступає Боярська міська рада Фастівського району Київської області (рішення чергової 79 сесії VIII скликання від 23 грудня 2025 р. №79/4377).

Розробником документа державного планування та Звіту про СЕО є Товариство з обмеженою відповідальністю «НАУКОВО ДОСЛІДНИЙ ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ КИЇВ-ПРОЕКТ» (ТОВ «НДПІ КИЇВ-ПРОЕКТ»).

Основні етапи та методи проведення СЕО:

1. Підготовчий етап (визначення обсягу інформації для СЕО):

- Підготовка Заяви про визначення обсягу інформації, що має входити до звіту зі стратегічної екологічної оцінки;
- Оприлюднення Заяви на офіційному веб-сайті Боярської міської ради (з врахуванням чинних обмежень на період воєнного стану) та внесення до Єдиного державного реєстру стратегічної екологічної оцінки;
- Проведення громадського обговорення Заяви для отримання зауважень та пропозицій;

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- Направлення Заяви на погодження до: Департаменту екології та природних ресурсів Київської обласної військової адміністрації (отримано відповідь №441/28.06.2/2026 від 14.01.2026 з зауваженнями та пропозиціями).

Отримані відгуки та зауваження були враховані при підготовці цього Звіту (зокрема, щодо дотримання СЗЗ 50 м, озеленення $\geq 60\%$, необхідності наукових досліджень біорізноманіття та археологічних досліджень, врахування Стратегії розвитку Київської області, інженерно-технічних заходів цивільного захисту).

2. Етап проведення оцінки та підготовки проєкту звіту СЕО:

Збір та аналіз вихідної інформації:

- використано матеріали проєкту ДПТ (пояснювальна записка – Том I, графічні матеріали – опорний план, проєктний план, план землевпорядних заходів, схема функціонального зонування тощо);
- дані топографо-геодезичних вишукувань (2026 рік, М 1:1000, УСК-2000, Балтійська система висот);
- інформацію з Державного земельного кадастру (кадастровий номер 3222486600:04:004:0707);
- Регіональну доповідь про стан навколишнього природного середовища Київської області;
- картографічні матеріали (Смарагдова мережа, екомережа Київської області, ґрунти, клімат);
- вихідні дані та вимоги, надані уповноваженими органами (Департамент містобудування та архітектури КОВА, Департамент екології, Держпродспоживслужба, Департамент культури та туризму, Служба відновлення інфраструктури).

Аналіз існуючого стану довкілля:

- проведено оцінку компонентів природного середовища (атмосферне повітря, клімат, водні ресурси, ґрунти, флора, фауна) на території впливу та прилеглих територіях (с. Тарасівка, с. Юрівка, с. Крюківщина);
- встановлено відсутність об'єктів ПЗФ, екомережі, Смарагдової мережі (потребує підтвердження згідно з зауваженням Департаменту екології), пам'яток культурної спадщини в межах ДПТ (лист Департаменту культури та туризму КОВА №627/41.01.01-N/2026 від 19.01.2026);
- визначено планувальні обмеження (СЗЗ 50 м, охоронні зони інженерних мереж: водопостачання – 5 м, каналізація – 3 м, кабельні лінії – 0,6 м, трансформаторна підстанція – 3 м, ПЛ 110 кВ – 30 м; червоні лінії – 0 м і більше).

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Прогнозування впливу:

- для визначення ймовірних наслідків реалізації ДПТ на різних етапах (будівництво, експлуатація) застосовано методи експертної оцінки, порівняльного аналізу з аналогічними об'єктами, аналізу відповідності нормативним вимогам (ДБН Б.2.2-12:2019, ДСП 173-96, ДБН В.2.2-27:2025, ДБН В.2.2-43:2021, ДБН В.2.2-40:2018);
- особлива увага приділялась оцінці впливу, пов'язаного зі зміною цільового призначення земель (з 03.10 на 11.02) та встановленням санітарно-захисної зони (50 м);
- проведено аналіз кумулятивних, коротко-, середньо- та довгострокових наслідків (Розділ 7).

Розгляд альтернатив:

- проведено порівняльний аналіз виправданих альтернатив розвитку території (див. п. 9.1). Альтернатива 1 (затвердження запропонованого ДПТ) визнана оптимальною.

Розробка пропозицій щодо запобіжних заходів та моніторингу:

- сформовано комплекс містобудівних, технічних, організаційних заходів для запобігання, зменшення та пом'якшення негативних наслідків (Розділ 8);
- запропоновано перелік рекомендованих заходів моніторингу для контролю за станом довкілля після реалізації проєкту (Розділ 10).

Підготовка проєкту звіту СЕО:

- усі отримані результати, аналітичні дані та висновки систематизовано у структурі, передбаченій ст. 11 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» (даний документ – Том III містобудівної документації).

3. Етап громадського обговорення та консультацій (після підготовки проєкту ДПТ та проєкту звіту СЕО).

Оприлюднення Повідомлення про оприлюднення проєкту ДПТ та звіту про СЕО на офіційному веб-сайті Боярської міської ради.

Проведення громадського обговорення цих документів з метою отримання зауважень та пропозицій від усіх зацікавлених сторін (громадськості, мешканців с. Тарасівка, с. Юрівка, с. Крюківщина, власників суміжних ділянок – земель сільськогосподарського призначення).

Паралельне проведення консультацій з уповноваженими органами (відповідно до ст. 13 ЗУ «Про СЕО»).

Усі отримані під час обговорення та консультацій пропозиції будуть узагальнені у відповідній Довідці.

4. Завершальний етап

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Урахування отриманих зауважень та пропозицій у фінальних версіях ДПТ та Звіту про СЕО.

Підготовка остаточних Довідок про громадське обговорення та консультації.

Подання повного пакету документів (ДПТ – Томи I та II, Звіт про СЕО – Том III, Довідки) на розгляд та затвердження Боярській міській раді.

Після затвердження – обов'язкове розміщення затверджених документів та довідок у відкритому доступі на офіційному веб-сайті Боярської міської ради (з врахуванням обмежень воєнного стану).

Ускладнення, що виникли під час проведення СЕО

Обмеженість локальних моніторингових даних.

Відсутність актуальних результатів систематичного моніторингу якості атмосферного повітря, ґрунтів та підземних вод безпосередньо на території проектування та в зоні її впливу. Оцінка проводилась на основі:

- регіональних (фонових) показників для Київської області (Екологічний паспорт, Регіональна доповідь);
- даних з аналогічних територій;
- нормативних моделей та експертних оцінок.

Необхідність деталізації на наступних етапах (рівень ДПТ vs рівень ОВД):

- СЕО на рівні Детального плану території встановлює рамкові умови, планувальні обмеження (СЗЗ 50 м) та параметри забудови. Детальна кількісна оцінка впливів (наприклад, точний розрахунок викидів забруднюючих речовин від автотранспорту – 9 легкових автомобілів, детальне моделювання шумового навантаження, розрахунок розсіювання) має проводитися на етапі оцінки впливу на довкілля (ОВД) для кожного конкретного об'єкта будівництва (складських будівель I та II черги, адміністративно-побутових приміщень, КПП, інженерних споруд). На об'єкті постійно перебуватимуть 120 осіб (>50 осіб), що відповідно до законодавства робить процедуру ОВД обов'язковою.

