

НУБІП України

НУБІП України
МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

НУБІП України
13.03. МР. 1718 „С” 2020.11.09. 007. ПЗ

НУБІП України
ЯНЧЕНКО ЯНИ ВІКТОРІВНИ

2021

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Факультет _____

землепорядкування _____

УДК 332.36:502.5(477.41)

ПОГОДЖЕНО

Декан факультету
землепорядкування
(назва факультету (НП))

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач кафедри
землепорядкового проектування
(назва кафедри)

Євсюков Т. О.

(підпис)

(ПІБ)

Мартин А.Г.

(підпис)

(ПІБ)

“ ” 20_ р.

“ ” 00 20_ р.

МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

на тему: «Еколого-економічне обґрунтування використання та охорони
земель (на прикладі території Бучанської міської ради Київської
області)»

Спеціальність _____

193 «Геодезія та землеустрій»

(код і назва)

Спеціалізація _____

(назва)

Магістерська програма _____

землеустрій та кадастр

(назва)

Програма підготовки _____

освітньо-професійна

(освітньо-професійна або освітньо-наукова)

Керівник магістерської роботи

д.е.н., доц

(науковий ступінь та вчене звання)

(підпис)

Гуцько Л. А.

(ПІБ)

Виконав

(підпис)

Янченко Я. В.

(ПІБ студента)

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Факультет (ННІ)

Землепорядкування

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

землепорядного проектування

д.с.н. доц.

Мартин А.Г.

(науковий ступінь, вчене звання)

(підпис)

(ПБ)

20

року

ЗАВДАННЯ

ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ СТУДЕНТУ

Янченко Яна Вікторівна

(прізвище, ім'я, по батькові)

Спеціальність

193 «Геодезія та землеустрій»

(код і назва)

Спеціалізація

(назва)

Магістерська програма землеустрій та кадастр

(назва)

Програма підготовки освітньо-професійна

(освітньо-професійна або освітньо-наукова)

Тема магістерської роботи «Еколого-економічне обґрунтування використання та охорони земель (на прикладі території Бучанської міської ради Київської області)»

затверджена наказом ректора НУБіП України від «09» листопада 2020 р. № 1718

Термін подання завершеної роботи на кафедру

(рік, місяць, число)

Вихідні дані до магістерської роботи Дані державного земельного кадастру про склад земельних угідь оцінюваної території, проект формування території, встановлення меж Великожолудської сільської ради Володимирецького району Рівненської області, шкали бонітетів ґрунтів Рівненської області, інформація Великожолудської сільської ради.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Теоретико-методологічні основи використання земельних ресурсів.
2. Оцінка стану земельних ресурсів на території Великожолудської сільської ради.
3. Удосконалення використання земельних ресурсів.

Дата видачі завдання

“ ”

2020 р.

Керівник магістерської роботи

(підпис)

Гулько Л.А.

(прізвище та ініціали)

Завдання прийняв до виконання

(підпис)

Янченко Я.В.

(прізвище та ініціали студента)

ЗМІСТ

ВСТУП.....	5
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ.....	8
1.1 Вплив природних та соціально-економічних умов на формування сталого землекористування.....	8
1.2 Організація раціонального використання та охорони земельних ресурсів.....	17
1.3 Розроблення програми використання та охорони земель.....	25
РОЗДІЛ 2 ОЦІНКА СТАНУ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ НА ТЕРИТОРІЇ м. БУЧА КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ.....	37
2.1. Оцінка природно-ресурсного потенціалу території.....	37
2.2. Характеристика сучасного стану використання земель.....	39
2.3. Еколого-економічне обґрунтування використання земель.....	49
РОЗДІЛ 3 УДОСКОНАЛЕННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ.....	54
3.1. Заходи з підвищення продуктивності та охорони земель.....	54
3.2. Формування обмежень та обтяжень у використанні земель.....	67
3.3. Формування земельних відносин.....	75
3.4. Еколого-економічна та соціальна ефективність організації території.....	78
ВИСНОВКИ.....	85
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	87
ДОДАТКИ.....	90

ВСТУП

Використання земельних ресурсів для досягнення довгострокових цілей, що матимуть змогу взаємодіяти та конкурувати між собою показує хороший потенціал. Виходячи з цього, з'являється необхідність планування та регулювання їх видів використання застосовуючи комплексні шляхи.

Комплексні підходи необхідно започатковувати на двох рівнях: слід враховувати екологічні та соціально-економічні показники на першому рівні,

зокрема вплив різноманітних економічних та соціальних факторів на навколишній світ та природний потенціал ресурсів, а на другому рівні – всі інші компоненти що стосуються навколишнього середовища та його ресурсів, наприклад вода, флора, фауна, земельні, геологічна та природні ресурси.

Комплексні підходи полегшують вибір відповідних заходів й альтернативних варіантів та на постійній основі забезпечують максимально можливу продуктивність та використання. Це своєю чергою може створювати позитивні умови для надання підтримки моделям сталого землекористування, або ж для надання охоронюваного статусу збереженню біологічної різноманітності чи надання екстрено важливих екологічних послуг.

Схеми землеустрою адміністративно-територіальних утворень слугують техніко-економічною основою для утворення територіального міжгалузевого і міжгосподарського перерозподілу земель, удосконалення системи

землеволодінь та землекористувань, розробки пропозицій щодо ефективної організації територій сільських і міських поселень в загальному, а також для

окремих сільськогосподарських підприємств, меліорації й охорони земель, шляхової мережі та інших факторів інженерної, соціально-виробничої інфраструктури та розробки проектів територіального та внутрішньогосподарського землеустрою.

За результатами розроблених схем землеустрою адміністративно-територіальних утворень встановлюються системи показників, що спроможні

забезпечувати обґрунтованість та реальність перспективних та поточних планів щодо раціонального використання та охорони земель.

В умовах ринкової економіки, змін форм власності на землі та засобів виробництва, вдосконалення систем землекористування в сільськогосподарських підприємствах, формування системи постійного землекористування, основним призначенням схем землеустрою стає виявлення найефективніших еколого-безпечних та соціально-орієнтованих напрямків щодо використання та охорони земельних ресурсів, створення позитивних умов для науково-обґрунтованого місцевого, міжгалузевого та враховують форми власності, перерозподілу земель та землекористувань, економічно-цілеспрямованого розвитку різних форм господарювань, формування багатогалузевої економічної системи, а також інформаційно-довідкове забезпечення у становленні ринкових правовідносин на території.

Актуальність теми дипломної роботи полягає в тому, що як основа в організаційно-територіальній структурі має бути розробленою система землеволодіння та землекористування, що відрізнятиметься за формами власності, галузевою приналежністю, формами та видами господарювання з різним комплексом природно-економічних умов, особливостей антропогенних впливів, структурою населення і системою розселення, демографічними показниками, системою культурно-побутового обслуговування та грошової оцінки земель в сучасних умовах.

Мета та завдання дослідження. Метою магістерської роботи є формування організаційно-територіальної структури, що буде спроможна забезпечувати перспективні та поточні плани щодо раціонального використання та охорони земель.

Завдання:

- визначити вплив природних і соціально-економічних чинників на стає землекористування,
- дати оцінку сучасному стану та ефективності використання земель,
- визначити заходи з підвищення продуктивності та охорони земель.

Об'єктом дослідження є територія Бучанської міської ради Київської області.

Предметом дослідження є сукупність методичних та практичних положень щодо еколого-економічного обґрунтування використання та охорони земель на території об'єкта дослідження.

Методологічною основою досліджень є діалектичний метод пізнання, що розглядає процеси, що відбуваються в природі та суспільстві. У роботі використані загальновідомі методи досліджень: історичний, монографічний, абстрактно-логічний та графічний.

Інформаційною базою для дослідження слугували дані Державного земельного кадастру в розрізі земельних угідь опінуваної території, проект формування території і встановлення меж Бучанської міської ради Київської області, шкали бонітетів балів ґрунтів Київської області, інформація Бучанської міської ради.

Структура та обсяг магістерської роботи. Магістерська робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків та списку використаної літератури із 25 найменувань, містить 21 таблицю, 2 додатки та 4 графічні матеріали.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

НУБІП України

1.1. Природні та соціально-економічні основи формування

сталого землекористування

Ще задовго до початку земельної реформи, на території України вже існувала проблема екологічного землекористування. Впродовж багатьох десятиків років землекористування в Україні здійснювалося без використання чітких екологічних та соціально-економічних обґрунтувань. Одним із найбільш проблемних є питання що стосується раціонального використання та безпечного відтворення земель як одного із головних базисів розвитку української економіки та продовольства. Назрими проблемами наших років є раціональна організація щодо використання, збереження та відтворення потенціалу земельних ресурсів, що відповідатимуть принципам, зафіксованих на конференції Організації Об'єднаних Націй в 1992 році, що проходила в Ріо-де-Жанейро. Як підсумок, на конференції в Йоханезбурзі в 2002 році, було засвідчено що реалії не відповідають очікуванням 1992 року. Основну увагу слід зосередити на питаннях що стосуються розвитку сталого землекористування через комплексне розв'язання проблем у цій сфері [1].

Земельні ресурси є основним базисом людського життя, а також слугують важливим показником соціального та економічного розвитку населення. Вони є основним елементом, що забезпечує безпечну екосистему, знаряддям і предметом виробництва у сільському господарстві, об'єктом права власності, сталого розвитку та прогресу у спільному розвитку людства. З початку 90-х років минулого століття на території Центральної та Східної Європи почалися активні зміни в економічно-політичному розвитку, що змогли охопити і сферу землекористування. Упродовж часу з початку започаткування реформи змінився колишній принцип ведення землеустрою.

Досліджуючи суспільні відносини типу «Людина – Земля» можна виділити економічно-соціальні, економічні, моральні, правові та технологічні

проблеми суспільства. Задля їх вирішення необхідна потужна науково-практична експертна команда, що забезпечує перехід до багатокладного землекористування з різним правовим режимом, що базується на основі сталих юридичних та економічних норм і правил для вирішення коротко та довгострокових питань. Разом із переходом суспільства до ринкової економіки, утворенням приватних землеволодінь, їх умови досконально змінилися. Практична та наукова сторона утворила необхідність у перегляді методологічних умов землекористування, удосконалення механізмів щодо питання раціонального використання земельних ресурсів у цілому. Перед формуванням нових положень сталого землекористування на території України постали питання можливостей для економічного балансу земель та їх раціонального використання, залучення господарських дій щодо відтворення їх продуктивності [2].

За результатами теоретичних досліджень було встановлено, що оцінюючи сучасний етап розвитку економічних суспільних відносин, земельні відносини розглядаються як фактори володіння, користування та розпорядження землею як базисом виробництва. Основними факторами земельних відносин є право власності на землю, визначення її місця розташування, використовуючи фізичні параметри окремої земельної ділянки, одержання документів що посвідчують право власності на неї, усунення можливих проблем, що можуть виникати при переході права власності чи користування на землю, що дозволить створити сталий розвиток ринкових земельних відносин.

Основні проблеми у розвитку суспільних земельних відносин полягають у відсутності концепції щодо землекористування та реалізації своїх прав на землю. Ще в кінці минулого століття значна кількість земель в Україні перебували в державній чи так званій «колективній» власності, що обумовлювало дещо категоричний характер їх використання. З можливістю переходу земель до приватної власності змінився і її характер використання, а також прогнозовано виріс показник що характеризує ринкову економіку країни.

Що стосується соціально-економічного розвитку України, то особливого контролю потребує проведення ґрунтово-економічних досліджень, можливостей у розробці програм для поєднання зовнішньої та внутрішньої політики, що забезпечить реформування земельних відносин у цілому та формування ринкової економіки. На нашу думку, головні питання щодо земельної методології повинні починатися з загальних законів природи та суспільства, економічних механізмів, що будуть здатні на її реалізацію в господарській діяльності для забезпечення раціонального використання землі, як ресурсу, підвищення її якісних характеристик та можливості реалізації своїх конституційних прав на землю.

Враховуючи все вищенаписане, розв'язання проблем у земельних відносинах потрібно вирішувати не тільки в їх удосконаленні, зосереджуючись на правових відносинах, але у брати до уваги комплексні заходи щодо екологічно-економічних, соціальних та технологічних питань. Земельна реформа не може розвиватися ізольовано від всіх інших, потрібно брати до уваги також і сукупність факторів управлінської системи та суспільного ладу. З використанням комплексного підходу до реформ можна прогнозувати позитивні результати.

Використовуючи елемент комплексного підходу, у процесі дослідницької діяльності була визначена необхідність гармонійного розвитку земельних відносин. Першим фактором цього розвитку є екологічна складова землі з її фізичними та якісними характеристиками, що несуть в собі невідтворювану цінність, оскільки «життя» не має змоги існувати без них. Екологічно привабливе навколишнє середовище забезпечує високий рівень життя на планеті.

Другим фактором є насамперед соціально-економічна сторона землекористування та землеволодіння, що відзеркалює взаємозв'язок розвитку соціально-економічних суспільних відносин з природою. Це веде за собою обов'язки щодо особливого підходу в її використанні, раціонального виділення земельних угідь у різних сферах народного господарства, виділення окремих

груп землевласників і землекористувачів. Звідси витікає необхідність у точному вимірюванні площ та координат меж землекористувань для їх раціонального використання. Основними із характеристик землі є її обмежуваність у просторі, її нерухомість, що призводить до необхідності оптимізації виробництва та розвитку на певній території [3].

Безпосереднім економічним базисом у будь-якому народному господарстві є земельні ресурси. Всі разом вони утворюють індустріальні, регіональні, економічні та багато інших землекористувань. Отже, земельні відносини потрібно розглядати з боку багатогалузевих суспільних відносин, залежно від тих функцій, що вони спроможні надавати.

Жителі України достатньою мірою забезпечені орними землями на одного жителя (0,66 га ріллі в порівнянні з 0,24 га у світі), а показник середньозваженого вмісту гумусу в орних землях складає 3,25 %. Однак кількість орної землі у розрахунку на одну особу не корелює з рівнем продовольчого забезпечення населення, оскільки останній залежить не тільки від площі земель і їх родючості, але й від рівня культурного землеробства, структури посівних площ, економіки країни, розвитку переробної промисловості, соціальних умов та рівня життя населення.

Природний фактор вплинув на формування національних підвалин народу України, культуру, спосіб землекористування. У той же час об'єктивні умови геополітичного положення країни, зокрема просторовість території і багатство природних ресурсів та суб'єктивні чинники господарювання, сприяли розвитку України екстенсивним шляхом, що призвело до втрат природно-ресурсного потенціалу. Починаючи із 1990 року, в Україні відбувається помітне сповільнення інерції росту продуктивності земель, що вимагає невідкладних заходів щодо надання їй якісно нового імпульсу, зокрема забезпечення раціонального управління посівними площами.

Поряд з тим, земельний фонд України характеризується надзвичайно високою господарською освоєністю. Частка земель у природному стані

становить близько 8% від загальної площі, а природно-заповідний фонд – 2 млн. га, що не відповідає світовим стандартам.

Аналіз екологічного стану земель показує, що продуктивний потенціал земель знаходиться на межі небезпечного виснаження, а їх агробіологічні показники потребують термінового відновлення.

За експертними оцінками, на 64% території України найбільш гостро визначається проблема деградації земель внаслідок господарської діяльності і недоотримання природоохоронних та землевідтворюваних вимог.

Зростають площі кислих земель, погіршується екологічний стан сільськогосподарських земель через антропогенне і техногенне навантаження, внаслідок чого 43,2% площі осушених земель мають підвищений рівень кислотності, 7,6 – засолені, 10,7 – перезволожені, 12,8 – заболочені, 18,4 – піддаються вітровій та 4,6 – водній ерозії.

Спостерігається тенденція погіршення родючості земель, зокрема середній вміст гумусу знизився до 3,1%. Це є особливо негативним явищем з огляду на зростання в загальній структурі сільськогосподарського виробництва питомої ваги екстенсивних культур, які зумовлюють зазначене виснаження земель.

Наведений перелік еколого-економічних проблем деградації земель в Україні є далеко не повним, але навіть він виражає розмірами та характером наслідків неефективного використання основного багатства країни [4].

Сучасне використання земель в Україні не сприяє одержанню відповідного екологічного і особливо соціально-економічного ефекту. Екологічна роль землі ігнорується, знижується економічна ефективність використання сільськогосподарських угідь, погіршується їх екологічний стан. Однією із причин поглиблення екологічної кризи в Україні є недосконалість земельних відносин що потребує змін парадигми землекористування [5].