Відсутність затвердженого комплексного плану Боярської міської територіальної громади

На момент розроблення ДПТ (2026 рік) генеральний план громади не затверджений (перебуває на стадії розробки). Це ускладнило визначення функціонального призначення території. Відповідно до п. 63 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», до 1 січня 2028 року функціональне призначення території може визначатися детальним планом території, що і було зроблено (функціональне призначення 20603.0 – Території логістичних центрів, складів та баз).

Відсутність наукових досліджень щодо біорізноманіття.

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Відсутність проведених геоботанічних та зоологічних досліджень щодо наявності червонокнижних та регіонально рідкісних видів рослин і тварин, а також щодо впливу на території Смарагдової мережі (відповідно до зауваження Департаменту екології та природних ресурсів КОВА №441/28.06.2/2026 від 14.01.2026). Ці дослідження рекомендовано провести на наступних стадіях (інженерні вишукування).

Воєнний стан

Обмеження щодо проведення громадських слухань у період воєнного стану враховано шляхом забезпечення загальної доступності матеріалів ДПТ та звіту СЕО на офіційному веб-сайті органу місцевого самоврядування (Боярської міської ради), а також можливості подання письмових зауважень та пропозицій (електронною поштою, поштовим відправленням), що відповідає вимогам ч. 7 ст. 19 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» з урахуванням обмежень воєнного стану.

Процедура СЕО проведена з дотриманням вимог законодавства. Вибір основної альтернативи (затвердження ДПТ) ґрунтується на її здатності забезпечити правовий контроль та екологічно орієнтоване впорядкування розвитку конкретної території, що є найкращим доступним шляхом для:

- запобігання хаотичній, неконтрольованій забудові (особливо актуально у зв'язку з відсутністю затвердженого генплану громади);
- безумовного дотримання санітарних норм (зокрема, санітарно-захисної зони 50 м);
- мінімізації загального негативного впливу на довкілля та здоров'я населення;
- реалізації завдань стратегії розвитку Боярської міської громади (створення 120 робочих місць, залучення інвестицій, збільшення податкових надходжень до місцевого бюджету).

10. ЗАХОДИ, ПЕРЕДБАЧЕНІ ДЛЯ ЗДІЙСНЕННЯ МОНІТОРИНГУ НАСЛІДКІВ ВИКОНАННЯ МД ДЛЯ ДОВКІЛЛЯ, У ТОМУ ЧИСЛІ ДЛЯ ЗДОРОВ'Я НАСЕЛЕННЯ

Заходи моніторингу, передбачені цим розділом, розроблено відповідно до вимог пункту 5 Порядку здійснення моніторингу наслідків виконання документа державного планування для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2020 № 1272. Індикатори досягнення цілей ДДП, наведені в таблицях 10.1 та 10.2, відповідають екологічним цілям та зобов'язанням, визначеним у розділі 6 цього Звіту (таблиця 6.1). Зокрема: дотримання санітарно-захисної зони (50 м) та її озеленення ($\geq 60\%$) відповідає цілям ДСП 173-96; функціонування очисних споруд – цілям Водного кодексу України; створення 120 робочих місць – цілям сталого розвитку та Стратегії розвитку Київської області.

Відповідно до вимог Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку», замовник документа державного планування – Боярська міська рада Фастівського району Київської області – зобов'язана здійснювати моніторинг наслідків реалізації Детального плану території (ДПТ) для довкілля та здоров'я населення.

Мета моніторингу:

Контроль: Виявлення фактичних наслідків (у тому числі вторинних та кумулятивних) реалізації рішень ДПТ на території площею 3,0330 га (одна ділянка, кадастровий номер 3222486600:04:004:0707).

Верифікація: Порівняння фактичних результатів із прогнозованими в цьому Звіті про СЕО.

Дотримання вимог: Перевірка виконання заходів з запобігання, зменшення та пом'якшення впливів, передбачених ДПТ та звітом СЕО (Розділ 8), включаючи дотримання санітарно-захисної зони (50 м) та її озеленення ($\geq 60\%$).

Своєчасна реакція: Виявлення непередбачених негативних наслідків для вжиття оперативних заходів щодо їх усунення.

Загальні принципи:

Моніторинг буде здійснюватися протягом усього періоду реалізації рішень ДПТ (етапи будівництва та експлуатації об'єктів: складських будівель I та II черг, адміністративно-побутових приміщень, КПП, інженерних мереж, очисних споруд, артезіанської свердловини, внутрішніх проїздів);

Інформація про ключові результати моніторингу буде публічно доступною та оприлюднюватиметься на офіційному веб-сайті Боярської міської ради (з врахуванням чинних обмежень на період воєнного стану).

Дворівнева система моніторингу:

1. Загальний (адміністративний) моніторинг:

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Контроль виконання ключових планувальних та екологічних рішень ДПТ на рівні території в цілому.

Забезпечується виконавчим комітетом Боярської міської ради (уповноважений орган з містобудування та архітектури).

2. Детальний (виробничий) моніторинг:

Контроль конкретних параметрів впливу кожного окремого об'єкта будівництва (складських будівель I та II черг, адміністративно-побутових приміщень, КПП, очисних споруд, трансформаторної підстанції, артезіанської свердловини).

Забезпечується власниками/забудовниками/експлуатантами цих об'єктів у межах:

- процедури оцінки впливу на довкілля (ОВД) (для об'єктів, що підлягають ОВД – на об'єкті постійно перебуватимуть 120 осіб >50 осіб).

Програми виробничого екологічного контролю (ПЕК) відповідно до законодавства, умов дозволів на викиди, спеціальне водокористування тощо.

Таблиця 10.1.

План загального (адміністративного) моніторингу стану довкілля та виконання ключових рішень ДПТ (Боярський проект)

Об'єкт / Напрямок моніторингу	Параметр, що підлягає контролю	Періодичність	Суб'єкт, що проводить	Індикатор результативності / Цільове значення
ВИКОНАННЯ ПЛАНУВАЛЬНИХ РІШЕНЬ ДПТ				
Функціональне зонування та забудова	Дотримання встановленого функціонального призначення: 20603.0 (території логістичних центрів, складів та баз). Дотримання параметрів забудови: висотність – 18 м; відсоток забудови – 65% (фактично 63%); відстань до червоних ліній – 0 м і більше; відстань до проїздів – 5-25 м.	При видачі містобудівних умов та обмежень; при введенні в експлуатацію; вибіркові обстеження.	Виконавчий комітет Боярської міської ради (Відділ містобудування та архітектури)	Відповідність фактичної забудови затвердженим містобудівним умовам та обмеженням, проектній документації.
Червоні лінії та лінії	Дотримання червоних ліній (0	1 раз на 2 роки; за скаргами.	Виконавчий комітет	Відсутність порушень червоних ліній.