Найважливішими напрямками стабілізації екологічної ситуації в сучасних землекористуваннях є: створення еколого-економічної мережі для підтримки екологічного середовища в конкретному господарстві та регіоні, оптимізація

структури земельних угідь, створення еколого-економічних моделей сталого розвитку землекористувань для кожної кліматичної зони в розрізі провінції та інше.

Бучанська міська рада розташована в Київській області, в межах 25 км на захід від межі Києва в лісо-парковій зоні. Територія, що підпорядковується Бучанській міській раді становить 2657,60 га.

Територія міської ради межує з містом Ірпінь, селищами Ворзель, Гостомель та селами Михайлівка-Рубежівка і Блισταвиця. Місто простягається між відносно невеликими річками Бучею та Рокачем.

Буча – місто обласного підпорядкування, розташоване у приміській зоні Києва. Воно має сприятливі передумови для подальшого соціально-економічного розвитку. До найважливіших конкурентних переваг, які створюють умови для перспективного розвитку, відносяться:

- вигідне економіко-географічне положення - близькість столиці України м. Києва, найкрупнішого адміністративного, наукового, виробничого, транспортного та культурного центру;

- розвинені транспортні комунікації: залізнична магістраль Київ-Коростень; міжнародна автомобільна дорога державного значення (М 07) Київ-Ковель-Ягодин, яка співпадає з трасою міжнародної європейської магістралі Е-373;

- природні умови, сприятливі для медичної реабілітації та профілактики захворювань;

- значна площа озелених територій; розвинена виробнича база, представлена підприємствами харчової промисловості, виробництва іншої неметалевої і мінеральної продукції, машинобудування та металообробки тощо;

- наявність структур нового типу – малих підприємств та фізичних осіб з чисельністю працюючих близько 5,0 тис. чол., що складає 50% зайнятих у господарському комплексі міста. Малі підприємства працюють практично в усіх видах економічної діяльності господарського комплексу, а в таких видах

економічної діяльності як торгівля, громадське харчування та операції з нерухомістю малий бізнес займає провідне місце, що у повній мірі відповідає ринковим відносинам та тенденціям;

- вільні виробничі площі, облаштовані необхідною інфраструктурою, що є наслідком ринкової трансформації економіки і дозволяє нарощувати або створювати нові види виробництва з відносно незначними витратами;

- вільні земельні ділянки для житлового будівництва, розміщення виробничих об'єктів, що є важливим ресурсом для залучення інвестицій, поповнення бюджету та створення нових робочих місць;

- позитивні тенденції демографічного розвитку зростання народжуваності, збільшення чисельності жінок активного репродуктивного віку, зменшення рівня дитячої смертності, відносно пропорційна статева структура населення;

- позитивне сальдо міграції, яке компенсує природне скорочення населення і пов'язане з близькістю столиці та обумовлене цим інвестиційною привабливістю міста;

- привабливі умови для залучення зовнішніх та внутрішніх інвестицій.

В останні роки спостерігається помітне зростання чисельності населення м. Буча, максимальні щорічні темпи якого припадають на 2010-2018 рр. Це пов'язано, насамперед, із посиленням розвитком процесів міграційного притоку населення на території Київської міської агломерації. Як результат, Буча за відповідний період стала найшвидше зростаючим містом столичної агломерації.

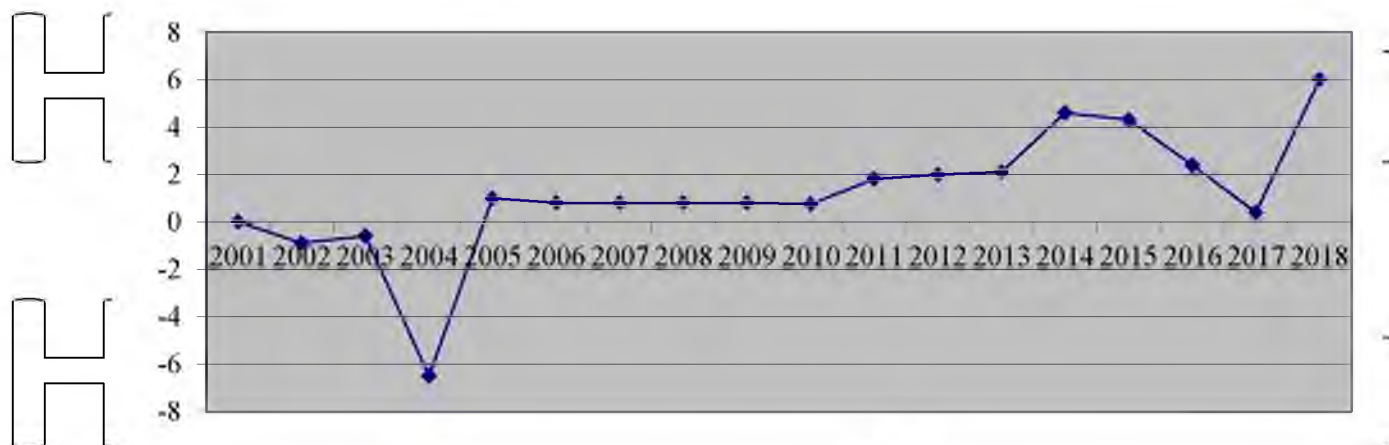


Рис. 1 – Темпи зростання (скорочення) населення м. Буча

Порівняльний аналіз темпів зростання (скорочення) населення окремих міст Київської агломерації

Таблиця 1

Міста/ Селища міського типу	01.01.2017	01.01.2018	Темпи зростання, %
с/мт Глеваха	8 881	8 775	-1,2
с/мт Козин	3 380	3 352	-0,8
с/мт Клавдієво-Тарасове	5 045	5 022	-0,5
м. Українка	15 997	15 926	-0,4
м. Обухів	33 237	33 149	-0,3
с/мт Калинівка	3 832	3 824	-0,2
с/мт Бородянка	13 228	13 215	-0,1
м. Боярка	35 459	35 431	-0,1
м. Київ	2 925 760	2 934 522	0,3
м. Вишневе	39 540	39 900	0,9
с/мт Немішяєве	7 652	7 734	1,1
м. Бориспіль	60 619	61 807	2,0
с/мт Коцюбинське	15 510	15 851	2,2
с/мт Чабани	4 347	4 448	2,3
м. Бровари	100 866	103 787	2,9
м. Вишгород	28 224	29 079	3,0
с/мт Ворзель	5 981	6 177	3,3
с/мт Гостомель	14 832	15 609	5,1
м. Ірпінь	50 484	53 361	5,8
м. Буча	31 959	33 868	6,0

Клімат помірно континентальний, м'який, з достатнім зволоженням.

Середня температура січня -6° , липня $+19,5^{\circ}$. Опадів випадає в середньому 500 – 600 мм за рік; найбільша їх кількість припадає на червень – липень. Січень часто буває тепла й суха. Для літа характерна велика кількість сонячних днів і

тривалий вегетаційний період. У цілому кліматичні умови сприятливі для вирощування сільськогосподарських культур помірної зони, розвитку садівництва, городництва й виноградарства.

Такі різкі зміни в температурах бувають рідко, але вони вказують на можливість вимерзання озимих взимку та підгорання зернових та технічних культур під час літньої спеки.

Основна кількість опадів (близько 70%) випадає в теплий період року, проте режим опадів не відзначається сталістю. В окремі роки сума опадів зменшується до 400 мм, а іноді підвищується до 1000 мм, що призводить до підвищення рівня підґрунтових вод, внаслідок чого знижені місця підтоплюються і сільськогосподарські культури іноді вимокують.

В цілому на території господарства кількість опадів переважає над випаровуванням, тому посуха – рідке явище для даної території.

Тривалість вегетаційного періоду – близько 200-205 днів.

Період інтенсивної вегетації, що визначається кількістю днів на рік з середньодобовими температурами вище $+15^{\circ}$, дуже короткий – 90-95 днів, тому теплолюбиві культури дуже часто не повністю досягають. Перші осінні приморозки настають в середині вересня, а останні весняні – в кінці травня.

Промерзання ґрунту настає на початку грудня, але в окремі роки можливе і раніше промерзання. Глибина промерзання ґрунту досягає 40-100 см, в залежності від рельєфу, ґрунту та його механічному складу, зволоження, а також від товщини снігового покриву та температури повітря.

Сталий сніговий покрив настає в грудні і сходить в другій декаді березня. Товщина снігового покриву рідко перевищує 30 см. Частіше вона становить 15-16 см. Характерним є нестійкість снігового покриву внаслідок частих відлиг.

Повне відтавання ґрунту настає в кінці березня.

Пануючими вітрами території господарства є західні та південно-західні. Середня швидкість вітру 3,5-4,5 м/сек влітку і 5,0-6,0 м/сек взимку. Вітри практично не завдають шкоди сільському господарству, хоча не виключена

можливість видування на великих масивах осушених земель і на незакріплених піщаних горбах.

В цілому, кліматичні умови сприяють вирощуванню сільськогосподарських культур, районованих в даній зоні.

1.2. Організація раціонального використання та охорони земельних ресурсів

Успіх у розробці ефективних методів раціонального використання й охорони земель залежить від того, наскільки науково-обґрунтовано і глибоко враховуються всі взаємозв'язки між екологічними й економічними факторами, які впливають на кількісний та якісний стан земельних ресурсів.

Сучасна державна система управління у сфері раціонального використання та охорони земель має галузевий характер. Крім того, вона недостатньо збалансована між міністерствами й відомствами.

За радянських часів профільну роль в управлінні земельними ресурсами взяло на себе головні управління землекористування та землеустрою Міністерства сільського господарства. Таке управління землями всіх задовольняло, оскільки власність була колективною і контролювало її Міністерство сільського господарства в основному сільськогосподарські угіддя.

На початку 90-х років в Україні почалася земельна реформа, об'єктом якої стали всі землі держави. Було створено орган державної виконавчої влади по земельних ресурсах Держкомзем України, який керує всіма земельними ресурсами, розв'язує питання організації землекористування, землеустрою та охорони земель.

У нашій державі склалася критична ситуація з охорони земель.

Прогресують деградація ґрунтів, ерозія, техногенне забруднення.

Питання оптимального використання й охорони земель стає одним із ключових, тому Держкомзем України разом з іншими профільними

міністерствами і відомствами розробив концепцію Загальнодержавної програми використання і охорони земель.

Це передплановий документ, який використовують для підготовки науково-обґрунтованих рішень з організації раціонального використання й охорони земель, перерозподілу земель між галузями економіки України та регіонів, формування сталого землекористування та заходів з охорони земель.

Зокрема, метою загальнодержавної програми використання та охорони земель є проведення державної політики, спрямованої на збалансоване забезпечення потреб населення і галузей економіки у земельних ресурсах, раціонального використання та охорони земель, захисту їх від виснаження, деградації, забруднення, збереження ландшафтного і біологічного різноманіття та створення екологічно безпечних умов проживання населення і провадження господарської діяльності.

Основними стратегічними цілями таких програми є забезпечення пріоритету вимог екологічної безпеки у процесі використання земель, раціональне розміщення та оптимальне забезпечення земельними ресурсами виробничих сил, гармонійне поєднання господарської діяльності з охороною довкілля, захист фунтів від ерозії та створення на цій основі умов зростання обсягів виробництва сільськогосподарської продукції для зміцнення продовольчої безпеки країни.

Так, основними завданнями Загальнодержавної програми є організація ефективнішого та екологічно безпечного використання та охорони земель в цілому. Зокрема, вона охоплює:

- 1) аналіз стану використання та охорони земель;
- 2) виявлення резервів земельних ресурсів, придатних для використання за цільовим призначенням у різних галузях економіки;
- 3) аналіз намірів і потреб використання земель, визначених у загальнодержавних програмах економічного, науково-технічного, соціального, національно-культурного розвитку, охорони довкілля, інших програмах, схемах розвитку галузей економіки;

4) перерозподіл земельного фонду України між галузями економіки, зважаючи на придатність земель для використання за цільовим призначенням.

Програма спрямована на забезпечення:

- зменшення розораності земельного фонду;
- збільшення лісистості території;
- здійснення консервації деградованих малопродуктивних і техногенно забруднених земель;

-запобігання неградаційним процесам ґрунтового покриву та мінімізації

їх наслідків;

-поетапного відновлення екологічно збалансованого співвідношення земельних угідь;

- обмеження вилучення (викупу) особливо цінних земель, зокрема сільськогосподарського призначення, для несільськогосподарських потреб;

- застосування економічних важелів впливу на суб'єкти землекористування;

- удосконалення системи моніторингу земель;
- удосконалення системи управління використанням та охороною

земель. Основними програмними напрямками з організації поліпшення використання та охорони земель в Україні визначено:

1. Використання та охорона земель сільськогосподарського призначення. Програмою передбачається зниження рівня

сільськогосподарської освоєності території та зниження розораності виведенням деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених земель

з інтенсивного сільськогосподарського використання та переведенням їх у природні угіддя через консервацію.

Передбачається введення ґрунтозахисних сівозмін.

Передбачаються такі види охорони земель сільськогосподарського призначення:

• захист земель від ерозії, заболочення, вторинного засолення, зсувів, переувільнення, забруднення промисловими, радіоактивними та хімічними речовинами;

- рекультивація порушених земель;
- поліпшення сільськогосподарських земель;

• створення полезахисних лісосмуг та інших ґрунтозахисних лісопосаджень.

2. Використання та охорона земель житлової та громадської забудови.

Програмою передбачено збільшення площі земель під житловою та громадською забудовою. Землі населених пунктів використовуватимуться для розміщення об'єктів забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Землі житлової та громадської забудови освоюватимуться відповідно до генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації.

У процесі провадження містобудівної діяльності Програмою передбачається реалізація таких заходів з охорони земель:

- максимальне збереження площі земельних ділянок з родючим шаром ґрунту і рослинним покривом;

• зняття та складання у визначених місцях родючого шару ґрунту з наступним використанням його для підвищення малопродуктивних угідь, рекультивації земель та благоустрою населених пунктів і промислових зон;

- запобігання порушенню гідрологічного режиму водних об'єктів;
- дотримання екологічних вимог, установлених законодавством

України, при проектуванні, розміщенні та будівництві об'єктів.

3. Використання та охорона земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення.

Площа земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення в результаті реалізації заходів цієї Програми збільшиться за рахунок зменшення площі земель сільськогосподарського та іншого призначення, які зарезервовані та є перспективними для заповідання.

Створюватимуться нові та упорядковуватимуться існуючі об'єкти природно-заповідного фонду за проектами землеустрою, якими передбачаються:

- оптимізація мережі природно-заповідного фонду;
- розширення площ екомережі;

резервування в процесі земельної реформи цінних для заповідання природних територій та об'єктів;

- протияружні заходи;
- протипаводкові заходи;

- берегоукріплення;
- протизсувні роботи;
- рекультивация порушених земель тощо.

4. Використання та охорона земель оздоровчого призначення.

Площі земель оздоровчого призначення планується збільшити та зарахувати їх до складу екомережі.

Забезпечуватиметься дотримання режиму курортних територій, округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони, схем медичного зонування, запобігання негативним природним явищам (зсувам, яроутворенню, підтопленню, руйнуванню берегів) та здійснення заходів щодо охорони земельних ділянок, на яких добуваються мінеральні й термальні води, лікувальні грязі, озокерит, ропа лиманів та озер, а також розміщених у кліматичних та інших природних умовах, сприятливих для лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань.

5. Використання та охорона земель рекреаційного призначення.

Передбачається збільшення земель рекреаційного призначення.

Використання цих земель за визначеними напрямками забезпечить розвиток туристичних, оздоровчих та інших об'єктів рекреації, зелених зон населених пунктів.

Землі рекреаційного призначення передбачено охороняти, зараховуючи їх до складу екомережі, обмежуючи вилучення (викуп) для інших потреб.

6. Використання та охорона земель історико-культурного призначення.

Планується збільшити площу земель історико-культурного призначення.

Використання земель історико-культурного призначення за визначеними напрямками має забезпечити збереження пам'яток і врахування історичних особливостей прилеглих територій.

Землі історико-культурного призначення охоронятимуться введенням їх до складу екомережі, обмеженням вилучення (викупи) для інших потреб і техногенного впливу на них.