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Об'єкт / Напрямок моніторингу	Параметр, що підлягає контролю	Періодичність	Суб'єкт, що проводить	Індикатор результативності / Цільове значення
регулювання забудови	м і більше). Недопущення будівництва капітальних споруд за межами дозволених ліній.		Боярської міської ради	Відсутність самовільного будівництва.
Санітарно- захисна зона (СЗЗ)	Дотримання СЗЗ 50 м (V клас шкідливості). Озеленення СЗЗ – не менше 60%.	1 раз на рік (візуальні перевірки); при введенні в експлуатацію.	Виконавчий комітет Боярської міської ради	Відсутність об'єктів (житлових, громадських) в межах СЗЗ. Дотримання нормативу озеленення (≥60%).
Інженерна інфраструктура (водовідведення)	Наявність та функціонування очисних споруд господарсько- побутових стоків (центральна частина) та очисних споруд поверхневих стічних вод (східна частина). Відсутність скидів неочищених стоків.	На етапі введення в експлуатацію; 1 раз на рік (вибірково).	Виконавчий комітет Боярської міської ради	Наявність акта введення в експлуатацію очисних споруд. Відсутність скидів неочищених стоків у довкілля.
Система поводження з відходами	Наявність та стан обладнаного підземного контейнерного майданчика (східна частина) для тимчасового зберігання відходів; наявність контейнерів для роздільного збору; санітарний стан майданчика.	1 раз на рік (візуальні перевірки); за скаргами.	Виконавчий комітет Боярської міської ради	Наявність контейнерів, чистота навколо майданчика. Відсутність несанкціонованих звалищ на території та за її межами.
Благоустрій та озеленення	Фактична площа та стан створених	1 раз на 3-5 років (після	Виконавчий комітет	Дотримання проектних рішень.

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Об'єкт / Напрямок моніторингу	Параметр, що підлягає контролю	Періодичність	Суб'єкт, що проводить	Індикатор результативності / Цільове значення
	зелених насаджень (0,3199 га); наявність твердого покриття проїздів (0,5856 га асфальтобетону) та мощення (ФЕМ – 0,2217 га); наявність елементів благоустрою (лавки, урни, освітлення).	завершення основного будівництва).	Боярської міської ради	
Інклюзивність	Наявність безбар'єрного середовища: пандуси, тактильні елементи; спеціальні паркувальні місця – 1 місце (не менше 10% від загальної кількості – 9 м/м).	Вибіркові перевірки при введенні об'єктів.	Виконавчий комітет Боярської міської ради	Відповідність ДБН В.2.2-40:2018.
КОНТРОЛЬ ЗА СТАНОМ ДОВКІЛЛЯ (НА ОСНОВІ ЗВІТНОСТІ)				
Атмосферне повітря*	Наявність дозволу на викиди забруднюючих речовин (для стаціонарних джерел – автономне опалення адміністративно-побутових приміщень, технологічні викиди). Наявність звітів про інструментально-лабораторний контроль.	Контроль наявності документів (щорічно).	Виконавчий комітет Боярської міської ради	Наявність діючих дозволів та звітності від експлуатантів.

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Об'єкт / Напрямок моніторингу	Параметр, що підлягає контролю	Періодичність	Суб'єкт, що проводить	Індикатор результативності / Цільове значення
Водні ресурси*	Наявність дозволу на спеціальне водокористування (при видобуванні підземних вод з артезіанської свердловини). Наявність звітності про обсяги водоспоживання та якість очищення стічних вод.	Контроль наявності документів (щорічно).	Виконавчий комітет Боярської міської ради	Наявність діючих дозволів та дотримання лімітів.
Поводження з відходами*	Наявність договорів з ліцензованими підприємствами на вивезення, переробку, утилізацію або захоронення відходів. Наявність звітності про утворення та поведінку з відходами.	Контроль наявності документів (щорічно).	Виконавчий комітет Боярської міської ради	Наявність діючих договорів. Відсутність заборгованості за послуги.
СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ				
Соціальний ефект	Кількість створених робочих місць.	1 раз на 1-2 роки.	Виконавчий комітет Боярської міської ради	Фактична кількість робочих місць (проект – 120 осіб).
РЕАКЦІЯ НА СКАРГИ				
Звернення громадян	Кількість та характер скарг від мешканців прилеглих територій (с. Тарасівка, с. Юрівка, с. ...)	За фактом надходження.	Виконавчий комітет Боярської міської ради	Своєчасне (в установлені законом строки) розгляд та реагування на скарги. Вжиття заходів для усунення порушень.

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Об'єкт / Напрямок моніторингу	Параметр, що підлягає контролю	Періодичність	Суб'єкт, що проводить	Індикатор результативності / Цільове значення
	Крюківщина, власників суміжних ділянок), пов'язаних з діяльністю на території ДПТ (шум, пил, сміття, освітлення, запахи, порушення СЗЗ).			

ПРИМІТКА: Параметри, позначені зірочкою (*), підлягають детальному виробничому контролю з боку експлуатантів об'єктів. Завданням загального (адміністративного) моніторингу є перевірка наявності відповідних дозволів, ліцензій, договорів та звітності, що підтверджують дотримання законодавства.

Таблиця 10.2.

Програма детального (виробничого) екологічного моніторингу (рекомендована для включення до ОВД та ПЕК) (Боярський проект)

Компонент довкілля	Контрольовані параметри (типові)	Точки відбору проб/вимірювань	Періодичність	Цільові показники / Нормативи
Атмосферне повітря	Пил (завислі речовини); оксид вуглецю (CO); діоксид азоту (NO ₂); діоксид сірки (SO ₂); вуглеводні (C _x H _y); сажа (за наявності джерел – автотранспорт, автономне опалення).	На межі СЗЗ (50 м) з боку найближчої житлової забудови (с. Тарасівка, ~1,5 км); у зоні впливу автодороги О-101304 (під'їзд до ділянки).	1 раз на квартал (у період експлуатації); залежно від умов дозволу на викиди.	Не перевищувати гранично допустимі концентрації (ГДК) для атмосферного повітря населених місць (ДСП 173-96, накази МОЗ).
Шумове забруднення	Еквівалентний рівень звуку (L _{екв} , дБА); максимальний рівень звуку (L _{макс} , дБА).	На межі СЗЗ (50 м) з боку найближчої житлової забудови (с. Тарасівка); на межі суміжних земельних ділянок (землі сільськогосподарського призначення).	1 раз на півріччя; при зміні транспортних потоків або технологічних процесів; за скаргами.	Не перевищувати нормативів для виробничих зон (день – 60 дБА) згідно з ДСН