7. Використання та охорона земель лісового фонду та лісів на інших

категоріях земель. Передбачається формування лісомеліоративних систем з поліфункціональними властивостями, які об'єднують лінійні та площинні елементи захисників насаджень. У системі захисників лісонасаджень

переважатимуть стокорегулювальні лісосмуги вздовж річок, насадження навколо водойм, приружні та прибалкові насадження, що забезпечить створення на силових землях каркаса з вираженими меліоративними функціями.

8. Використання та охорона земель водного фонду.

Програмою не передбачається значне збільшення земель водного фонду, за винятком будівництва магістральних каналів для зрошення та створення прибережних захисників смуг.

Діяльність у сфері використання земель водного фонду удосконалюватиметься наданням їх у постійне користування спеціалізованим державним водогосподарським організаціям та в оренду юридичним і фізичним особам для:

- догляду за водними об'єктами;
- використання їх як транспортної мережі;
- використання їх як джерел водозабезпечення галузей промисловості, комунального господарства, сільського господарства;
- ведення рибного господарства тощо.

9. Використання та охорона земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

У галузі економіки передаватимуться земельні ділянки Міноборони України, Державна прикордонна служба України та МВС України, які не використовуються або використовуються не за цільовим призначенням чи нерационально.

Ефективність використання земель промисловості підвищуватиметься завдяки:

- розміщення нових промислових об'єктів на гірших землях;
- зменшенню техногенного навантаження на землі в промислових районах, винесення шкідливих у санітарному відношенні промислових підприємств у нові райони;
- обмеженню будівництва промислових об'єктів у великих і середніх містах;

забезпеченню вимог щодо використання земель у санітарко-захисних зонах навколо промислових підприємствах.

Ефективність використання земель залізничного та автомобільного транспорту підвищуватиметься за такими напрямками:

- створення в смугах відведення захисниках лісових насаджень;
- проведення рекультивації прилеглих до залізниць та автомобільних доріг порушених земель;
- застосування ґрунтозберігаючих технологій при будівництві нових залізничних та автомобільних доріг, проведенні ремонтних робіт з мінімальним прокладанням під'їздів до залізничного полотна;
- оптимізація під'їзних колій на станціях і в товарних парках з метою виведення з балансу залізниць земель, які знаходяться під коліями, що не використовуються;

приведення до належного стану земельних ділянок на станціях і в товарних парках, які перебувають на балансі Укрзалізниці;

- будівництво за умови еколого-економічної доцільності установок і споруд з утилізації відходів на залізничному транспорті з вивільненням значних за обсягом площ зайнятих ними земель;

- будівництво і введення в дію історично сформованих радіальних та кільцевих магістралей середніх і великих міст;

- розроблення галузевої довгострокової програмки підвищення ефективності землекористування на залізничному транспорті.

Основні напрями підвищення ефективності використання земель трубопровідного транспорту такі:

- раціональний вибір трас трубопроводів з мінімізацією їх проходження через орні землі, лісові угіддя та з урахуванням якісних характеристик цих угідь;

- відведення для будівництва смуг мінімальних розмірів;

- будівництво трубопроводів переважно підземним способом.

Програмою також передбачаються заходи щодо охорони земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, зокрема:

- рекультивация порушених земель;

- берегоукріплення;

- протизсувні дороги;

- проти яружні заходи;

- створення захисників лісових насаджень;

- створення дрібних природоохоронних об'єктів;

- установлення санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель.

10. Використання та охорона земель, що постраждали внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС.

Передбачається консервація радіоактивно забруднених сільськогосподарських угідь. У зонах гарантованого добровільного відселення

та посиленого радіологічного контролю потрібно обмежити сільськогосподарське виробництво.

1.3. Розроблення програми використання та охорони земель

Згідно із Земельним кодексом України використання земель планують з метою вдосконалення розподілу земель відповідно до перспектив розвитку економіки, поліпшення організації територій, визначення інших напрямків раціонального використання територій і їх охорони в цілому по державі, регіонах та інших адміністративних утвореннях.

В Україні вся діяльність щодо організації використання й охорони земель навіть в умовах ринкової економіки повинна мати плановий характер. Планування раціонального землекористування є складовою загальнодержавної системи планування.

Державне планування використання охорони земель є в Україні об'єктивною необхідністю. Воно зумовлене низкою соціально-економічних чинників і насамперед особливою роллю землі в екологічній системі.

У Земельному кодексі України зазначено, що земля є основним національним багатством, яке перебуває під особливою охороною держави, тому необхідність планування її раціонального використання та охорони стає нагальною.

Завдання планування щодо використання та охорони земель полягає у забезпеченні оптимального розподілу їх між галузями виробництва і для інших народногосподарських потреб, а також максимальному збереженні земель сільськогосподарського призначення, особливо найцінніших сільськогосподарських угідь. Це пов'язано також із залученням до сільськогосподарського обігу не використовуваних земель і постійним підвищенням їх родючості здійсненням протиерозійних і протисельових заходів, створенням умов для широкої рекультиваци земель і всебічної охорони

їх від забруднення та засмічення. Для розв'язання цих завдань розробляють загальнодержавні та регіональні програмки використання та охорони земель.

Загальнодержавні програмки використання та охорони земель розробляє Кабінет Міністрів України. До повноважень цього органу виконавчої влади у сфері земельних відносин належить також забезпечення виконання цих програм.

У розробленні та реалізації як загальнодержавних, так і регіональних програм використання та охорони земель беруть участь також інші органи державної виконавчої влади. Так, відповідні повноваження у цій сфері мають

центральний орган виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища; центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, місцеві державні адміністрації. Крім того, розроблені

загальнодержавні програмки використання та охорони земель обов'язково погоджуються з обласниками радами. Ці органи беруть участь не тільки у розробленні, а й у реалізації загальнодержавних і регіональних програм на певних територіях.

Розроблення таких програм має на меті забезпечення потреб населення і галузей економіки у землі та її раціонального використання і охорони.

Загальнодержавні програмки має затверджувати Верховинна Рада України.

Ці програмки розробляють відповідно до програм економічного, науково-технічного і соціального розвитку України.

Регіональні програмки використання та охорони земель розробляють відповідно до загальнодержавних програм. Затверджують регіональні програмки та беруть участь у їх реалізації обласні ради.

На відміну від загальнодержавних програм, регіональні містять спеціальний розділ, присвячений підвищенню родючості ґрунтів. Вони враховують місцеві особливості й специфіку, які впливають на раціональне використання та охорону земель від водяної та вітрової ерозії, дотримання ґрунтозахисних сівозмін, упровадження енергозберігаючих систем землеробства з контурною-меліоративною організацією території та

агролісомеліоративних заходів тощо. У цих програмках закріплено положення щодо формування землеволодінь і землекористувань новостворених сільськогосподарських підприємств, ґрунтового обстеження сільськогосподарських угідь, інвентаризації земель, розмежування земель державної і комунальної власності, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо. Програмки визначають забезпечення та очікувані результати.

Розроблені й затверджені загальнодержавні й регіональні програмки використання та охорони земель є правовою основою для проведення уповноваженими органами відповідних програмних заходів.

Здійснення заходів щодо прогнозування, планування, організації раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях – це новий різновид землевпорядних робіт. Ці програмки містять прогнозні розробки з питань раціональної організації території, підвищення родючості ґрунтів, захисту земель від ерозії ґрунтів тощо.

До передпланових і передпроектних землевпорядних документів належать також схеми землеустрою адміністративно-територіальних утворень.

Наприклад, у результаті розроблення схеми землеустрою адміністративних районів устанавлюється система показників, які забезпечують обґрунтованість і реальність перспективних і поточних планів раціонального використання й охорони земель.

Отже, в Україні законодавчо визначено чітку систему планування й організації раціонального використання та охорони земель, яка є складовою землеустрою.

Організація сталого землекористування полягає в розробленні таких моделей системи землеволодінь і землекористувань, які б забезпечили економічно ефективно та економічно безпечно використання землі людиною і забезпечення її потреб у майбутньому. Ці потреби різноманітні: починаючи від продуктів харчування і закінчуючи місцем проживання, від території, де може

жити і виживати людина, до територій для збереження рослинного і тваринного світу.

Першочергове завдання землепорядного проектування – визначити, який вид діяльності, де і коли має застосовуватися. Наявність кількох потенційних користувачів і користувань є основною причиною необхідності досягти оптимального використання землі. Багато країн світу мають обгрунтовану державну політику, програмки і плани землекористування. Згідно з такою політикою і програмками майбутні землекористування згруповані й розміщені на певних територіях відповідно до типів землекористування. Беруть до уваги і

такі умови, як інтенсивність певного типу землекористування (сільське господарство) або розміри і типи забудови (нові міста, індустріальні території, інфраструктура).

Інша концепція планування землекористування посиляється на актуальні зміни землекористування і фізичні умови для запланованих землекористувань. Типи землекористування формуються здебільшого в процесі землепорядного проектування. Відповідальним завданням є просторове визначення видів землекористування, які визначаються при землепорядному проектуванні, а також поліпшення умов використання та охорони земель.

Приклади такого проектування землекористування – це проекти перерозподілу (зміни цільового використання земель), поліпшення або відновлення якості земель. Ці проекти передбачають не тільки остаточне визначення видів землекористування в різних місцевостях, а й планувальні роботи, потрібні для того, щоб поліпшити фізичні властивості або умови доцільного землекористування. Ці типи проектів характерні для всіх районів, які використовувалися людиною впродовж століть. У минулому проекти землеустрою розглядалися переважно як плани поліпшення ведення господарства, де основниками аспектами було покращення експлуатації ґрунтів та водних ресурсів. Пізніше проекти землеустрою почали містити такі елементи, як розширення землекористування, обмін ділянками між фермами для об'єднання розкиданих земельних ділянок і поліпшення форм і розміру

полів. Нині, крім поліпшення умов сільського господарства, постають інші важливі проблеми, зокрема охорона ландшафтів і природи. Плани перерозміщення земель передбачають використання земель для рекреації і туризму. Замість запровадженого в широкий вжиток терміну «багатофункціональне й інтегроване землекористування», дедалі частіше застосовують інший термін – «стале землекористування».

Отже, сталість – це важлива соціальна мета для організації землекористування на різних територіях. На таких територіях відбуваються різні процеси та їх розвиток. Розвиток здійснюється переважно через збільшення масштабів виробництва, впливів інтенсифікації, спеціалізації, механізації та хімізації. Багато чинників сприяють розвитку за допомогою перелічених заходів, а не через соціально-економічний та технологічний розвиток. Через тісні зв'язки між соціально-економічним розвитком і можливістю доступу до природних ресурсів часто виникають протиріччя між досягненням сталості в довгій економічній чи соціальній сталості.

Організація сталого землекористування має об'єднувати поняття сталості у політиці та практичному застосуванні, а саме землевпорядному проектуванні, вирішенні та розміщенні різних типів землекористування і проектуванні поліпшення його просторових і фізичних умов.

Проектування сталого землекористування – це інструмент розв'язання питань політики землекористування, використання цієї політики для правильного проектування різних типів землекористування і поліпшення його просторових та фізичних умов з метою оптимального використання і охорони природних ресурсів (упродовж тривалого періоду), враховуючи потреби і бажання сучасного і майбутніх поколінь.

Відповідно до Закону України «Про землеустрій» з метою вдосконалення розподілу земель мають проводитися роботи, пов'язані з плануванням й організацією раціонального використання земель і їх охороною на рівні адміністративно-територіальних утворень. Пропозиції з удосконалення розподілу земель та їх охорони на рівні адміністративно-територіальних

утворень розробляють у порядку складання схем землеустрою адміністративно-територіального утворення.

До адміністративно-територіальних утворень крім областей належать райони, міста, райони в містах, селища і села. Адміністративний район є об'єктом планування організації використання земель та охорони в системі землеустрою, оскільки він має найбільшу територію, чітко виражений ступінь відособленості, історично сформовані взаємозв'язки природних, економічних і соціальних умов господарювання, єдність цілей і завдань, реалізованих у межах його території. Більшість проблем, пов'язаних із раціональним використанням земель усіх категорій і удосконаленням їх розподілу, адаптацією сільськогосподарського і несільськогосподарського виробництва до сучасних земельних відносин і ринкових умов, визначенням земель, що можуть бути зараховані до спеціальних земельних фондів, а також надані громадянкам і юридичним особам для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, тваринництва, індивідуального житлового і дачного будівництва, розвитку агропромислового комплексу, лісового господарства, міських і сільських поселень, промисловості, транспорту та інших галузей, найбільш повно й обґрунтовано можна вирішити на рівні адміністративно-територіального утворення, яким є адміністративний район. ○○

На цьому рівні можна розв'язати у комплексі земельпорядні завдання, що забезпечують створення оптимальних організаційно-територіальних умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, упорядкувати землекористування й землеволодіння з усуненням недоліків у їх розміщенні й конфігурації, перевірки консолідацію фондів перерозподілу земель сільськогосподарського призначення, забезпечити стійкість землекористування, особливо сільськогосподарського, намітити заходи щодо охорони земель, збереження природних ландшафтів і поліпшення екологічного середовища.

Вирішенню цих завдань сприяє те, що в адміністративному районі зосереджені органи виконавчої влади місцевого самоврядування, наділені

владники повноваженнями, організаційними, фінансовими та іншими можливостями, формується комунальна власність і бюджет. На цьому рівні сформовано господарсько-економічний комплекс, що охоплює систему організацій і підприємств, виробнику, інженерку і соціальну інфраструктуру, відповідні природні й економічні ресурси.

Згідно з положеннями Земельного кодексу України до повноважень органів виконавчої влади районного рівня в сфері земельних відносин належить участь у розробленні та забезпечення виконання загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм з питань використання та охорони земель.

Територію району складають землі різних категорій: сільськогосподарського призначення, промисловості і транспорту, лісового господарства, особливо охоронних природних територій та ін..

Організаційно-територіальною основою розвитку будь-якого району є система землеволодіння і землекористування, що відрізняється за формами власності, галузевою приналежністю, методами господарювання, тобто в адміністративному районі велика кількість землевласників і землекористувачів використовують землю для потреб промисловості, транспорту, сільського, лісового, водного господарства, а також для інших цілей. Зокрема, постійно надаються, виділяються і відводяться землі, розширюється земельний обіг, змінюються розміри і межі землеволодіння і землекористування підприємств, організацій і установ, їхня спеціалізація, організаційно-правові форми і земельні площі.

В екологічному відношенні територія району виступає як єдиний і відособлений простір з неповторним комплексом природних і економічних умов і особливостями антропогенних впливів. З погляду соціальних чинників, адміністративні райони характеризуються системою розселення, демографічними тенденціями, структурою населення, системою культурно-побутового обслуговування.

Розроблена схема землеустрою району дасть змогу впорядкувати й організувати раціональне використання земель та їхню охорону, визначити єдину земельну політику на території адміністративного району і спрямувати в потрібне русло територіальний і внутрішньогосподарський землеустрій, реалізувати науково обґрунтовані принципи планування використання земель і управління земельним фондом району.

Планування використання та охорони земель здійснюється через розроблення державної і регіональних програм використання та охорони земель, розроблення схем землеустрою, техніко-економічних обґрунтувань, які є складовими землеустрою, а отже, і землевпорядного проектування.

Відповідно до Закону України «Про землеустрій» № 858 – ІУ від 22 травня 2003 р. і Закону України «Про охорону земель» № 962 – ІУ від 19 червня 2003 р. основниками видами робіт з планування раціонального використання і охорони земель є розроблення загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель, а також Національної програмки охорони родючості ґрунтів.

Сприятливі природно-ресурсні умови Україна має значною мірою завдяки ґрунтовому покриву, який більш як на 70% складається з чорноземів і лучно-чорноземних ґрунтів, що характеризуються високим рівнем родючості. Подібні до них за рівнем родючості слабоопідзолені (темно-сірі опідзолені та чорноземи опідзолені) недеградовані ґрунти, частка яких у структурі ґрунтового покриву становить близько 5%.

Для України в цілому характерна компонентна структура природно-ресурсного потенціалу, в якій частка потенціалу мінеральних ресурсів становить 28,3% сукупного потенціалу, водних ресурсів – 13,1, земельних – 44,4, лісових – 4,2, тваринних – 0,5 і рекреаційних – 9,5%.

Проте використання земельних ресурсів не повною мірою відповідає вимогам раціонального природокористування. Земельні ресурси України характеризуються надзвичайно високим рівнем освоєння. Крім того,

недостатньо економічно та екологічно обгрунтовується розподіл земель за цільовим призначенням.