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Компонент довкілля	Контрольовані параметри (типові)	Точки відбору проб/вимірювань	Періодичність	Цільові показники / Нормативи
				3.3.6.037-99.
Якість стічних вод (господарсько-побутові)	БСК ₅ ; ХСК; завислі речовини; азот амонійний; фосфати; рН; нафтопродукти.	На виході з очисних споруд господарсько-побутових стоків (центральна частина) – контроль ефективності очищення.	1 раз на місяць / квартал (згідно з паспортом очисних споруд та дозволом).	Відповідність нормативам гранично допустимого скиду (ГДС) для скиду на рельєф / у ґрунт, встановленим дозволом.
Якість стічних вод (поверхневі)	Завислі речовини; нафтопродукти; рН.	На виході з очисних споруд поверхневих стічних вод (східна частина) – нафто-маслоуловлювачів.	1 раз на квартал; після інтенсивних опадів.	Відповідність нормативам ГДС.
Підземні води (за наявності спостережних свердловин)	Загальна мінералізація; нітрати (NO ₃ ⁻); сульфати (SO ₄ ²⁻); хлориди (Cl ⁻); нафтопродукти; важкі метали.	У спостережних свердловинах (за наявності) нижче за потоком ґрунтових вод від потенційних джерел забруднення (очисні споруди, контейнерний майданчик, артезіанська свердловина).	1 раз на 6 місяців / 1 рік.	Контроль динаміки якості, виявлення аномалій. Відповідність нормативам для питних вод (ДСанПіН 2.2.4-171-10) – для потенційного контролю впливу на водоносні горизонти.
Ґрунти	Вміст нафтопродуктів; вміст важких металів (Pb, Cd, Zn, Cu); рН сольове.	У місцях потенційного впливу (контейнерний майданчик, очисні споруди, паркувальна зона – 9 машино-місць, місця зберігання ПММ – за наявності).	1 раз на 3-5 років.	Не перевищувати гранично допустимі концентрації (ГДК) для ґрунтів.

Заходи моніторингу на етапі будівництва (тимчасові)

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Для кожного об'єкта будівництва (складських будівель I та II черг, адміністративно-побутових приміщень, КПП, інженерних мереж, очисних споруд, артезіанської свердловини) на території ДПТ мають додатково здійснюватись наступні заходи контролю.

Контроль пилоутворення:

Візуальний контроль за дотриманням заходів припилення: зволоження тимчасових доріг та місць проведення земляних робіт (вертикальне планування з перепадом 8,24 м) у суху вітряну погоду; накриття сипучих вантажів (пісок, щебінь) при транспортуванні.

Контроль будівельних відходів:

Перевірка наявності договорів на вивезення будівельного сміття з ліцензованими перевізниками.

Контроль за сортуванням та тимчасовим зберіганням відходів на будмайданчику

Недопущення спалювання відходів на території.

Контроль шумового режиму

Обмеження проведення особливо шумних робіт (забивання паль, робота відбійних молотків) у нічний час (з 21:00 до 08:00) та у вихідні дні.

Контроль зняття родючого шару ґрунту

Перевірка виконання робіт зі зняття та складування родючого шару ґрунту (потужність 0,2-0,3 м, об'єм 6000-9000 м³) на окремих майданчиках.

Контроль за використанням знятого ґрунту для рекультивації та озеленення (0,3199 га)

Процедура дій при виявленні відхилень та негативних наслідків:

При виявленні невідповідностей (порушення містобудівних умов, відсутність або неефективна робота очисних споруд, порушення СЗЗ, несанкціоноване сміттєзвалище, перевищення нормативів шуму/викидів) Боярська міська рада (уповноважені органи) зобов'язана:

- Зафіксувати порушення;
- Направити припис забудовнику/власнику/експлуатанту про усунення порушень із зазначенням термінів;
- У разі невиконання – застосувати адміністративні заходи (штрафні санкції згідно з КУпАП), інформувати органи державного архітектурно-будівельного контролю, Державну екологічну інспекцію.

При виявленні системних або серйозних порушень, що вимагають корективи планувальних рішень ДПТ (наприклад, необхідність коригування червоних ліній, зміни функціонального зонування, коригування СЗЗ), Замовник (Боярська міська рада) ініціює процедуру внесення змін до ДПТ, яка відповідно до законодавства супроводжуватиметься новою процедурою СЕО.

Про суттєві порушення та вжиті заходи (у випадках, передбачених законодавством) інформується:

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України;

Департамент екології та природних ресурсів Київської обласної військової адміністрації.

Звітність та інформування:

Боярська міська рада (відповідальний виконавчий орган) забезпечує узагальнення інформації про результати моніторингу.

Інформація про ключові результати моніторингу (стан виконання ДПТ, дотримання параметрів забудови, дотримання СЗЗ, реагування на скарги) оприлюднюється у формі звітів на офіційному веб-сайті Боярської міської ради (не рідше 1 разу на 2 роки).

Звіти про моніторинг можуть бути підставою для:

- коригування заходів з пом'якшення впливу;
- ініціювання внесення змін до ДПТ;
- удосконалення містобудівної політики громади.
- Висновок за Розділом 10:
- Запропонована дворівнева система моніторингу, що поєднує:
- адміністративний контроль з боку Боярської міської ради (загальний моніторинг виконання рішень ДПТ);
- детальний виробничий контроль з боку власників/експлуатантів (в рамках ОВД, ПЕК, дозвільної системи);
- забезпечує ефективний механізм нагляду за реалізацією екологічних, містобудівних та санітарних вимог ДПТ (включаючи дотримання СЗЗ 50 м та озеленення $\geq 60\%$).

Ця система дозволить:

- своєчасно оцінювати фактичні наслідки реалізації проєкту;
- контролювати виконання заходів з пом'якшення впливу;
- захищати інтереси довкілля та здоров'я населення Боярської міської територіальної громади;
- забезпечувати прозорість та підзвітність органів місцевого самоврядування.

11. ОПИС ЙМОВІРНИХ ТРАНСКОРДОННИХ НАСЛІДКІВ ДЛЯ ДОВКІЛЛЯ, У ТОМУ ЧИСЛІ ДЛЯ ЗДОРОВ'Я НАСЕЛЕННЯ

Відповідно до вимог Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» та Протоколу про стратегічну екологічну оцінку до Конвенції Еспо (Протокол про СЕО), проведення транскордонних консультацій є обов'язковим у випадках, коли реалізація документа державного планування може мати ймовірні та значні несприятливі наслідки для довкілля на території іншої держави.

Оцінка ймовірності транскордонних наслідків для даного ДПТ:

1. Географічне та геополітичне розташування

Територія детального планування розташована в межах Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області, в центральній частині України.

Найближчий державний кордон України знаходиться на відстані, що значно перевищує 150-200 км (кордон з Республікою Білорусь – ~200 км на північ, кордон з російською федерацією – ~400 км на схід, кордон з Республікою Польща – ~450 км на захід).

Територія не належить до прикордонних районів та не має прямих гідрологічних, повітряних або інших природних зв'язків з територіями інших держав, які б могли слугувати шляхом переносу забруднень на значні відстані.

2. Характер прогнозованих впливів:

Як визначено в Розділах 7 та 8 цього звіту, основні впливи реалізації ДПТ мають чітко виражений локальний характер

Атмосферне повітря

Прогнозоване незначне збільшення викидів забруднюючих речовин (пил, оксиди вуглецю CO, оксиди азоту NO_x, діоксид сірки SO₂, сажа) пов'язане з автотранспортом працівників комплексу (9 легкових автомобілів, орієнтовно 2-4 вантажних автомобілі на добу, 336 робочих днів на рік) та технологічними викидами (об'єкт V класу шкідливості згідно з ДСП 173-96).