Стан використання та охорони земельних ресурсів є незадовільним і має тенденцію до погіршення зі значними диспропорціями, зокрема:

- надзвичайно високим економічно та екологічно необгрутованим рівнем господарського (передусім сільськогосподарського) освоєння території;

- значною землемісткістю основних галузей економіки;
- нерівномірним сільськогосподарським освоєнням території,

внаслідок чого розораність земель в окремих регіонах досягли надмірних розмірів;

- інтенсивним розвитком неградаційних процесів та наявністю значних площ деградованих земель;

- стихійним формуванням нових типів землекористування в ринкових умовах через оренду земельних часток (паїв), які характеризуються нестабільністю, дрібноконтурністю, черезземужжям;

- наявністю територій, що зазнають постійного впливу небезпечних стихійних явищ;

- недостатністю земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого та історико-культурного призначенням;

- наявністю значних площ земель, використання яких законодавчо обмежується (територія радіаційного забруднення внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС, санітарно-захисні та охоронні зони природно-заповідного фонду та історико-культурного призначення, курортів і водних об'єктів);

- високим рівнем техногенного забруднення навколишнього природного середовища в багатьох регіонах, недостатнім розвитком екологічної інфраструктури;

- відсутністю програм комплексного вирішення питань щодо використання та охорони земель;

• незадовільним нормативно-правовим та нормативно-технічним забезпеченням, що регулює використання та охорону земель.

Основними завданнями з планування й організації раціонального використання й охорони земель є:

• визначення довго- і короткострокової перспективи розвитку територій і раціонального використання земель усіх категорій незалежно від форм власності на землю і форм господарювання;

• підготовка пропозицій для ухвалення рішень щодо надання (перерозподілу) земель з урахуванням потреб усіх галузей: агропромислового комплексу, лісового господарства, розвитку міст та інших поселень і систем розселення, промисловості, транспорту, гірничодобувних галузей, територій природоохоронного, природозаповідного, оздоровчого, історико-культурного призначення;

• формування державного фонду перерозподілу земель та інших цільових земельних фондів з метою забезпечення земельними ділянками громадян для ведення великотоварних сільськогосподарських підприємств, садівництва, городництва, тваринництва, індивідуального житлового і дачного будівництва, організації селянських та фермерських господарств;

• проведення заходів щодо охорони земель.

Одним із основних видів землепорядної документації є загальнодержавні й регіональні (республіканські) програмки використання і охорони земель. Цей передплановий документ, який використовують для підготовки науково обґрунтованих рішень з організації раціонального використання й охорони земель, перерозподілу земель між галузями економіки України та регіонів, формування сталого землекористування та заходів з охорони земель, розробляють як на всю територію України, так і для областей.

Зокрема, метою загальнодержавної та регіональної програм використання та охорони земель є проведення державної політики, спрямованої на збалансоване забезпечення потреб населення і галузей економіки у земельних ресурсах, раціонального використання та охорони земель, захисту їх від

виснаження, деградації, забруднення, збереження ландшафтного і біологічного різноманіття та створення екологічно безпечних умов проживання населення і провадження господарської діяльності.

Основними стратегічними цілями таких програм є забезпечення пріоритету вимог екологічної безпеки у процесі використання земель, раціональне розміщення та оптимальне забезпечення земельними ресурсами виробничих сил, гармонійне поєднання господарської діяльності з охороною довкілля, захист ґрунтів від ерозії та створення на цій основі умов зростання обсягів виробництва сільськогосподарської продукції для зміцнення продовольчої безпеки країни.

Так, основними завданнями Загальнодержавної програми є організація ефективнішого та екологічно безпечного використання та охорони земель в цілому. Зокрема, вона охоплює:

- 1) аналіз стану використання та охорони земель;
- 2) виявлення резервів земельних ресурсів, придатних для використання за цільовим призначенням у різних галузях економіки;
- 3) аналіз намірів і потреб використання земель, визначених у загальнодержавних програмах економічного, науково-технічного, соціального, національно-культурного розвитку, охорони довкілля, інших програмках, схемах розвитку галузей економіки;
- 4) перерозподіл земельного фонду України між галузями економіки, зважаючи на придатність земель для використання за цільовим призначенням.

Програма спрямована на забезпечення:

- зменшення розораності земельного фонду;
- збільшення лісистості території;
- здійснення консервації деградованих, малопродуктивних і техногенно-забруднених земель;
- запобігання неградаційним процесам ґрунтового покриву та мінімізації їх наслідків;

• поетапного відновлення екологічно збалансованого співвідношення земельних угідь у зональних системах землекористування;

• резервування земель для природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного використання;

• пріоритетності екологічної безпеки та дотримання екологічних вимог охорони земель у процесі землевпорядкування територій;

• обмеження вилучення (викупу) особливо цінних земель, зокрема сільськогосподарського призначення, для несільськогосподарських потреб;

• пріоритетності здійснення превентивних заходів щодо земель, які ще не зазнали деградації чи зазнали її незначною мірою;

• першочергового виділення фінансових ресурсів для здійснення запобіжних заходів на найбільш напружених неградаційних територіях;

• застосування економічних важелів впливу на суб'єкти землекористування;

• формування складових екомережі України;

• удосконалення системи моніторингу земель;

• удосконалення системи управління використанням та охороною земель.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ 2. ОЦІНКА СТАНУ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ НА ТЕРИТОРІЇ БОЛОДИМИРЕНЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ РАДИ

2.1. Оцінка природно-ресурсного потенціалу території

Потреба в земельних ресурсах у різних галузях економіки сільської ради в цілому, і по об'єктах, що господарюють, визначена на основі встановленої при проведенні підготовчих робіт наявності фактичного використання підприємствами, організаціями, установками, наявних у їх власності і користуванні земель, перспективи їх розвитку і розміщення, перспективи потреби землі з урахуванням відповідних нормативів містобудівної, землепорядної та іншої проектної документації, затвердженої у встановленому порядку.

Удосконалюючи міжгалузевий розподіл земель, проектні пропозиції прийняті з урахуванням відповідності фактичного використання земель їх цільовому призначенню і вишукування внутрішніх можливостей для будівництва об'єктів промисловості та іншого спеціального призначення. Можливі варіанти перерозподілу земель у середині галузі.

Підвищення ефективності використання міських земельних ділянок обумовлено одночасним впливом з боку міської громади і з боку приватних землекористувачів і інвесторів. При цьому основним завданням одних є управління міськими землями і оптимальне використання кожної земельної ділянки, для забезпечення встановлених містобудівним регламентом принципів і стандартів проживання в поселенні. А основним завданням інших є управління землями і витяг в процесі землекористування максимального прибутку. Саме в результаті такого подвійного впливу формується узгоджена ринкова ціна права оренди земельних ділянок та узгоджена частина доходу від використання земельної ділянки. Таким чином, при оцінці ефективності використання міських земель враховуються такі критерії: економічний, правовий, містобудівна та природоохоронний, соціальний. Сама ж цінність міських земельних ділянок зумовлена об'єктами, які на них можна побудувати: будови, споруди,

комунікації і інфраструктура, тому представляється раціональним розглядати міські земельні ділянки, розділвши на групи у відповідність з функціональним використанням, такий підрозділ обумовлено різними характеристиками умов використання зазначених ділянок економічними суб'єктами. За існуючими вітчизняним методикам оцінки безліч факторів, що впливають прийнято ділити за ступенем цінності, тобто впливу кожного фактора на цінність ділянок з визначенням коефіцієнтів відносної цінності за розробленою методикою зонування міських земель за типами (підтипами) землекористування залежно від їх містобудівної придатності та цінності природних ресурсів.

В цьому зв'язку пропонується розглядати міські земельні ділянки з метою визначення ціни права оренди для продажу, розділвши на групи у відповідність з функціональним використанням ділянок і специфікою економічної діяльності самих землекористувачів.

1. Земельні ділянки громадського використання (не включаються в цивільний оборот, окрім на засадах публічно-приватного партнерства).

2. Земельні ділянки комерційного призначення (землі, які використовуються промисловими підприємствами; землі, які використовуються підприємствами торгівлі; землі, які використовуються компаніями сфери послуг; землі, які використовуються власниками будівель, в т.ч. компаніями, що надають в оренду офісні приміщення).

3. Земельні ділянки соціального призначення (землі під житловою забудовою; землі під соціальними об'єктами; землі підприємств, що мають перспективне соціально-економічне значення для міста - технопарки, наукові містечка тощо). Необхідно відзначити, що для земельних ділянок даної групи характерні такі протиріччя:

3.1. Землі під житловою забудовою - з одного боку, житлову забудову можна вважати комерційною діяльністю (користувачами продукту даної галузі є жителі міста, тобто це соціально орієнтована галузь), однак жоден забудовник не почне будівництво без гарантії отримання прибутку від своєї діяльності. Отже, спочатку придбання ділянки чи прав оренди на земельну ділянку під

житлову забудову буде переслідувати конкретну економічну вигоду - отримання продукту, що приносить дохід, нею будуть квартири (а також нежитлові приміщення, що знаходяться в багатоквартирних будинках і мають комерційну спрямованість - магазини, офіси тощо.). Громадяни при покупці квартир отримують безоплатно у власність частку ділянки, пропорційну частці їх житлової власності (в складі майна загального користування), в подальшому став платниками земельного податку. Так як земельний податок розраховується на базі нормативної грошової оцінки земель, то збільшення ціни прав оренди при покупці інвестиційного контракту забудовником не відіб'ється на жителях міста.

3.2. Землі під соціальними об'єктами - з одного боку, установи явного соціального значення (лікарні, школи, інтернати тощо) не є комерційно орієнтованими, з іншого боку - останнім часом повсюдно поширені платні послуги цих організацій, при цьому їхній дохід може виражатися величезними сумами. Отже, отримання земельної ділянки у власність або оренду (за пільговими ставками) матиме на меті знову ж економічну вигоду.

3.3. Землі підприємств, що мають перспективне соціально-економічне значення для міста - в даній групі явних протиріч не спостерігається, але існує можливість тіньового обороту прав оренди - таке підприємство, отримавши права на ділянку за пільговими ставками, буде прагнути отримати економічну вигоду, здаючи в оренду своє майно. Таким чином, очевидно, що для земельних ділянок соціального призначення характерні всі ознаки ділянок комерційного використання в тій чи іншій мірі, а отже їх цінність повинна визначається за аналогічною системою з комерційними ділянками.

Отже, плата за користування міськими земельними ділянками (у вигляді орендної плати або земельного податку) повинна бути диференційованою і стягуватися з урахуванням наступних критеріїв:

- ◆ призначення ділянки та її використання (з ділянок конкретного комерційного призначення ставка плати за землю повинна бути на порядок вище, ніж з інших ділянок, крім того, для ділянок, які використовуються

організаціями, що здають в оренду приміщення, оподатковувана база або орендна плата за землю може визначатися, виходячи з капіталізації доходу таких організацій, а для інших підприємств, чия господарська діяльність не пов'язана з отриманням «прямого» земельного доходу, можливо крім такого методу «капіталізації» визначати плату за землю на основі нормативної грошової оцінки земель із застосуванням різних коефіцієнтів, що враховують їх специфіку).

♦ господарська діяльність суб'єктів землекористування (якщо соціальна організація користується земельною ділянкою, але при цьому веде активну господарську діяльність (не пов'язану з землею), то при розрахунку плати за землю до такої організації повинні застосовуватися підвищувальні коефіцієнти, в залежності від виду діяльності та отримуваного прибутку, крім щодо ділянок під житловою забудовою - так як спочатку вони купуються забудовниками саме для отримання прибутку, то на період будівництва плата за використання такої ділянки повинна стягуватися, як з ділянок комерційного призначення, також для господарюючих суб'єктів, що є власниками приміщень в житловому будинку, які отримують прибуток, плата за землю повинна стягуватися як з ділянок комерційного призначення).

2.2. Характеристика сучасного стану використання земель

Характеризуючи сучасний стан земельних та інших природних ресурсів необхідно відмітити, що в процентному відношенні територія представлена такими основними категоріями земель та видами угідь, як землі житлової та громадської забудови, землі сільськогосподарського лісогосподарського призначення та водного фонду. Згідно з рішенням Київської обласної ради IV скликання «Про встановлення меж окремих населених пунктів Київської області» від 22.10.2004 р. № 219-17-IV території землекористування міста Буча складає 2658,1 га. і відображена за функціональним використанням земель на Додатку 1.

Існуючий розподіл земель Бучанської міської ради за земельними угіддями станом на 2017 р. приведений в табл. 2.2.1. Як показують дані таблиці на території Бучанської міської ради переважають землі житлової та громадської забудови - 59,2 %, сільськогосподарські землі – 35,6 % та лісового фонду – 4,1 %. Існуючий розподіл земель Бучанської міської ради за основними власниками землі, землекористувачами приведений в табл. 2.2.2. На території Бучанської міської ради найбільшу питому вагу займають землі громадян - 42,1%, закладів, установ і організацій - 21,7%, промислових та інших підприємств - 5,9%, організацій, підприємств і установ природоохоронного, оздоровного, рекреаційного та історико-культурного призначення - 4,7%.

Таблиця 2.2.1

Існуючий розподіл земель за земельними угіддями станом на 2017 рік

Вид угідь і функціональне використання	Площа		в т.ч. у межах міста, га
	га	в %	
1. Сільськогосподарські землі всього, в т.ч.:	947,85	35,7	947,8518
<i>Сільськогосподарські угіддя, з них:</i>	898,22	33,8	898,2247
рілля	662,35	24,9	662,3492
багаторічні насадження	195,9	7,4	195,8955
сіножаті	8,3	0,3	8,3
пасовища	31,68	1,2	31,68
<i>Під господарськими будівлями і дворами</i>	49,627	1,9	49,6271
<i>Під господарськими шляхами та прогонами</i>		0,0	
2. Ліси та інші лісовкриті площі	109,7	4,1	109,6975
в т.ч. I групи для захисної, природоохоронної та біологічної мети	41,9	1,6	41,9
3. Забудовані землі	1573,3	59,2	1573,3457
в т.ч. під житловою забудовою:			
1 і 2-х поверховою	274,1	10,3	274,0995
3-х і більше поверхами	243,53	9,2	243,5326
землі промисловості	130,58	4,9	130,5784
комерційного використання	145,66	5,5	145,6576
громадського призначення	96,37	3,6	96,3704
землі змішаного використання	132,78	5,0	132,7751
землі, які використовуються для транспорту та зв'язку	112,16	4,2	112,1597
землі, які використовуються для технічної інфраструктури	14,163	0,5	14,1629
землі, які використовуються для відпочинку	424,01	16,0	424,0095
із них зелені насадження	338,32	12,7	338,3202
кемпінги та будинки відпочинку	51,539	1,9	51,5388

<i>вулиці та площі</i>	21,351	0,8	21,3505
<i>кладовища</i>	12,8	0,5	12,8
4. Відкриті без рослинного покриву землі	6,8412	0,3	6,8412
5. Під водою	20,4	0,8	20,4
Загальна площа	2658	100,0	2658,1362
<i>із усіх земель: оздоровчого призначення</i>	<i>27,75</i>	<i>1,0</i>	<i>27,7455</i>
<i>рекреаційного призначення</i>	<i>124</i>	<i>4,7</i>	<i>124,0147</i>

Виходячи із інформації розподілу земель за землекористувачами (див. табл. 2.9) необхідно відмітити, що головними землекористувачами на території Бучанської міської ради являються громадяни.