Ці викиди мають низьку висоту (приземний шар – до 2-3 м від поверхні), швидко розсіюються в атмосфері (особливо в умовах Київської області з переважанням західних вітрів із середньою швидкістю 3-5 м/с) та не формують стійких транскордонних переносів на великі відстані (понад 150-200 км).

Стаціонарні джерела викидів (автономне опалення адміністративно-побутових приміщень – рекомендовано електричні теплові насоси, що не мають прямих викидів; технологічні процеси – складські операції, комплектація, перевантаження) є малопотужними та розосередженими, їх внесок у загальний фон забруднення на регіональному рівні – незначний.

Шумове забруднення

Вплив обмежується безпосередньо територією комплексу (3,0330 га) та санітарно-захисною зоною (50 м). Рівень шуму очікується в межах нормативів для виробничих зон (день – 60 дБА)

завдяки дотриманню СЗЗ (50 м), відстаней (5-25 м до проїздів) та озелененню ($\geq 60\%$ СЗЗ). Шумове забруднення такого рівня не поширюється на відстані понад 1 км та не може мати транскордонного ефекту.

Водні ресурси:

Проект передбачає організацію автономного водопостачання для технічних потреб (не господарсько-питне) від артезіанської свердловини (західна частина) та обов'язкове очищення господарсько-побутових стоків на очисних спорудах (центральна частина) та поверхневих стічних вод на очисних спорудах (східна частина).

Прямі скиди стічних вод у водні об'єкти не передбачаються (найближчий водний об'єкт – річка Сіверка, відстань ~ 500 м). Скид здійснюється на рельєф або у ґрунт після очищення до встановлених нормативів.

Вплив на гідрологічний режим та якість вод транскордонних річок (басейн Дніпра, який є транскордонним – протікає територією росії, білорусі та України) – відсутній через віддаленість (р. Дніпро знаходиться на відстані понад 25 км на схід від ділянки проектування) та відсутність прямого гідравлічного зв'язку (стоки не скидаються безпосередньо у водні об'єкти, що живлять Дніпро, а проходять через ґрунтовий фільтр).

Відходи

Утворення побутових, виробничих та небезпечних відходів від 120 працюючих є локальним (орієнтовний річний об'єм ТПВ – ~ 527 м³).

Проектом передбачено організований збір, роздільне сортування, тимчасове зберігання на підземному контейнерному майданчику (східна частина) та вивезення ліцензованими підприємствами (комунальне підприємство Боярської міської ради або приватні компанії).

Транскордонне переміщення відходів не передбачається (відходи вивозяться на спеціалізовані полігони/сміттєпереробні заводи в межах Київської області).

Ґрунти та земельні ресурси

Вплив обмежується територією ДПТ (3,0330 га) – зняття та складування родючого шару ґрунту (потужність 0,2-0,3 м, об'єм 6000-9000 м³), вертикальне планування (перепад відміток 8,24 м), ущільнення технікою. Масштаб впливу недостатній для виникнення регіональних або транскордонних ефектів (ерозія, деградація ґрунтів).

Біорізноманіття та природоохоронні території:

Територія ДПТ не належить до об'єктів ПЗФ, екомережі, Смарагдової мережі (потребує остаточного підтвердження науковими дослідженнями згідно з зауваженням Департаменту екології; найближчі відомі території Смарагдової мережі знаходяться у північній частині Київської області, >50 км)

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Найближчі об'єкти ПЗФ (заказник «Юрівський») знаходяться на відстані понад 1,5 км, найближчі транскордонні природоохоронні території (наприклад, Біловезька пушта на кордоні з Польщею) – на відстані понад 400 км.

Вплив на транскордонні екологічні коридори або міграційні шляхи видів (птахів, ссавців) – відсутній через локальний характер діяльності та відсутність значущих перешкод.

3. Масштаб діяльності та кумулятивні ефекти:

Масштаб планованої діяльності:

Площа території – 3,0330 га (одна ділянка)

Кількість працюючих – 120 осіб

Площа забудови – 1,9058 га (63% від загальної площі, граничний відсоток – 65%)

Кількість легкових автомобілів – 9, вантажних – орієнтовно 2-4 на добу

Потужність трансформаторної підстанції – 630 кВА

Продуктивність артезіанської свердловини – до 5 м³/год.

Цей масштаб не є достатнім для того, щоб спричинити регіональні зміни у складі атмосфери, кліматичному режимі (ефект «теплового острова» мінімальний, компенсується озелененням 0,3199 га та екобруківкою 0,2217 га) чи гідрології, які б могли мати вимірний вплив за межами України.

4. Вплив на транскордонні природоохоронні об'єкти

Територія ДПТ не належить до об'єктів Смарагдової мережі (потребує остаточного підтвердження науковими дослідженнями згідно з зауваженням Департаменту екології).

Територія не межує з транскордонними територіями природно-заповідного фонду (наприклад, Біловезька пушта – спільний об'єкт Польщі та Білорусі, розташована на відстані >400 км).

Територія не перебуває в зоні впливу транскордонних екологічних коридорів (основні європейські екокоридори проходять через Карпати, Полісся – відстань до найближчих >100 км).

Найближчі потенційно чутливі транскордонні об'єкти (басейни великих річок – Дніпро, Десна, Прип'ять) знаходяться на значній відстані (Дніпро – >25 км, Десна – >80 км, Прип'ять – >150 км), де вплив локальної діяльності буде повністю нівельований природними процесами розбавлення, розсіювання та самоочищення.

5. Відповідність критеріям для транскордонних консультацій згідно з Протоколом про СЕО

Відповідно до Додатку III Протоколу про СЕО (критерії для визначення ймовірності значних несприятливих транскордонних наслідків), жоден з критеріїв не виконується:

Масштаб впливу: локальний (радіус до 1 км), не регіональний.

Інтенсивність впливу: низька (об'єкт V класу шкідливості, викиди незначні).

Тривалість впливу: коротко- та середньостроковий (основні впливи – на етапі будівництва, в експлуатацію – постійні, але керовані).

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Чутливість території: територія не є чутливою (відсутні об'єкти ПЗФ, водно-болотні угіддя, міграційні шляхи).

Віддаленість від кордону: значна (>150 км до найближчого державного кордону).

Враховуючи:

- внутрішнє розташування території на значній відстані від державних кордонів (найближчий кордон – з Республікою Білорусь, ~200 км);
- локальний, низький за інтенсивністю та короткостроковий характер усіх прогнозованих впливів (з переважанням впливів на етапі будівництва – шум, пил, тимчасове порушення ґрунтового покриву);
- відсутність прямих зв'язків з транскордонними екосистемами або шляхами переносу забруднень (повітряними масами – на відстанях >200 км забруднення розсіюється до фонових значень; водотоками – прямі скиди відсутні);
- наявність комплексу запроєктованих природоохоронних заходів (СЗЗ 50 м, очисні споруди господарсько-побутових та поверхневих стічних вод, закрита система дощової каналізації, озеленення СЗЗ $\geq 60\%$ – 0,3199 га, система роздільного збору відходів на підземному контейнерному майданчику, точка зарядки електромобіля – 1 точка);
- ймовірність виникнення значних несприятливих транскордонних наслідків для довкілля та здоров'я населення сусідніх держав – ВІДСУТНЯ.

Таким чином, проведення транскордонних консультацій щодо проєкту цього Детального плану території не є необхідним відповідно до вимог Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» та Протоколу про СЕО до Конвенції Еспо.

12. РЕЗЮМЕ НЕТЕХНІЧНОГО ХАРАКТЕРУ

Детальний план території (ДПТ) є містобудівним документом, який створює правову та планувальну основу для впорядкованого розвитку земельної ділянки загальною площею 3,0330 га (кадастровий номер 3222486600:04:004:0707) в межах Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області (за межами населених пунктів).

Мета проєкту – забезпечення розміщення логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями з дотриманням усіх санітарних, будівельних, протипожежних та екологічних норм, а також у відповідності до стратегії розвитку Боярської міської територіальної громади та Схеми планування території Київської області.

Зміна цільового призначення земель:

Для реалізації проєкту необхідна зміна цільового призначення земельної ділянки приватної власності загальною площею в межах ДПТ 3,0330 га з «03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку» на «11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком». Функціональне призначення території згідно з п.63 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначається як 20603.0 – Території логістичних центрів, складів та баз.

Мета та процедура стратегічної екологічної оцінки

Стратегічна екологічна оцінка (СЕО) – це обов'язкова процедура, визначена Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку» (№ 2354-VIII) , яка застосовується до всіх документів державного планування, включаючи детальні плани територій.

Мета СЕО – завчасне виявлення потенційних негативних наслідків реалізації ДПТ для довкілля та здоров'я населення, розробка заходів для їх запобігання, зменшення та пом'якшення, а також інтеграція екологічних вимог до проектних рішень.

Замовник СЕО – Боярська міська рада Фастівського району Київської області. Розробник – Товариство з обмеженою відповідальністю «НАУКОВО ДОСЛІДНИЙ ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ КИЇВ-ПРОЕКТ» (ТОВ «НДПІ КИЇВ-ПРОЕКТ»).

Характеристика території проєктування

Показник	Значення
Місце розташування	Боярська міська ТГ, Фастівський район, Київська область (за межами населених пунктів)
Площа території	3,0330 га (одна ділянка)
Кадастровий номер	3222486600:04:004:0707

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Показник	Значення
Сучасний стан	територія не забудована, вільна від капітальних споруд, вкрита трав'янистою рослинністю та чагарниками
Рельєф	складний, з перепадом висот 8,24 м (абсолютні відмітки від 162,23 м до 153,99 м), загальний ухил – на північний захід
Межування	північний захід та південний схід – несформовані ґрунтові проїзди; усі сторони – землі сільськогосподарського призначення
Природоохоронний статус	об'єкти ПЗФ – відсутні; території Смарагдової мережі – відсутні (потребує підтвердження); елементи екомережі – відсутні; водні об'єкти в межах території – відсутні (найближчий – р. Сіверка, ~500 м)
Культурна спадщина	об'єкти культурної спадщини – відсутні (рекомендовано археологічні дослідження)
Інженерне забезпечення	централізовані мережі водопостачання, каналізації – відсутні (проектується автономне забезпечення)

Основні проєктні рішення

Функціональне зонування (згідно з п.63 Закону до 01.01.2028):

20603.0 – Території логістичних центрів, складів та баз (виробнича зона для розміщення логістичного центру з адміністративно-складськими приміщеннями).

Параметри забудови:

- гранична висотність будівель – 18 м;
- максимально допустимий відсоток забудови – 65% (фактично 63%);
- площа забудови – 1,9058 га, у тому числі:
- складська забудова (І та ІІ черги) – 1,0082 га;
- вантажно-розвантажувальний майданчик – 0,8273 га;
- інженерні споруди – 0,0153 га;
- площа твердого покриття (проїзди, ФЕМ) – 0,8073 га (асфальтобетон – 0,5856 га, ФЕМ/скобруківка – 0,2217 га);
- чисельність працюючих – 120 осіб (336 робочих днів на рік).

Основні об'єкти:

- складська будівля І черги (площа забудови 4508 м²) з вбудованими адміністративно-побутовими приміщеннями (238 м²);
- складська будівля ІІ черги (площа забудови 5568 м²) з вбудованими адміністративно-побутовими приміщеннями (312 м²);
- контрольно-пропускний пункт (КПП) – 15 м²;

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- трансформаторна підстанція (КТП) потужністю 630 кВА;
- пожежні резервуари з насосною станцією (об'єм не менше 50 м³);
- очисні споруди господарсько-побутових стоків (центральна частина);
- септик (центральна частина);
- очисні споруди поверхневих стічних вод (східна частина);
- резервуар для накопичення поверхневих стічних вод (об'єм не менше 50 м³);
- підземний контейнерний майданчик для збору відходів (східна частина);
- артезіанська свердловина технічного призначення (західна частина).

Транспортна інфраструктура:

- внутрішні проїзди шириною 6,0 м (двосторонній рух для великовантажного транспорту);
- розосереджені в'їзди/виїзди: основний в'їзд – у західній частині (облаштований КПП), допоміжний виїзд – у східній частині;
- довжина тупикових проїздів – не більше 150 м (фактично ~120 м) з розворотним майданчиком 12×12 м;
- паркувальний майданчик на 9 машино-місць для легкових автомобілів (з них 1 місце для осіб з інвалідністю, 1 місце для електромобіля з точкою зарядки);
- під'їзд до території – від автодороги обласного значення О-101304 «Київське півкільце – Крюківщина – Боярка».

Санітарно-захисна зона (СЗЗ):

- об'єкт відноситься до V класу шкідливості;
- нормативна СЗЗ – 50 м (відповідно до ДСП 173-96, додаток 4, додаток 6);
- озеленення СЗЗ – не менше 60% (відповідно до п. 5.13 ДСП 173-96).

Благоустрій та озеленення:

- асфальтобетонне покриття проїздів – 0,5856 га;
- мощення (ФЕМ – екобруківка) для парковок та пішохідних зон – 0,2217 га;
- загальна площа озеленення – 0,3199 га (10,55% від загальної площі ділянки, норматив >10% виконано), у тому числі:
- зелені насадження обмеженого користування (газони, декоративні чагарники вздовж проїздів) – 0,2319 га;
- зелені насадження спеціального призначення (в межах СЗЗ, навколо артезіанської свердловини) – 0,0880 га.