Таблиця 2.2.2

Розподіл земельного фонду за основними власниками землі та землекористувачами на території Бучанської територіальної громади станом на 2017 рік

Номер рядка	Власники землі, землекористувачі та землі державної власності, не надані у власність або користування	Площа	
		га	га
1	Сільськогосподарські підприємства (всього земель у власності і користуванні)	105,1509	4,0
1.1	Недержавні сільськогосподарські підприємства - всього	3,1979	0,1
	Сільськогосподарські товариства	3,1979	0,1
1.2	Державні сільськогосподарські підприємства - всього	101,9530	3,8
	Сільськогосподарські науково-дослідні установи і навчальні заклади	101,9530	3,8
2	Громадяни, яким надані землі у власність і користування	1117,8734	42,1
2.1	Селянські (фермерські) господарства		0,0
2.2	Ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	170,0224	6,4
2.3	Особисті підсобні господарства	186,7577	7,0
2.4	Ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибні ділянки)	593,2192	22,3
2.5	Ділянки для садівництва	62,4000	2,3
2.5.1	Колективне садівництво	62,4000	2,3
2.5.1.1	у тому числі землі загального користування	8,6000	0,3
2.7	Ділянки для гаражного будівництва	8,2179	0,3
2.7.1	Кооперативне гаражне будівництво	8,2079	0,3
2.9	Ділянки для здійснення несільськогосподарської підприємницької діяльності	97,2562	3,7
3	Заклади, установи, організації	577,1275	21,7
3.1	Органи державної влади та місцевого самоврядування	14,0455	0,5
3.2	Громадські організації		0,0
3.3	Заклади науки, науково-дослідні та проектні організації	9,0000	0,3
3.4	Заклади освіти	40,7954	1,5
3.6	Релігійні організації	2,7961	0,1

3.7	Заклади фізичної культури та спорту	24,3254	0,9
3.8	Заклади охорони здоров'я	8,4500	0,3
3.11	Заклади торгівлі	24,1746	0,9
3.15	Житлово-експлуатаційні організації	48,9841	1,8
3.16	Інші заклади, установи, організації	402,3339	15,1
4	Промислові та інші підприємства	157,1708	5,9
4.1	Підприємства з виробництва та розподілу електроенергії	6,7000	0,3
4.2	Підприємства харчової промисловості та з перероблення сільськогосподарських продуктів	5,4633	0,2
4.6	Підприємства інших галузей промисловості	145,0075	5,5
5	Підприємства та організації транспорту, зв'язку	112,9590	4,2
5.1	Залізничного транспорту	54,2000	2,0
5.2	Автомобільного транспорту	48,7624	1,8
5.3	Зв'язку	9,9966	0,4
6	Частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони	4,7864	0,2
6.1	Міністерство внутрішніх справ	3,8864	0,1
7	Організації, підприємства і установи природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення	124,8230	4,7
7.1	Природоохоронного призначення	-	0,0
7.2	Оздоровчого призначення	28,7162	1,1
7.3	Рекреаційного призначення	93,0094	3,5
7.4	Історикокультурного призначення	3,0974	0,1
8	Лісгосподарські підприємства	42,6000	1,6
12	Землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів (які не надані у тимчасове користування)	415,6452	15,6
12.1	Землі, не надані у власність або постійне користування в межах населених пунктів	337,7051	12,7
12.2	Землі загального користування	77,9401	2,9
	Крім того, землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів (які надані у тимчасове користування)	185,0300	7,0
15	Всього земель, які входять до адміністративно-територіальних одиниць	2658,1362	100,0

НУБІП України

НУБІП України

Існуючий розподіл земель Бучанської міської ради за основними власниками землі і землекористувачами по формах власності приведені в табл.

2.2.3

Таблиця 2.2.3

Розподіл земельного фонду за основними власниками землі та землекористувачами по формах власності на території Бучанської територіальної громади станом на 2017 рік

Номер рядка	Власники землі, землекористувачі та землі державної власності, не надані у власність або користування	Державна		Приватна		Колективна		Комуніальна	
		га	%	га	%	га	%	га	%
1	Сільськогосподарські підприємства (всього земель у власності і користуванні)	101,9530	7,2	3,1979	0,3	0,0		0,0	
1.1	Недержавні сільськогосподарські підприємства - всього		0,0	3,1979	0,3	0,0		0,0	
1.1.3	Сільськогосподарські товариства		0,0	3,1979	0,3	0,0		0,0	
1.2	Державні сільськогосподарські підприємства - всього	101,9530	7,2	0,0	0,0	0,0		0,0	
1.2.2	Сільськогосподарські науково-дослідні установи і навчальні заклади	101,9530	7,2	0,0	0,0	0,0		0,0	
2	Громадяни, яким надані землі у власність і користування	304,5588	21,6	789,1023	64,7	8,6000	100,0	0,0	
2.2	Ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва		0,0	170,0224	13,9	0,0		0,0	
2.3	Особисті підсобні господарства		0,0	186,7577	13,3	0,0		0,0	
2.4	Ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибні ділянки)	290,4457	20,6	298,9487	24,5	0,0		0,0	
2.5	Ділянки для садівництва	12,4200	0,9	41,3800	3,4	8,6000	100,0	0,0	
2.5.1	Колективне садівництво	12,4200	0,9	41,3800	3,4	8,6000	100,0	0,0	
2.5.1.1	у тому числі землі загального користування		0,0		0,0	8,6000	100,0	0,0	
2.6	Ділянки для дачного будівництва		0,0		0,0	0,0		0,0	
2.7	Ділянки для гаражного будівництва	1,6931	0,1	0,0	0,0	0,0		0,0	
2.7.1	Кооперативне гаражне будівництво	1,6931	0,1	0,0	0,0	0,0		0,0	
2.8	Ділянки для городництва								
2.9	Ділянки для здійснення несільськогосподарської підприємницької діяльності		0,0	91,9935	7,5	0,0		0,0	
3	Заклади, установи, організації	126,6453	9,0	390,6538	32,0	0,0	4,4971	24,1	
3.1	Органи державної влади та місцевого самоврядування	14,0455	1,0	0,0	0,0	0,0		0,0	
3.3	Заклади науки, науково-дослідні та проєктні організації	9,0000	0,6	0,0	0,0	0,0		0,0	
3.4	Заклади освіти	34,9786	2,5	0,0	0,0	0,0	4,4971	24,1	
3.6	Релігійні організації	2,2756	0,2	0,0	0,0	0,0		0,0	
3.7	Заклади фізичної культури та спорту	1,0000	0,1	7,7414	0,6	0,0		0,0	
3.8	Заклади охорони здоров'я	8,4000	0,6	0,0	0,0	0,0		0,0	
3.11	Заклади торгівлі	3,0768	0,2	9,5903	0,8	0,0		0,0	
3.12	Заклади громадського харчування	0,2162	0,0	0,1997	0,0	0,0		0,0	
3.15	Житлово-експлуатаційні організації	37,2407	2,6	0,0	0,0	0,0		0,0	
3.16	Інші заклади, установи, організації	13,3327	1,1	373,1224	30,6	0,0		0,0	
4	Промислові та інші підприємства	49,2867	3,5	16,7004	1,4	0,0		0,0	
4.3	Підприємства з виробництва та розподілу електроенергії	6,7000	0,5	0,0	0,0	0,0		0,0	

4.5	Підприємства харчової промисловості та з перероблення сільськогосподарських продуктів	0,9670	0,1	4,4963	0,4	0,0	0,0
4.6	Підприємства інших галузей промисловості	41,6197	2,9	12,2041	1,0	0,0	0,0
5	Підприємства та організації транспорту, зв'язку	112,7477	8,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5.1	Залізничного транспорту	54,2000	3,8	0,0	0,0	0,0	0,0
5.2	Автомобільного транспорту	48,7624	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0
5.9	Зв'язку	9,7853	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0
6	Частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони	1,9864	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
6.2	Міністерство внутрішніх справ	1,0864	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
6.7	Інші військові формування	0,9000	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
7	Організації, підприємства і установи природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення	85,2704	6,0	19,6612	1,6	0,0	0,0
7.1	Природоохоронного призначення		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7.2	Оздоровчого призначення	17,9746	1,3	1,7119	0,1	0,0	0,0
7.3	Рекреаційного призначення	64,1984	4,5	17,9493	1,5	0,0	0,0
7.4	Історико-культурного призначення	3,0974	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
8	Лісогосподарські підприємства	42,6000	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12	Землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування	586,5216	41,6	0,0	0,0	14,1536	75,9
12.3	Землі, не надані у власність або постійне користування	476,5976	33,8	0,0	0,0	14,1536	75,9
12.4	Землі загального користування	109,9240	7,8	0,0	0,0	0,0	0,0
18	Всього земель м. Буча	1411,5699	100,0	1219,3156	100,0	8,6000	100,0
	<i>в % до загальної площі</i>	<i>53,1</i>	<i>45,9</i>	<i>-</i>	<i>0,3</i>	<i>-</i>	<i>0,7</i>

Як показують дані табл. 2.2.3 на території Бучанської міської ради найбільшу питому вагу займають землі державної власності - 51,3% та землі приватної власності - 45,9%.

В табл. 2.2.4 приведена характеристика земель запасу у межах м. Буча. Згідно даних державного земельного кадастру на території м. Буча землі запасу складають (415,6 га або 15,6 %) із яких землі, не надані у власність або постійне користування - 337,7051 га або 12,7 %.

Таблиця 2.2.4
Характеристика земель запасу в межах Бучанської територіальної громади

Села	Площа, га	в %
Загальна площа земель запасу	415,6452	100,0
<i>в тому числі:</i>		
Під забудовою	388,4040	93,4
3-х і більше поверхами	27,3371	6,6
землі промисловості	0,2337	0,1
комерційного використання	1,4347	0,3
землі, які використовуються для відпочинку	359,3985	86,5
<i>із них зелені насадження</i>	<i>333,8480</i>	<i>80,3</i>
<i>вулиці та площі</i>	<i>12,7505</i>	<i>3,1</i>

кладовища	12,8000	3,1
Відкриті землі без рослинного покриву або із незначним рослинним покривом	6,8412	1,6
Під водою	20,4000	4,9
із усіх земель: оздоровчого призначення	38,3896	9,2

Які показують, дані табл. 2.2.4 найбільша питома вага земель запасу під забудового - 93,4%.

В табл. 2.2.5 приведена характеристика земель запасу за формами власності у межах м. Буча. Які показують, дані табл. 2.12 найбільша питома вага земель запасу перебувають у державній власності - 96,6%, комунальній власності перебувають тільки -3,4%. Разом з тим, із наявних земель запасу більшість це зелені насадження.

Таблиця 2.2.5

Характеристика земель запасу в межах Бучанської територіальної громади за формами власності

	Загальна площа земель		Державна		Приватна		Комунальна	
	га	%	га	%	га	%	га	%
Всього земель запасу	415,6452	100,0	401,4916	96,6	-	-	14,1536	3,4
в т.ч. під забудовою	388,4040		374,2504	96,4	-	-	14,1536	3,6
із них зелені насадження	333,8480		333,8480	100,0	-	-	-	-
Відкриті землі із незначним рослинним покривом	6,8412		6,8412	100,0	-	-	-	-
Під водою	20,4000		20,4000	100,0	-	-	-	-

Виходячи із проведеного аналізу необхідно відмітити, що структурні зміни землекористування та визначення заходів щодо охорони земель м. Буча, залежне від відновлення його меж міста в природі та формування земель комунальної власності, визначення питомої ваги зелених насаджень які можна забудувати забезпечуючи екологічну безпеку землекористування.

2.3. Еколого-економічне обґрунтування використання земель

Відповідно до ДБН 360-92** "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень" сільські та міські поселення залежно від проектної кількості населення на розрахунковий термін поділяються на 5 груп: найзначніші (крупніші), значніші (крупні), великі, середні та малі.

Кількість населення в м. Буча складає 42 279 осіб, тому даний населений пункт можна віднести до малих міст.

Територію для розвитку населених пунктів визначено з урахуванням можливості її раціонального функціонального використання на основі порівняння варіантів архітектурно-планувальних рішень, техніко-економічних, санітарко-гігієнічних показників, паливно-енергетичних, водних, територіальних ресурсів, стану навколишнього природного середовища, з урахуванням прогнозу зміни на перспективу природних і інших умов. При цьому враховано гранично допустимі навантаження на навколишнє природне середовище на основі визначення його потенційних можливостей, режиму раціонального використання територіальних і природних ресурсів з метою забезпечення найбільш сприятливих умов життя населення, недопущення порушення природних екосистем і непоправних змін у навколишньому природному середовищі.

Відповідно до діючих будівельних норм та правил територія населеного пункту з урахуванням переважного функціонального використання поділяється на сільбищу, виробнику та ландшафтна-рекреаційну територію.

До сільбищної території населених пунктів входять житлові території, ділянки установ і підприємств обслуговування громадян, парки, алеї, вулиці, проїзди, майданчики для стоянки автомашин, водойми.

Зелені насадження в межах населених пунктів представлені садами на присадибних ділянках та окремими насадженнями вздовж вулиць, доріг.

Водопостачання здійснюється із колодязів для громадян, централізованого водопостачання та свердловини для школи. Теплопостачання здійснюється централізовано та від котельні.

Електропостачання здійснюється від електромережі через підстанції.

Телефонні абоненти підключені до автоматичної телефонної станції.

До виробничих територій входять зони і ділянки підприємств з різними видами виробництва, дороги, проїзди і майданчики для стоянки автомашин, інші території.

Організацію території населених пунктів необхідно передбачати з прив'язкою до загальної функціональної організації території ради, як правило, виділяючи сільбищу територію.

Населення в основному зайняте в сфері соціального та громадського обслуговування, а основна частка жителів їздять до Києва.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

3.1. Заходи з підвищення продуктивності та охорони земель

Відповідно до положень статті 1 закону України «Про охорону земель» охорона земель, це система правових, організаційних, економічних, технологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Охорона земель є пріоритетним напрямом регулювання землекористування і здійснюватиметься шляхом визначення цільового призначення земель, проведення зонування території громади з встановленням меж зон з особливим режимом використання, земель природоохоронного, рекреаційного та історико-культурного призначення, встановлення єдиних вимог до власників землі та землекористувачів і забезпечення їх виконання.

За рахунок бюджетних коштів, коштів від продажу земельних ділянок та коштів, що надходять у порядку відшкодування втраат сільськогосподарського лісогосподарського виробництва, передбачається здійснити заходи щодо розміщення кар'єрів із розробки загальнопоширених корисних копалин (пісок, щебінь, глина), місць розміщення сміттєзвалищ.

Охорона земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель рекреаційного призначення здійснюватиметься шляхом розробки проектів організації цих територій з установами режиму їх використання. Загальними вимогами цього режиму є заборона:

а) господарської та іншої діяльності, що негативно впливає на навколишнє природне середовище або може перешкодити використанню їх за цільовим призначенням;

б) зміни природного ландшафту та інших дій, що суперечать використанню цих зон за прямим призначенням. Проекти організації території повинні проходити екологічну експертизу.

Охорона земель, що відносяться до категорії земель водного фонду, потребує чіткого визначення їх меж в натурі (на місцевості) та розробки проектів організації їх території з визначенням режиму використання цих земель та веденням чіткого контролю за його дотриманням. На землях водного фонду будуть розроблені проекти землеустрою щодо встановлення прибережних смуг.

Охорона земель сільськогосподарського призначення здійснюватиметься шляхом контролю за станом ґрунтового покриву, проведенням заходів по його збереженню та поліпшенню. Принциповим напрямом використання цих земель є диверсифікація землекористування в сторону екологічного тваринництва та розроблення проектів землеустрою щодо організації сівозмін.

Відповідно до вимог статті 35 «Вимоги до власників і землекористувачів, у тому числі орендарів, земельних ділянок при здійсненні господарської діяльності» закону України «Про охорону земель» власники і землекористувачі, в тому числі орендарі, земельних ділянок при здійсненні господарської діяльності зобов'язані:

- дотримуватися вимог земельного та природоохоронного законодавства України;
- проводити на земельних ділянках господарську діяльність способами, які не завдають шкідливого впливу на стан земель та родючість ґрунтів;
- підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі на основі застосування екологічно безпечних технологій обробки і техніки, здійснення інших заходів, які зменшують негативний вплив на ґрунти, запобігають безповоротній втраті гумусу, поживних елементів тощо;

- дотримуватися стандартів, нормативів при здійсненні протиерозійних, агротехнічних, агрохімічних, меліоративних та інших заходів, пов'язаних з охороною земель, збереженням і підвищенням родючості ґрунтів;

- надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування відомості про застосування пестицидів та агрохімікатів;

- сприяти систематичному проведенню вишукувальних, обстежувальних, розвідувальних робіт за станом земель, динамікою родючості ґрунтів;

- своєчасно інформувати відповідні органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування щодо стану, деградації та забруднення земельних ділянок;

- забезпечувати додержання встановленого законодавством України режиму використання земель, що підлягають особливій охороні;

- забезпечувати використання земельних ділянок за цільовим призначенням та дотримуватися встановлених обмежень (обтяжень) на земельну ділянку;

- забезпечувати захист земель від ерозії, виснаження, забруднення, засмічення, засолення, осолонцювання, підкислення, перезволоження, підтоплення, заростання бур'янами, чагарниками і дрібноліссям;

- уживати заходів щодо запобігання негативному і еколого небезпечному впливу на земельні ділянки та ліквідації наслідків цього впливу.