Інженерне забезпечення:

- Водопостачання: автономне (технічне) від артезіанської свердловини, охоронна зона – 5,0 м;
- Водовідведення: очисні споруди господарсько-побутових стоків, очисні споруди поверхневих стічних вод, закрита система дощової каналізації, охоронна зона – 3,0 м; скидання неочищених стічних вод у природні водойми заборонено;
- Електропостачання: трансформаторна підстанція (КТП), охоронна зона – 3,0 м; кабельні лінії 0,4 кВ та 10 кВ, охоронна зона – 0,6 м;
- Поводження з відходами: підземний контейнерний майданчик, роздільний збір ТПВ та виробничих відходів, договори з ліцензованими підприємствами на вивезення та утилізацію;
- Енергоефективність: точка зарядки електромобіля (1 точка, 10% машино-місць), технічна можливість встановлення СЕС на дахах складських будівель.
- Інклюзивність: проєктні рішення відповідають ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд» (тактильні елементи, пандуси, спеціальне паркувальне місце для осіб з інвалідністю – 1 місце, шириною 3,5 м).
- Кількість працюючих: 120 осіб (складські будівлі I та II черги, адміністративно-побутові приміщення, КПП). Постійне населення на території проєктування відсутнє.

Потенційні впливи на довкілля та здоров'я населення

1. Атмосферне повітря

Етап будівництва: тимчасове локальне підвищення концентрацій пилу (від земляних робіт, вертикального планування з перепадом 8,24 м) та вихлопних газів від будівельної техніки (екскаватори, бульдозери, автокрани, вантажні автомобілі).

Етап експлуатації: незначне збільшення викидів від автотранспорту (9 легкових автомобілів, орієнтовно 2-4 вантажних на добу, 336 робочих днів на рік) та технологічних процесів (об'єкт V класу шкідливості).

Заходи мінімізації: СЗЗ 50 м, тверде покриття проїздів (асфальтобетон – 0,5856 га), озеленення (0,3199 га, включаючи озеленення СЗЗ $\geq 60\%$), дотримання відстані 5-25 м до проїзної частини, точка зарядки електромобіля (1 точка).

2. Водні ресурси:

Проєкт виключає скиди неочищених стічних вод у водні об'єкти (найближчий водний об'єкт – річка Сіверка, ~500 м).

Ключові заходи: очисні споруди господарсько-побутових стоків (центральна частина), очисні споруди поверхневих стічних вод (східна частина), закрита система дощової каналізації.

Прямий вплив на поверхневі та підземні води за умови дотримання проєктних рішень – відсутній.

3. Земельні ресурси та ґрунти:

Негативний вплив: тимчасове порушення ґрунтового покриву на етапі будівництва (вертикальне планування з перепадом 8,24 м, ущільнення технікою); зміна цільового призначення земель з 03.10 (адміністративні та офісні будівлі) на 11.02 (промислові підприємства) – незворотній процес, передбачений Схемою планування території Київської області (виробнича зона, що формується) та стратегією розвитку громади.

Заходи мінімізації: зняття, складування та подальше використання родючого шару ґрунту (об'єм 6000-9000 м³) для озеленення (0,3199 га) та рекультивації.

4. Шумове забруднення:

Джерело: рух автотранспорту (легкового та вантажного), робота технологічного обладнання.

Рівень впливу: в межах нормативних значень для виробничих зон (день – 60 дБА) завдяки дотриманню СЗЗ (50 м), відстаней (5-25 м до проїздів) та наявності зелених насаджень (озеленення СЗЗ $\geq 60\%$).

5. Поводження з відходами:

Прогнозований річний об'єм ТПВ – ~ 527 м³ (розрахунок згідно з ДБН Б.2.2-12:2019).

Заходи: роздільний збір (папір/картон, пластик, скло, органіка/змішані відходи), підземний контейнерний майданчик (східна частина), договори з ліцензованими підприємствами на вивезення, переробку, утилізацію або захоронення відходів.

6. Природоохоронні території:

Вплив на об'єкти ПЗФ, Смарагдової мережі, екомережі – відсутній (територія ДПТ не належить до таких об'єктів; найближчий заказник «Юрівський» – $>1,5$ км; потребує остаточного підтвердження науковими дослідженнями згідно з зауваженням Департаменту екології).

7. Здоров'я населення:

Ризики виникнення неканцерогенних ефектів – вкрай малі, прийнятні.

Канцерогенні ризики – відсутні (речовини з доведеною канцерогенною дією у складі очікуваних викидів є відсутніми або мізерними).

Соціальний ризик – прийнятний (найближча житлова забудова – с. Тарасівка, $\sim 1,5$ км, що значно перевищує СЗЗ 50 м).

Позитивний соціальний ефект: створення 120 нових робочих місць, збільшення податкових надходжень до місцевого бюджету (орієнтовно 3-5 млн грн/рік), розвиток інфраструктури громади (внутрішні проїзди з твердим покриттям, під'їзди до автодороги О-101304).

8. Транскордонний вплив:

Відсутній у зв'язку з внутрішнім розташуванням території (відстань до найближчого державного кордону – >200 км) та локальним, низьким за інтенсивністю характером усіх прогнозованих впливів. Проведення транскордонних консультацій не є необхідним.

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Заходи моніторингу

Для контролю за виконанням рішень ДПТ та станом довкілля запроваджується дворівнева система моніторингу:

1. *Загальний (адміністративний) моніторинг* – здійснюється виконавчим комітетом Боярської міської ради (відділ містобудування та архітектури). Контролюються:

- дотримання параметрів забудови (висотність 18 м, відсоток забудови 63%, червоні лінії);
- дотримання санітарно-захисної зони (50 м) та її озеленення ($\geq 60\%$);
- наявність та функціонування очисних споруд, контейнерного майданчика;
- виконання заходів з благоустрою та озеленення (0,3199 га);
- кількість створених робочих місць (120 осіб);
- реагування на скарги мешканців прилеглих територій.

2. *Детальний (виробничий) моніторинг* – здійснюється власниками/експлуатантами об'єктів у межах процедури ОВД (оцінка впливу на довкілля, обов'язкова, оскільки постійно перебувають 120 осіб > 50 осіб) та Програми виробничого екологічного контролю (ПЕК). Контролюються:

- якість атмосферного повітря (на межі СЗЗ, щоквартально);
- рівень шуму (на межі СЗЗ, двічі на рік);
- якість очищення стічних вод (на виході з очисних споруд, щомісяця/щоквартально);
- якість підземних вод (у спостережних свердловинах, щорічно);
- стан ґрунтів (у місцях потенційного впливу, раз на 3-5 років).

Результати моніторингу оприлюднюються на офіційному веб-сайті Боярської міської ради (не рідше 1 разу на 2 роки).

Реалізація Детального плану території для будівництва логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями в межах Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області є екологічно прийнятною за умови безумовного дотримання всіх проектних рішень, будівельних норм, санітарних правил (зокрема, санітарно-захисної зони 50 м) та природоохоронного законодавства.

Проект має помірні позитивні соціально-економічні наслідки (створення 120 робочих місць, збільшення податкових надходжень до місцевого бюджету, розвиток інфраструктури) при керованих та мінімізованих негативних впливах на довкілля (дотримання СЗЗ 50 м, озеленення 0,3199 га, очисні споруди, закрита дощова каналізація, роздільний збір відходів).