Зелені насадження. Землекористування зелених насаджень міста включає озеленені території загального, обмеженого користування та спеціального призначення загальною площею 338,3 га. Озеленені території загального користування Буші представлені парками, скверами, бульварами та міськими лісами загальною площею 99,6 га. На частку парків, скверів, бульварів припадає орієнтовно 47,7% озелених територій загального користування, на обмеженого та спеціального призначення – 52,3%.

Виродовж розрахункового етапу передбачається створення парків, скверів та бульварів площею 50,6 га, що буде здійснено шляхом проведення

благоустрою ділянок зелених насаджень площею 29,0 га та використання під зелене облаштування вільних територій площею 21,0 га. Загальна площа парків, скверів та бульварів на кінець розрахункового етапу складе 97,5 га, а в заплавах рік Рокач та Буча ландшафтної зони площею 227,0 га.

Впродовж розрахункового етапу намічається створення зелених насаджень спеціального призначення загальною площею 58,0 га.

Лісовий масив Клавдієвського держлісгоспу займає площу 42,6 га, із яких 6,0 га розташовано в охоронній зоні магістрального газопроводу. На базі лісів

Клавдієвського держлісгоспу запропоновано створення лісопарку площею 36,6

га.

Відповідно до положень статті 50 закону України «Про охорону земель» охорона земель рекреаційного та історико-культурного призначення

здійснюється шляхом включення цих земель до складу екологічної мережі,

обмеження їх вилучення (викупу) для інших потреб та обмеження

антропогенного впливу на такі землі. Порядок використання земель рекреаційного та історико-культурного призначення і створення екологічної

мережі встановлюється законом. Разом з тим враховуючи, що такий

спеціальний закон відсутній, регулювання використання цих земель

здійснюється згідно правил землекористування та містобудування, які розробляються територіальними громадами.

Рекреаційне землекористування – включає озеленені території міста, зони короткочасного відпочинку. Зона формується за рахунок існуючих зелених

насаджень та перспективних ландшафтних зон в заплаві р. Рокач та р. Буча.

Передбачається подальший розвиток зони за рахунок збільшення площі озеленених територій загального користування, створення нових паркових та

ландшафтних зон, скверів як елементів сільбищної зони

Впродовж розрахункового етапу передбачається створення парків,

скверів та бульварів площею 50,0 га, що буде здійснено шляхом проведення благоустрою ділянок площею 29,0 га та використання під зелене будівництво

вільних територій площею 21,0 га. Загальна площа парків, скверів та бульварів на кінець розрахункового етапу складе 97,5 га.

На базі лісів Клавдієвського держлісгоспу запропоновано створення лісопарку площею 36,6 га, а в заплавах рік Рожач та Буча ландшафтної зони площею 227,0 га., частина площі яких планується перевести в землі рекреаційного використання для облаштування рекреаційних об'єктів та більшої капіталізації землекористування.

Історико-культурна спадщина на території м. Буча. Згідно Постанови КМУ України «Про затвердження Списку історичних населених місць України» від 26.06.2001 р. № 878 м. Буча не входить до Списку історичних населених місць України, однак має свою культурну спадщину, належна охорона якої можлива тільки за умови детального виявлення, вивчення її об'єктів та природних ландшафтів, що пов'язані з ними. До «Переліку пам'яток історії та мистецтва Київської області, що не підлягають приватизації» (затверджений рішенням Київської обласної ради від 23.01.2003 р. № 068-06-XXIV) в м. Буча внесені дві пам'ятки історії:

1. Братська могила воїна Радянської армії і пам'ятник воїнам – землякам, які загинули в роки Великої Вітчизняної війни (привокзальна площа);
2. Братська могила воїна Радянської армії, які загинули в роки Великої Вітчизняної війни (вул. Кирова).

Окрім того в межах міста знаходяться парк-пам'ятка садиби родини Булгакових (вул. Вокзальна-вул. Інститутська) та ново виявлена пам'ятка архітектури – будинок радника правління Києво-Ковельської залізниці Штамма (вул. Києво-Мироцька). Органам місцевого самоврядування, згідно чинного законодавства, необхідно провести роботи з виготовлення облікової документації для ново виявлених пам'яток та встановлення охоронних зон пам'яток.

Однак рекреаційний та історико-культурний потенціал на території Деснянської територіальної громади поки що не використовується і заходи із охорони цих ресурсів відсутні.

Для створення і підтримки сприятливого водного режиму рік і струмків у межах міста та покращення санітарно-гігієнічного стану намічається комплекс заходів по регулюванню рік і струмків:

- ❖ лісомеліоративні заходи – посадка деревно-кущової рослинності на попередньо уположенних крутих схилах балок;

- ❖ розчистка територій заплав від сухостою, хворостин, каменів, побутового

- ❖ сміття, ліквідація осередків малярійного комара;

- ❖ покращення і регулювання водного режиму;

- ❖ відведення застійних поверхневих вод, проведення заходів по зниженню рівня ґрунтових вод, регулярна розчистка і поглиблення русел рік і струмків, каналів;

- ❖ заборона на скидання побутового та промислового сміття і стоків в русла і на заплавні території рік, струмків і водойм.

Всі заболочені аноксигенні ділянки в межах проектованої території, які є джерелом антисанітарії, пропонується ліквідувати шляхом виконання планувальних робіт (влаштування дренажу двосторонньої дії відкритого або закритого типу).

Загальна протяжність регулювання русел рік Буча і Рокоч складає біля 21,0 км.

На окремих ділянках забудови, які розташовані близько до водойм або річки, пропонується влаштування зон відпочинку з невеликими по площі трав'яними уположеними пляжами.

Облаштування нових водойм, організація зон відпочинку. На розрахунковий етап пропонується поступове проведення благоустрою та реконструкції всіх існуючих водойм.

При цьому намічається виконати наступні інженерно-технічні заходи і роботи по реконструкції водоймищ:

- ❖ розчистку і поглиблення ложа водойм;

- ❖ підсипку тіла земляних гребель і закріплення їх відкосів;

◆ реконструкцію водопропускних і водоскидних споруд.

З метою упередження заростання водойм водною рослинністю рекомендується максимальне зменшення площі мілководної зони у водоймах.

Земляні греблі, які потребують реконструкції, рекомендується підсипати до проектних відміток, відкоси закріпити: мокрі – каменем або ж залізобетонними плитами, сухі – посівом багаторічних трав.

Для пропуску паводкових вод і опорожнення водойм пропонується існуючі водоскидні споруди, які знаходяться в аварійному стані, змінити на нові

капітальні споруди. На берегах водойм необхідно створити прибережні захисні

смуги та водоохоронні зони з посадкою деревно-кущової рослинності. Джерела, які живлять водойми, необхідно розчищати і виконувати їх благоустрій.

При впорядкуванні існуючих водоймищ у заплавах річок на сезонному

стоку ріки пропонується влаштування підвідних і відвідних каналів до водойм

з будівництвом водопропускних споруд. З метою виключення попадання у

водоймище забруднень з дощовими водами, які стікають з території,

розташованої вище, по берегах водойм необхідним є влаштування озелених

прибережних захисних смуг. Влаштування нових водойм на розрахунковий

період, передбачається виконати шляхом розчистки понижень до необхідної

мінімальної нормативної глибини, середньої у ставках, що дорівнює 2,0 м.

На водоймах пропонується створення зон відпочинку (пляжів та прогулянкових набережних); на ставку (площа ставу – 22,5 га) в південній

частині міста біля р. Буча, а також на інших ставках загальною площею їх біля

2,1 га.

Передбачається здійснити розробку проекту встановлення меж прибережних захисних смуг водойм з винесенням їх меж в натуру та

ландшафтним впорядкуванням.

Крім того пропонується влаштування окремих ділянок прогулянкових

набережних, загальною протяжністю біля 3,86 км.

Протиерозійні заходи. Для попередження розвитку ерозійних процесів намічається комплекс гідротехнічних і агролісомеліоративних заходів.

До гідротехнічних заходів відносяться такі, як влаштування кам'яного мощення або водовідводної дрени (щебеневі призми) по дну балок, а до лісомеліоративних – посадка деревно-кущової рослинності на попередньо уположених крутих схилах балок.

Проведення комплексу протиерозійних заходів сприяє регулюванню і організації поверхневого стоку, який поступає зі схилів у ставки і ріки. Загальна площа протиерозійних заходів складе 12,0 га.

В межах міста зустрічаються ділянки «острівного типу» з лесовидними ґрунтами, які мають I та II тип просадності. Найбільш розповсюдженим методом глибинного ущільнення ґрунтів є метод замочування основи і ущільнення просадного шару.

Охорона ґрунтів. Для забезпечення дотримання законодавства щодо охорони ґрунтів здійснити:

- дотримання вимог щодо санітарного очищення території, забезпечення 100% охопленням міської території планово-подвірною санітарною очисткою, розвиток системи роздільного збору сміття, ліквідація несанкціонованих звалищ побутових відходів та інші (див. розділ «Санітарна очистка території»);

- проведення рекультивациі порушених ділянок; бережливе ставлення до родючого шару ґрунтів які зазнають його механічного зняття, залуження та закріплення його на ділянках поверхневого змиву тощо;

- інженерна підготовка при освоєнні території, що зазнають впливу несприятливих природних процесів: регулювання поверхневого стоку, ліквідація підтоплення тощо.

- впровадження комплексу заходів з інженерної підготовки території: захист від підтоплення, благоустрій і розчищення водойм; розчистка русел струмків та балок з ліквідацією штучних перепон для поверхневого стоку тощо.

Крім того, необхідно застосовувати конструктивні заходи у будівлях і спорудах, які підвищують просторову міцність і жорсткість будівель і споруд, збільшують гнучкість і податливість конструкцій тощо.

3.2. Формування обмежень та обтяжень у використанні земель

Стратегічний напрям розвитку землекористування в м. Буча це містобудівне та рекреаційне для розвитку туризму, відпочинку та розваг. Розвиток містобудівного землекористування пов'язаний із збільшенням чисельності міського населення. Проте враховуючи, що м. Буча розміщене у приміській зоні м. Київ та сприятливі природні і ландшафтно-екологічні умови для відтворення робочої сили людей, що проживають на території міста Буча, перевага надається садибній житловій забудові.

Також враховується, що впродовж довгострокового періоду рекреаційне господарство міста залишиться однією з галузей господарського комплексу, основою спеціалізації якого, як і раніше, буде організація відпочинку, туризму та розваг. Розвиток матеріальної бази рекреаційного землекористування можливе за рахунок:

- ◆ землевпорядкування територій функціонуючих санаторних та рекреаційних установ;
- ◆ реструктуризація землекористування рекреаційних установ, що на даний час не функціонують, шляхом повної чи часткової реконструкції або будівництва на їх території нових установ;
- ◆ будівництво готелів, ресторанів, котеджів для відпочинку, спортивних будівель, тенісних кортів, містечка дитячих розваг тощо;

В межах землекористування міста необхідно здійснити заходи щодо організації зон короткочасного відпочинку для населення м. Київ та прогулянок відпочиваючих в рекреаційних установах.

Потреба населення у місцях короткочасного відпочинку (пляжах, лісо-, луго-, гідропарках тощо) визначається чисельністю населення, яке відпочиває у вихідний день в «пік» літнього сезону, і диференціюється у залежності від величини міста та його господарського профілю.

Ландшафтні ресурси, які можуть бути використані для короткочасного відпочинку в межах міста: лугопарк в заплаві річки Буча, зелені насадження, парк атракціонів, колективні сади.

Для розвитку туризму надзвичайно важливою є мережа культурних закладів та об'єктів і включення їх до туристичних маршрутів, реклам та пропозицій вихідного дня.

Продовження роботи з інвентаризації земельних ділянок, які можуть бути використані для облаштування скверів та зелених зон в усіх мікрорайонах міста.

Реконструкція та будівництво парків та скверів на існуючих для цих цілей земельних ділянках.

Налагодження чіткої системи догляду за зеленими зонами (парками та скверами). При чому, утримання великих (центральных) парків та скверів

передбачає частково за рахунок коштів місцевого бюджету та коштів інвесторів, а утримання невеличких зелених зон доглядати спільно з активною громадськістю. Також, буде здійснюватися робота з забудовниками щодо обов'язкового облаштування зелених зон та зон відпочинку на території житлових комплексів.

Створення регіональної інфраструктури туризму та дозволя, зокрема, впорядкування та надання відповідного статусу об'єктам історико-культурної спадщини, будівництво сучасного центру для проведення масових культурно-

мистецьких та бізнесових подій дасть можливість привернути туристичні

потоки незалежно від пори року

Тому при визначенні пріоритетів щодо оптимізації структури землекористування в м. Буча повинні враховуватися тенденції у змінах

землекористування та прогностичні показники його розвитку за генпланом забудови міста.

Як показують дані табл. 2.15 на території м. Буча найбільші зміни в сторону зменшення пройшли протягом 2013-2017 рр. в землях запасу (- 7,5%), землекористуванні недержавних сільськогосподарських підприємств (- 6,6%), закладах, установах й організаціях (- 5,6%). В сторону збільшення найбільші

зміни відбулися в землекористуванні громадян, яким надані землі у власність і користування для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибні ділянки) + 6,0%, промислових та інших

підприємств - + 2,0%, в т.ч. підприємств з виробництва та розподілу електроенергії - + 4,6%, міністерства внутрішніх справ - + 2,8%.

Таблиця 3.2.1

Тенденції розподілу земельного фонду за основними власниками землі та землекористувачами на території м. Буча в період 2013-2017 рр.

Номер рядка	Власники землі, землекористувачі та землі державної власності, не надані у власність або користування	Площа станом на 2013 р.		Площа станом на 2017 р.		в %
		га	в%	га	в %	
1	Сільськогосподарські підприємства (всього земель у власності і користуванні)	105,2	4,0	105,0	4,0	-0,1
1.1	Недержавні сільськогосподарські підприємства - всього	3,2	0,1	3,0	0,1	-6,6
	Сільськогосподарські товариства	3,2	0,1	3,0	0,1	-6,6
1.2	Державні сільськогосподарські підприємства - всього	102,0	3,8	102,0	3,8	0,0
	Сільськогосподарські науково-дослідні установи і навчальні заклади	102,0	3,8	102,0	3,8	0,0
2	Громадяни, яким надані землі у власність і користування	1080,4	40,6	1118,0	42,1	3,4
2.1	Селянські (фермерські) господарства	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2.2	Ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	170,0	6,4	170,0	6,4	0,0
2.3	Особисті підсобні господарства	186,2	7,0	187,0	7,0	0,4
2.4	Ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибні ділянки)	572,2	21,0	593,0	22,3	6,0
2.5	Ділянки для садівництва	62,4	2,3	62,0	2,3	-0,6
2.5.1	Колективне садівництво	62,4	2,3	62,0	2,3	-0,6
2.5.1.1	у тому числі землі загального користування	8,6	0,3	9,0	0,3	4,4
2.7	Ділянки для гаражного будівництва	8,2	0,3	8,0	0,3	-2,6
2.7.1	Кооперативне гаражне будівництво	8,2	0,3	8,0	0,3	-2,6
2.9	Ділянки для здійснення несільськогосподарської підприємницької діяльності	96,4	3,6	97,0	3,7	0,6
3	Заклади, установи, організації	609,4	22,9	577,0	21,7	-5,6
3.1	Органи державної влади та місцевого самоврядування	0,0	0,0	14,0	0,5	100,0
3.2	Громадські організації	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3.3	Заклади науки, науково-дослідні та проєктні організації	9,0	0,3	9,0	0,3	0,0
3.4	Заклади освіти	31,0	1,2	41,0	1,5	24,3
3.6	Релігійні організації	2,8	0,1	3,0	0,1	6,8

3.7	Заклади фізичної культури та спорту	24,3	0,9	24,0	0,9	-1,4
3.8	Заклади охорони здоров'я	8,5	0,3	8,0	0,3	-5,6
3.11	Заклади торгівлі	27,5	1,0	24,0	0,9	-13,7
3.15	Житлово-експлуатаційні організації	49,0	1,8	49,0	1,8	0,0
3.16	Інші заклади, установи, організації	445,4	16,8	402,0	15,1	-10,8
4	Промислові та інші підприємства	153,8	5,8	157,0	5,9	2,0
4.1	Підприємства з виробництва та розподілу електроенергії	6,7	0,3	7,0	0,3	4,3
4.2	Підприємства харчової промисловості та з перероблення сільськогосподарських продуктів	5,5	0,2	5,0	0,2	-9,3
4.6	Підприємства інших галузей промисловості	141,6	5,3	145,0	5,5	2,3
5	Підприємства та організації транспорту, зв'язку	113,0	4,2	113,0	4,2	0,0
5.1	Залізничного транспорту	54,2	2,0	54,0	2,0	-0,4
5.2	Автомобільного транспорту	48,8	1,8	49,0	1,8	0,5
5.3	Зв'язку	10,0	0,4	10,0	0,4	0,0
6	Частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони	4,8	0,2	5,0	0,2	4,3
6.1	Міністерство внутрішніх справ	3,9	0,1	4,0	0,1	2,8
7	Організації, підприємства і установи природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення	124,8	4,7	125,0	4,7	0,1
7.1	Природоохоронного призначення	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7.2	Оздоровчого призначення	28,7	1,1	29,0	1,1	1,0
7.3	Рекреаційного призначення	93,0	3,5	93,0	3,5	0,0
7.4	Історико-культурного призначення	3,1	0,1	3,0	0,1	-3,2
8	Лісогосподарські підприємства	42,6	1,6	43,0	1,6	0,9
12	Землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування	424,2	16,0	416,0	15,6	-2,0
12.1	Землі, не надані у власність або постійне користування	346,3	13,0	338,0	12,7	-2,5
12.2	Землі загального користування	77,9	2,9	78,0	2,9	0,1
	Крім того, землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування	199,6	7,5	185,0	7,0	-7,9
13	Всього земель, які входять до адміністративно-територіальних одиниць	2658,1	100,0	2658,0	100,0	0,0

Таблиця 3.2.2

Порівняльні основні показники розвитку землекористування м. Буча за даними обліку та схеми зонування території генплану забудови

№ з/п	Показники	Одиниця виміру	Сучасний стан 2017 р.*	За схемою зонування	Можливі зміни за
-------	-----------	----------------	------------------------	---------------------	------------------

1	2	3	4	5	генплану забудови до 2033 р.	Програ- мою (1-й етап 2023 р.)
1.	Населення станом на: 01.01.2017 р. 01.01.1918 р.	тис. чол.	32,0 34,0	60,0		44,0
2.	Землекористування в межах м. Буча, всього: у тому числі:	га	2658,1	2658,1		-
	Житлова забудова, всього	- // -	540,9	1343,0		320,0
	садибна	- // -	297,4	900,3		300,0
	багатоквартирна	- // -	243,5	442,7		20,0
	Громадська забудова	- // -	553,0	260,0		-
	Промислова (виробнича) збудова	- // -	157,2	122,0		30,0
	Комунальна забудова	- // -	33,1	54,0		10,0
	Комерційна (в т.ч. складська) збудова	- // -	121,3	99,0		30,0
	Транспортна інфраструктура, всього	- // -	113,0	107,0		5,0
	у тому числі:					
	- вулично-дорожньої (автомобільного транспорту) мережі	- // -	48,8	49,2		5,0
	- зовнішнього (залізничного) транспорту	- // -	54,2	57,8		-
	Ландшафтно-рекреаційна та озеленена територія, всього	- // -	539,1	503,8		63,0
	у тому числі:					
	зелені насадження загального користування	- // -	93,0	134,1		35,0
	зелені насадження спеціального призначення	- // -	245,3	58,0		180 30,0
	ліси	// -	42,6	6,0		-
	ландшафтна зона	- // -	67,1	227,0		120,0
	оздоровчі установи та установи відпочинку	- // -	28,7	70,5		10,0
	садівничі товариства	- // -	62,4	10,2		-
	Водні поверхні	- // -	20,4	40,1		5,0
	Сільськогосподарські угіддя	- // -	458,8	-		-
	Інші території	- // -	562,1	127,2		-
	Протиперозійні заходи	га		12,0		6,0

НУБІП України

Із врахування даних генерального плану м. Буча внесені пропозиції щодо такого перерозподілу земель на найближчу перспективу:

✚ збільшення площі садибної житлової забудови на 300 га та на 20 га багатоповерхової забудови;

НУБІП України

✚ збільшено площу ділянок для здійснення не с.г. підприємницької діяльності громадянами на 50 га;

✚ збільшено площу земельних ділянок підприємств, що займаються комерційною діяльністю (торгівлі, побутових та інших послуг тощо) на 30 га;

НУБІП України

✚ здійснено перерозподіл зелених насаджень за видами рекреаційного використання на 50 га

Більш детальні зміни типів землекористування будуть розроблені в Плані земельно-господарського устрою м. Буча, із врахуванням змін щодо

розмежування земель державної та комунальної власності та ідентифікації прав на земельні ділянки та інші природні ресурси, що на них розміщені.

НУБІП України

Відповідно до статті 142 Конституції України матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме і нерухоме майно,

доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також

НУБІП України

об'єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад. Згідно статті 143 Територіальні громади села, селища, міста безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування

управляють майном, що є в комунальній власності; затверджують програми соціально-економічного та культурного розвитку і контролюють їх виконання;

НУБІП України

затверджують бюджети відповідних адміністративно-територіальних одиниць і контролюють їх виконання; встановлюють місцеві податки і збори відповідно до закону; забезпечують проведення місцевих референдумів та реалізацію їх

результатів; утворюють, реорганізують та ліквідовують комунальні підприємства, організації і установи, а також здійснюють контроль за їх

НУБІП України

діяльністю; вирішують інші питання місцевого значення, віднесені законом до їхньої компетенції.

Згідно статті 83 Земельного кодексу України землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю.

У комунальній власності перебувають:

а) усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності;

б) земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування.

Земельні ділянки державної власності, які передбачається використати для розміщення об'єктів, призначених для обслуговування потреб територіальної громади (комунальних підприємств, установ, організацій, громадських пасовищ, кладовищ, місць знешкодження та утилізації відходів, рекреаційних об'єктів тощо), а також земельні ділянки, які відповідно до затвердженої містобудівної документації передбачається включити у межі населених пунктів, за рішеннями органів виконавчої влади передаються у комунальну власність.

До земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать:

а) землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо);

б) землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту;

в) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;

г) землі лісгосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом;

г) землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом;
 д) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування;

е) земельні ділянки, штучно створені в межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісогосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках для водних об'єктів;

є) землі під об'єктами інженерної інфраструктури міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у комунальній власності.

Територіальні громади набувають землю у комунальну власність у разі:

а) передачі їм земель державної власності;

б) відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону;

в) прийняття спадщини;

г) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;

г) виникнення інших підстав, передбачених законом.

Територіальні громади сіл, селищ, міст можуть об'єднувати на договірних засадах належні їм земельні ділянки комунальної власності. Управління зазначеними земельними ділянками здійснюється відповідно до закону.

На основі положень вказаної статті земельного кодексу, враховуючи тенденції перерозподілу земель (дод. 3-4), розроблені пропозиції щодо розподілу земельного фонду основних власників землі і землекористувачів за формами власності в межах м. Буча.

Як показують дані табл. 2.17 орієнтовний прогноз площі земель комунальної власності на території м. Буча складає більше 31 відсотка, приватної – 46 % та державної – 22 %.

Таблиця 3.2.3

Зведені пропозиції щодо розподілу земель за формами власності в межах

м. Буча

	Форми власності, в гектарах			Разом
	Державна	Приватна / колективна	Комуна- льна	
Існуючий стан, на 2017 р., га	1411,57	1219,32 / 8,6	18,7	2658,19
В %	53,1	45,9 / 0,3	0,7	100,0
Прогнозні пропозиції, га	242,0	1520,0	896,19	2658,19
В %	9,1	57,2	33,7	100,0

Згідно статті 117 Земельного кодексу України передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність чи навпаки здійснюється за рішеннями відповідних органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, які здійснюють розпорядження землями державної чи комунальної власності відповідно до повноважень, визначених цим Кодексом.

У рішенні органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність зазначаються кадастровий номер земельної ділянки, її місце розташування, площа, цільове призначення, відомості про обтяження речових прав на земельну ділянку, обмеження у її використанні.

На підставі рішення органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність складається акт приймання-передачі такої земельної ділянки.

Рішення органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність разом з актом приймання-передачі такої земельної ділянки є підставою для державної реєстрації права власності держави, територіальної громади на неї.

Згідно статті 46 закону України «Про землеустрій» складовою частиною проекту землеустрою щодо встановлення і зміни меж населеного пункту є перелік земельних ділянок державної власності (із зазначенням їх кадастрових

номерів, місцезнаходження, площі та цільового призначення), які переходять у комунальну власність відповідної територіальної громади.

Таким чином, процедура розмежування земель державної і комунальної власності різниться в межах і за межами населених пунктів.

Крім того, відсутність кадастрового плану на місто визначених в натурі (на місцевості) меж м. Буча залишається однією з ключових проблем реалізації повноважень територіальної громади по регулюванню землекористування, забезпеченню ефективного використання та охорони земель. Вказана проблема постійно провокує виникнення конфліктів при прийнятті управлінських рішень з землекористування. Вона призводить до порушення прав територіальної громади та незаконного розпорядження землями місцевими державними адміністраціями. Це унеможливує створення достовірної бази даних державного земельного кадастру.

Одночасно, зволікання із здійсненням робіт з розмежування земель державної та комунальної власності пов'язано також з вирішенням ряду колізійних моментів у чинному законодавстві щодо визначення суті розмежування, повноважень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування.

Забезпечення сталого соціального та еколого-економічного використання земельних ресурсів є пріоритетним напрямом, оскільки в цілому суттєво підвищує можливості розвитку земельно-господарської системи територіальної громади, а також сприяє організації комфортних умов проживання населення.

Необхідність досягнення високих цільових установок розвитку території потребує, в першу чергу, значного підвищення економічного потенціалу земельних та інших природних ресурсів. Необхідні рішучі кроки у цьому напрямі спрямовуються Програмою на підвищення розмірів надходжень коштів до міського бюджету від сплати за використання земельних ділянок.

Визначення реальної цінності земельних ресурсів потребує завершення робіт щодо формування території та встановлення меж земель різного функціонального призначення, включаючи об'єкти природно-заповідного

фонду, охоронні зони, землі рекреаційного, водного, лісгосподарського призначення та інші, на яких законом встановлено обмеження господарської діяльності. Крім того, потребують визначення режиму використання та меж розташування особливо цінні землі, до яких відносяться: особливо цінні ґрунти на землях сільськогосподарського призначення; об'єкти природно-заповідного фонду; об'єкти історико-культурного призначення.

На території м. Буча, за статистичними даними державного земельного кадастру майже відсутнє природоохоронне та рекреаційне землекористування.

В цьому зв'язку заходами із оптимізації землекористування передбачено здійснити відповідний перерозподіл у використанні земель.

Таблиця 3.2.4

Прогнозні зміни розподілу земель за їх категоріями на території м. Буча

Категорії земель	Існуючий стан		+, - прогнозні зміни		Пропозиції за програмою	
	га	%	га	% до загальної площі	га	%
1. Разом сільськогосподарського призначення	651,5	24,5	-420	-15,8	231,5	8,7
С/г підприємства	105	4,0		0,0	105	4,0
Громадяни	546,5	20,6	-420	-15,8	126,5	4,8
2. Разом земель житлової та громадської забудови	1530,1	57,6	350	13,2	1880,1	70,7
2.1. під забудовою	517,5	19,5	320	12,0	837,5	31,5
в т.ч. громадяни 1-2 поверхова садибна	274	10,3	300	11,3	574	21,6
3-х і більше поверхова багатоквартирна	243,5	9,2	20	0,08	263,5	9,9
2.2. Ділянки для здійснення не с/г підприємницької діяльності	97,2	3,7	50	0,19	147,2	5,5
2.3. Заклади, установи:	577,1	21,7	30	0,11	607,1	22,8
комунальні та інші	431,4	16,2		0,0	431,4	16,2
комерційні	145,7	5,5	30	0,11	175,7	6,6
2.4. Зелені насадження	338,3	12,7	-50	-0,19	288,3	10,8
3. Промисловості, транспорту, зв'язку, оборони, в т.ч.:	270,2	10,2		0,0	270,2	10,2
3.1. Промисловості	157,2	5,9	-5	-0,02	152,2	5,7
3.2. Транспорту і зв'язку	113	4,3	5	0,02	118	4,4

4. Природоохоронного призначення		0,0		0,0		0,0
5. Рекреаційного призначення	55	2,1	55	0,21	110	4,1
6. Оздоровчого призначення	11	0,4	10	0,04	21	0,8
7. Лісогосподарського призначення	42	1,6		0,0	42	1,6
8. Водного фонду	20,4	0,8	19,7	0,07	40,1	0,15
9. Землі запасу громадського використання	77,9	2,9	-14,7	- 0,06	63,2	2,4
в т.ч. загальне користування	77,9	2,9	-14,7	- 0,06	63,2	2,4
Всього	2658,1	100,0	0,0	0,0	2658,1	100,0

Зелені насадження виділені у складі забудованих земель, оскільки вони мають значний вплив на екологічну безпеку життєдіяльності населення міста.

Зелені насадження поділяються на насадження загального користування, обмеженого користування, спеціального призначення.

Зелені насадження загального користування - це зелені насадження, які розташовані на території загальноміських і районних парків, спеціалізованих парків, парків культури та відпочинку; на територіях зоопарків та ботанічних садів, міських садів і садів житлових районів, міжквартальних або при групі житлових будинків; скверів, бульварів, насадження на ехілах, набережних, лісопарків, лугопарків, гідропарків і інших, які мають вільний доступ для відпочинку.

Зелені насадження обмеженого користування - це насадження на територіях громадських і житлових будинків, шкіл, дитячих установ, вищих та середніх спеціальних навчальних закладів, профтехучилищ, закладів охорони здоров'я, промислових підприємств і складських зон, санаторіїв, культурно-освітніх і спортивно-оздоровчих установ та інші.

Зелені насадження спеціального призначення - це насадження транспортних магістралей і вулиць; на ділянках санітарно-захисних зон довкола промислових підприємств; виставок, кладовищ і крематоріїв, ліній електропередач високої напруги; лісомеліоративні, водоохоронні, вітрозахисні, протнерозійні, насадження в межах населених пунктів.

Крім того, передбачено 55 га існуючих зелених насаджень передати в користування для рекреаційних цілей (комерціалізувати) фізичним і

юридичним особам. Інший суттєвий перерозподіл передбачений у землекористуванні громадян, де із земель сільськогосподарського призначення передбачений їх перерозподіл до земель житлової забудови.

Враховуючи середньорічний приріст площі земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибні ділянки) (табл. 2.19) визначено їх прогнозну площу по Програмі на період 10 р. в 300 га.

Таблиця 3.2.5

Тенденції змін використання земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибні ділянки)

Роки	Кількість громадян, яким надані ділянки	Загальна площа наданих ділянок, га	Площа земель на 1 громадянина, га	Середньо річний приріст, га	Середньо річний приріст громадян
2012	4282	442,7	0,10	0	-
2013	4386	346,0*	0,08	0	4
2014	4395	557,2	0,13	211,2	9
2015	4410	561,8	0,13	4,6	15
2016	4410	561,8	0,13	0	0
2017	4619	593,2	0,13	31,4	209
В середньому за 2013-2017 рр.				30,1	67

Площу земельних ділянок для будівництва трьох і більше поверхового житла визначено із врахуванням розрахунків Генплану забудови м. Буча.

Як показують дані табл. 2.18 найбільша питома вага зростання площі відбудеться в землях житлової та громадської забудови на 13,2% і становитиме - 70,7% га в землях рекреаційного призначення на 2% і становитиме - 4,1%. Суттєве зменшення площі відбудеться в землях сільськогосподарського призначення громадян на 15,8% і становитиме 8,7%.

3.3. Формування земельних відносин

Згідно із Земельним кодексом України використання земель планують із метою вдосконалення розподілу земель відповідно до перспектив розвитку

економіки, поліпшення організації території і визначення інших напрямів
раціонального використання земель та їх охорони.

У Земельному кодексі України зазначено, що земля є основним
національним багатством, яке перебуває під особливою охороною держави,
тому необхідність планування її раціонального використання та охорони стає
нагальною.

Державне планування щодо використання і охорони земель має певні
ознаки.

Завдання планування щодо використання та охорони земель полягає у
забезпеченні оптимального розподілу їх між галузями виробництва і для інших
народногосподарських потреб, а також у максимальному збереженні земель
сільськогосподарського призначення, особливо найцінніших
сільськогосподарських угідь. Це пов'язано також із залученням до
сільськогосподарського обігу невикористовуваних земель і постійним
підвищенням їх родючості, здійсненням протирозійних заходів, створенням
умов для рекультивації земель і всебічної охорони їх від забруднень та
засмічення. Для розв'язання цих завдань розробляють загальнодержавні та
регіональні програми використання та охорони земель.