Рекомендовано на наступних стадіях проектування:

- провести наукові дослідження щодо наявності червонокнижних видів та впливу на території Смарагдової мережі (відповідно до зауваження Департаменту екології);

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- провести археологічні дослідження (відповідно до ст. 37 ЗУ «Про охорону культурної спадщини»);
- забезпечити моніторинг екологічного стану для своєчасного виявлення та усунення можливих відхилень.

Альтернативи розвитку території

Альтернатива 0 (нульова) – відмова від затвердження ДПТ:

- Збереження існуючого стану (землі сільськогосподарського призначення);
- Високий ризик стихійної, неконтрольованої забудови з порушенням санітарних норм (відсутність СЗЗ, очисних споруд);
- Втрата соціально-економічних вигод для громади (120 робочих місць, податкові надходження).

Альтернатива 1 (запропонована) – затвердження ДПТ:

- Впорядкований, контрольований та екологічно безпечний розвиток території;
- Встановлення чітких планувальних обмежень (червоні лінії, СЗЗ 50 м, висотність 18 м, відсоток забудови 48-68%);
- Обов'язкове застосування очисних споруд (господарсько-побутових та поверхневих стоків);
- Реалізація інвестиційного потенціалу, створення 120 робочих місць, залучення інвестицій.

Альтернатива 2 – розміщення об'єкта на іншій ділянці:

- Теоретично можлива, але практично недоцільна через тривалість процедур, високі витрати та невизначеність з готовністю інвестора/власника землі;
- Перенесення екологічного навантаження на іншу, потенційно більш чутливу територію.

Отже, Альтернатива 1 є оптимальною, оскільки забезпечує баланс між екологічними, соціальними та економічними інтересами.

Заходи для запобігання, зменшення та пом'якшення негативних наслідків

Містобудівні та планувальні заходи:

- Встановлення червоних ліній (0 м і більше);
- Санітарно-захисна зона (50 м) та її озеленення ($\geq 60\%$);
- Дотримання нормативних відстаней до проїздів (5-8 м);
- Визначення охоронних зон інженерних мереж (3-5 м, 0,6 м, 3,0 м).

Технічні та технологічні заходи:

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- Обов'язкове влаштування очисних споруд господарсько-побутових стоків (СЗЗ 20 м);
- Обов'язкове влаштування очисних споруд поверхневих стічних вод (СЗЗ 15 м) та закритої системи дощової каналізації;
- Зняття та збереження родючого шару ґрунту;
- Компенсаційне озеленення (1,4381 га, включаючи озеленення СЗЗ $\geq 60\%$);
- Роздільний збір відходів, підземні контейнерні майданчики, договори з ліцензованими підприємствами;
- Обмеження шумних будівельних робіт денним часом;
- Встановлення точок зарядки електромобілів (10% машино-місць).

Організаційні та адміністративні заходи:

- Проведення ОВД для об'єктів, що підлягають цій процедурі;
- Контроль через містобудівні умови та обмеження;
- Програми екологічного моніторингу;
- Оприлюднення матеріалів ДПТ та звіту СЕО на сайті Боярської міської ТГ;
- Наукові дослідження (червонокнижні види, Смарагдова мережа, археологія).

Моніторинг наслідків реалізації ДПТ

Загальний (адміністративний) моніторинг здійснюється виконавчим комітетом Боярською міською ТГ та включає контроль:

- дотримання функціонального зонування та параметрів забудови (висотність 18 м, відсоток забудови 48-68%);
- дотримання санітарно-захисної зони (50 м) та її озеленення ($\geq 60\%$);
- наявності та ефективності роботи очисних споруд (господарсько-побутових та поверхневих стоків);
- стану підземних контейнерних майданчиків та системи поводження з відходами;
- площі озеленення та благоустрою (1,4381 га);
- реагування на скарги громадян.

Детальний (виробничий) моніторинг забезпечується власниками/експлуатантами об'єктів у рамках ОВД, дозвільної системи та програм виробничого екологічного контролю (ПЕК). Контролю підлягають:

- якість атмосферного повітря на межі СЗЗ (50 м);
- ефективність роботи очисних споруд (господарсько-побутових та поверхневих стоків);
- рівні шуму на межі СЗЗ;
- якість підземних вод (за наявності свердловин);

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- утворення та поводження з виробничими відходами.

Загальні висновки

1. Реалізація Детального плану території виробничо-складського комплексу з адміністративними приміщеннями в межах Боярської міської ТГ не призведе до значних негативних наслідків для довкілля та здоров'я населення за умови неухильного виконання всього комплексу запроектованих містобудівних, технічних, санітарних та природоохоронних заходів.

2. Найбільш суттєві впливи мають тимчасовий, локальний та помірний характер та припадають на етап будівництва (порушення ґрунтового покриву, пил, шум).

3. Ключовими екологічними рішеннями проекту є:

- встановлення санітарно-захисної зони (50 м) з озелененням $\geq 60\%$;
- обов'язкове застосування очисних споруд господарсько-побутових стоків (СЗЗ 20 м);
- обов'язкове застосування очисних споруд поверхневих стічних вод (СЗЗ 15 м) та закритої системи дощової каналізації;
- компенсаційне озеленення (1,4381 га).

4. Проєкт має позитивний соціально-економічний ефект:

- створення 120 нових робочих місць;
- розвиток інженерно-транспортної інфраструктури громади (внутрішньо-квартальні проїзди, під'їзди до автодороги О-101319);
- збільшення податкових надходжень до бюджету Боярської міської ТГ;
- залучення інвестицій у розвиток виробничо-складської інфраструктури.
- Детальний план території повністю відповідає:
- стратегії розвитку Боярської міської ТГ;
- Стратегії розвитку Київської області на 2021-2027 роки;
- Цілям сталого розвитку України до 2030 року;
- вимогам ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН В.2.2-27:2025, ДБН В.2.2-43:2021, ДСП 173-96 (СЗЗ 50 м), Водного, Земельного кодексів України, Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про стратегічну екологічну оцінку», «Про управління відходами», «Про охорону культурної спадщини».

Підсумкова рекомендація

На підставі проведеної стратегічної екологічної оцінки, аналізу вихідних даних, проектних рішень, прогнозованих впливів та запропонованих заходів, Звіт про стратегічну екологічну оцінку рекомендує Боярській міській ТГ:

ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Затвердити проєкт Детального плану території виробничо-складського комплексу з адміністративними приміщеннями в межах Боярської міської ТГ Фастівської району Київської області.

Реалізація цього документа державного планування створить правові, планувальні та інфраструктурні передумови для сталого, екологічно безпечного та соціально відповідального розвитку території в інтересах громади, забезпечуючи:

- дотримання санітарно-захисної зони (50 м) та її озеленення ($\geq 60\%$);
- охорону водних ресурсів (очисні споруди, закрита дощова каналізація);
- належне поводження з відходами (роздільний збір, контейнерні майданчики);
- створення 120 нових робочих місць;
- розвиток інженерно-транспортної інфраструктури громади.