Загальнодержавні програми використання та охорони земель розробляє
Кабінет Міністрів України. До повноважень цього органу належить також
забезпечення виконання цих програм.

На відміну від загальнодержавних програм, регіональні містять
спеціальний розділ, присвячений підвищенню родючості ґрунтів. Вони
враховують місцеві особливості і специфіку, які впливають на раціональне
використання та охорону земель від водної та вітрової ерозії, дотримання
ґрунтозахисних сівозмін, упровадження енергозберігаючих систем
землеробства з контурно-меліоративною організацією території та
агрорісомеліоративних заходів тощо. У цих програмах закріплено положення
щодо формування землеволодінь і землекористувань новостворених
сільськогосподарських підприємств, ґрунтового обстеження

сільськогосподарських угідь, інвентаризації земель, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо. Програми визначають також механізм реалізації певних заходів, його фінансове забезпечення та очікувані результати.

Здійснення заходів щодо прогнозування, планування, організації раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях — це новий різновид землевпорядних робіт. Ці програми містять прогнозні розробки з питань раціональної організації території, підвищення родючості ґрунтів, захисту земель від ерозії ґрунтів тощо.

Планування використання та охорони земель здійснюється через розроблення державної і регіональних програм використання та охорони земель, розроблення схем землеустрою, техніко-економічних обґрунтувань, які є складовими землеустрою, а отже, і землевпорядного проектування.

Відповідно до Закону України «Про землеустрій» № 858-IV від 22 травня 2003 року і Закону України «Про охорону земель» № 962-IV від 19 червня 2003 року основними видами робіт із планування раціонального використання і охорони земель є розроблення схем землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць.

Основним завданням з планування й організації раціонального використання й охорони земель є:

- визначення довго- і короткострокової перспективи розвитку територій і раціонального використання земель усіх категорій незалежно від форм власності на землю і форм господарювання;
- підготовка пропозицій для ухвалення рішень щодо надання (перерозподілу) земель з урахуванням потреб усіх галузей: агропромислового комплексу, лісового господарства, розвитку міст та інших поселень і систем розселення, промисловості, транспорту, території природоохоронного, природно-заповідного, оздоровчого, історико-культурного призначення,

- формування державного фонду нерозподілу земель та інших цільових земельних фондів з метою забезпечення земельними ділянками громадян для ведення великотоварних сільськогосподарських підприємств, садівництва, тваринництва, індивідуального житлового і дачного будівництва, організації селянських та фермерських господарств;

- проведення заходів щодо охорони земель.

Відповідно до Закону України «Про землеустрій» №858-IV від 22 травня 2003 року система землеустрою включає:

а) законодавчо визначену діяльність у сфері землеустрою;

б) органи, що здійснюють державне регулювання у сфері землеустрою;

в) організацію, регулювання та управління у сфері землеустрою;

г) здійснення землеустрою на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях;

г) державний і самоврядний контроль за здійсненням землеустрою;

д) наукове, кадрове та фінансове забезпечення землеустрою;

е) суб'єкти та об'єкти землеустрою.

Для здійснення землеустрою необхідно в обов'язковому порядку провести землеустрій на землях усіх категорій незалежно від форм власності і

розробити документацію із землеустрою, а саме:

інвентаризацію земель сільської ради;

проект землеустрою щодо встановлення зміни меж

адміністративно-територіального утворення;

- проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж території рекреаційного, природно-заповідного та іншого природоохоронного і історико-культурного призначення;

- проекти землеустрою щодо організації встановлення меж території прибережних захисних смуг;

- проекти землеустрою щодо відведення земельної ділянки;

- робочі проекти землеустрою щодо рекультивувані порушених земель, захисту земель від ерозії, заболочення, покращення сільськогосподарських земель, підвищення родючості ґрунтів;

- технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту;

- інші види документації із землеустрою (за потребою).

3.4. Еколого-економічна та соціальна ефективність організації території

Пропоновані зміни в структурі землекористування міста вплинуть на зміни платежів за землю та інші природні ресурси. Для оцінки бюджетної ефективності структурних змін в землекористуванні міста в табл. 2.20 проведені розрахунки нормативної грошової оцінки землекористування за їх типами і видами.

Для розрахунків за базову вартість взято дані Держгеокадастру України (Довідник показників нормативної грошової оцінки населених пунктів.

Держгеокадастр. 2018 р.), яка за 1 кв.м становила станом на дату проведення оцінки 2015 р. - 154,24 грн.

Відповідно до положень закону України «Про оцінку земель» дані оцінки підлягають щорічній індексації залежно від інфляційних процесів.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель.

Коефіцієнти індексації нормативної грошової оцінки земель становлять: 2015 рік – 1,433 (крім сільськогосподарських угідь) та 1,2 для сільськогосподарських угідь (рілля, перелогів, сіножатей, пасовищ, багаторічні насадження). Значення

коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ та перелогів) за 2016

рік становить 1,0, для земель несільськогосподарського призначення – 1,06. Для 2017 р. – 1,0.

Відповідно базова вартість 1 кв. м забудованих земель в м. Буча станом на 2018 р. буде становити: $154,24 \text{ грн.} \times 1,433 \times 1,06 \times 1,0 = 219,966 \text{ грн.}$ або 1 га – 2199600 грн.

Згідно порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України 25.11.2016 № 489 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 19 грудня 2016 р. за № 1647/29777, нормативна грошова оцінка всіх категорій земель та земельних ділянок населених пунктів (за винятком земель сільськогосподарського призначення та земельних ділянок водного фонду, що використовуються для риборозведення) визначається згідно формулою:

$$Цн = \frac{В \times Нп}{Нк} \times Кф \times Км,$$

де, Цн - нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);

В - витрати на освоєння та облаштування території з розрахунку на квадратний метр (у гривнях);

Нп - норма прибутку (6%);

Нк - норма капіталізації (3%);

Кф - коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки;

Км - коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Згідно Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення затвердженої Кабінетом Міністрів України 16.11.2016 № 831, нормативна грошова оцінка 1 га ріллі по Вишгородському природно-сільськогосподарському районі, де розміщене м. Буча, становить - 13786 грн.

Таким чином, вартість землекористування після його структурних змін за типами та видами використання зростає на майже 1,2 мld. грн. або на 28,8%.

Вирішення питань подальшого територіального розвитку та оптимізації землекористування потребує використання відповідних ринкових підходів та методів управління міським землекористуванням. Охорона земель є пріоритетним напрямом регулювання землекористування і здійснюватиметься шляхом визначення цільового призначення земель, проведення зонування території з встановленням меж зон з особливим режимом використання, земель природоохоронного, рекреаційного та історико-культурного призначення, встановлення єдиних вимог до власників землі та землекористувачів і забезпечення їх виконання.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

Таблиця 3.4.1

Оцінка ефективності зміни структури землекористування за нормативною грошовою оцінкою земель в межах м. Буча

№ п/п	Типи, види землекористування та функціональне використання в них земель	Кф	Базова вартість із врахуванням функціонального 1 га, тис. грн.	За даними				+,- до існуючого використання земель		
				існуючого		прогнозованої структури землекористування				
				площа, га	тис. грн.	площа, га	тис. грн.	тис.грн	%	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Землі сільськогосподарського використання			651,5		231,5				
1.1	Ведення особистого селянського господарства та присадибні ділянки	1,0	13,8	546,5	7541	126,5	1746	-5795	-76,8	
1.2	Для дослідних і навчальних цілей	0,75	10,4	105	10920	105	10920	0	0	
2	Землі житлової та громадської забудови			1191,8		1591,8				
2.1	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господ. будівель і споруд (присадибна ділянка)	1,0	2199,6	274	602689	574	1262570	659881	109,5	
2.2	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	1,5	3299,4	243,5	803404	263,5	869392	65988	8,2	
2.3	Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування, освіти, здоров'я тощо	0,7	1539,72	431,4	664236	431,4	664236	0	0	
2.4	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі та іншої комерційної діяльності	2,5	5499,0	242,9	1335707	322,9	1775627	439920	32,9	
3	Землі природно-заповідного фонду	0,5	1099,8	0	0	0	0	0		
4	Землі оздоровчого призначення	0,5	1099,8	11	12098	21	23096	10998	90,9	
5	Землі рекреаційного призначення	0,5	1099,8	55	60488	110	120976	60488	100,0	

6	Землі лісогосподарського призначення	1,0	2199,6	42	92383	42	92383	0	0,0
7	Землі водного фонду	0,5	1099,8	20,4	22436	40,1	44102	21666	96,6
8	Землі промисловості	1,2	2639,52	157,2	414932	157,2	414932	0	0
	Землі транспорту	1,0	2199,6	113	248554	118	259553	10999	4,4
	Землі запасу загального користування	0,5	1099,8	77,9	85674	63,2	69508	-16166	-18,9
	<i>Разом</i>			2319,8	4354272	2374,8	5607441	1253169	28,8

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ВИСНОВКИ

В результаті проведеного дослідження, в магістерській роботі було проведено аналіз сучасного стану використання земель на прикладі Бучанської міської ради Київської області, що показав стан земельних угідь, який за останні роки на території міської ради погіршився. Як прямий наслідок, маємо зменшення обсягів продуктивних угідь для виробництва.

Основними факторами, що призвели до таких наслідків є практично відсутнє здійснення системи заходів з охорони та покращення земель, недостатнє фінансування програми земельної реформи, недостатньо опрацьована і впроваджена система управління земельними ресурсами сільської ради.

Науково-обґрунтоване раціональне використання земельних ресурсів можливо забезпечити шляхом оптимізації структури землекористування, використання діючих економічних важелів підвищення агроекологічного стану та окремих показників родючості ґрунтів. Мотиваційний економічний механізм повинен стимулювати власників землі та землекористувачів до підвищення агроекологічної оцінки земельних угідь, що позитивно позначатиметься на прибутковості виробництва. Використання охорону та відтворення родючості земельних ресурсів доцільно розглядати лише в організаційній єдності.

Для покращення ситуації щодо управління землекористуванням на території м. Буча, здійснення заходів щодо збільшення інвестиційної привабливості різних типів землекористування а відповідно і надходжень у бюджет, ключовим є питання: розмежування земель державної і комунальної власності та створення інформації про земельні та інші земельні ресурси, права на них і планово-картографічної основи для здійснення планування, раціоналізації і капіталізації землекористування та охорони земель і цінних природних ресурсів.

На території м. Буча бюджетні надходження від використання земельних та інших природних ресурсів становили в 2013 р. – 2017 рр. 34% а в 2017 р. – 3,4 відсотки. Дотаційність бюджету становить більше 47%. Відповідно, пошук ресурсних джерел для функціонування територіальної громади є дуже актуальним завданням. Саме на вирішення цього завдання і направлене розроблення програми використання і охорони земель та інших природних ресурсів на території м. Буча на 2018-2028 роки.

На території м. Буча серцевину природно-ресурсного комплексу становить потенціал земельних ресурсів (сільськогосподарських угідь) – 25,8 млн. грн. або 59,4%. На другому місці природно-рекреаційні ресурси – 16,7 млн. грн. або 38,5%. Як свідчать отримані результати оцінки, головна роль в потенціалі природних ресурсів належить сільськогосподарським землям та рекреаційним ресурсам. Разом з тим, наявний потенціал природних ресурсів використовується тільки на 60%. Найгірша ситуація у використанні наявного потенціалу природних ресурсів склалася із природно-рекреаційними ресурсами, які використовуються тільки на 14,9%. Потенціал земельних ресурсів використовується на 84%.

Запропонована в дипломному проекті оптимізована структура категорій земель та комплекс заходів з підвищення продуктивності та охорони земель дозволять сформувати систему сталого землекористування, виявити найефективніший екологічно-безпечний і соціально-орієнтований напрям використання земельних ресурсів.

Таким чином, завдяки більш раціональному використанню природно-ресурсного потенціалу земель, демографічних, природних, економічних та інших видів ресурсів, в економічній сфері відбудеться підвищення ефективності суспільного виробництва, в екологічній сфері забезпечується екологічна безпека життєдіяльності людини шляхом обґрунтування екологічно допустимих рівнів та режимів використання земель, у соціальній сфері – створення та підтримання повноцінного життєвого середовища.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Борщевський П.П., Чернюк М.О., Заремба В.М., Коренюк П.І., Князьков О.П. Підвищення ефективності використання, відтворення і охорони земельних ресурсів регіону. – К.: Аграрна наука, 1998. – 240 с.
2. Ведення сільського господарства в умовах радіоактивного забруднення території України внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС на період 1999 - 2002 р.р. (Методичні рекомендації). □ К.: Мінагропром, МНС України, УНДІСГР, 1998. 104 с.
3. Волков С.Н., Хлыстун В.Н., Улюкаев В.Х. Основы землевладения и землепользования. М.: Колос, 1992
4. Державна програма захисту земель України від водної та вітрової ерозії, інших видів деградації земель на 1996 – 2010 р.р. – К.: Держкомзем України, 1996.– 81 с.
5. Добряк Д.С. Землеустрій – основа державних земельних поліпшень України // Землепоряд. вісн. – 2006. – № 1. – С. 7–10.
6. Добряк Д.С., Канаш О.П., Розумний І.А. Класифікація та екологічнобезпечне використання сільськогосподарських земель. – К.: Ін. землеустрою УААН, 2001. – 308 с.
7. Добряк Д.С., Бабміндра Д.І., Сліпчук В.О. Фермування екологічнобезпечного землекористування в умовах водної та вітрової ерозії. – К.: Урожай, 2010. – 152 с.
8. Добряк Д.С., Канаш О.П., Бабміндра Д.І., Розумний І.А. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологічнобезпечного використання. – К.: Урожай, 2007. – 464 с.
9. Долішній М.І., Паламарчук М.М., Паламарчук О.М., Шевчук А.Т. Соціально-економічне районування України. – Львів, 1997. □ 48 с.
10. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]: закон України від 23.10.2008р. № 3310. Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JF2JY00A.

11. Канащ О.П. Основні проблеми сільськогосподарського земельно-оціночного районування // Землепорядкування. – 2001. – № 4. – С. 35–38.

12. Канащ О.П., Осипчук С.О. Схема ерозійного районування сільськогосподарських земель України // Землепорядкування. – 2003. – № 1. – С. 47–53.

13. Кривов В.М. Екологічно безпечне землекористування. Лісостепу України. Проблеми охорони ґрунтів. – 2-ге вид., допов. – К.: Урожай, 2008. – 304 с.

14. Кривов В.М., Тихенко Р.В., Гетманьчик І.П. Основи землепорядкування: навч. посіб. – К.: Урожай, 2008. – 324 с.

15. Леоненко В.О. Стратегія напрямів з охорони земель // Землепорядк. вісн. – 1997. – № 1. – С. 50–53.

16. Лопырев М.И., Рябов Е.И. Защита земель от эрозии и охрана природы. Учеб. Пособ. для вузов. – М.: Агропромиздат, 1989. – 240 с.

17. Мартин А.П., Пунько Л.А., Колганова І.Г. Планування розвитку територій: монографія. – К.: ДП «Комприт», 2015. – 276 с.

18. Методичні рекомендації з оцінки ефективності інвестицій в сільськогосподарське землекористування. Під загальною редакцією Третяка А.М. – К.: ІЗУУН, 2001–90 с.

19. Осипчук С.О. Сільськогосподарське землекористування України (сутність, проблеми, напрями вдосконалення) // Землеустрій і кадастр. – 2005. – № 3. – С. 51–71.

20. Полупан М.І., Соловей В.Б. Пріоритетність ґрунтово-екологічного районування земельних ресурсів // Вісн. аграрн. науки. – 1997. – № 4.

21. Природно-ресурсний потенціал сталого розвитку України Б.М. Данилишин, С.І. Дорогунцов, В.С. Міщенко, та ін. – К.: РВПС України НАН України, 1999. – 716 с.

22. Роїк М.В. Сучасні науково обґрунтовані підходи до використання землі. – Київ: Видавництво «XXI вік» - «ГРУД-ГриПол», 2003. – 44 с.

23. Руденко В.П. Довідник з географії природно-ресурсного потенціалу України. К.: Вища школа, 1993.

24. Третяк А.М. Класифікатор земель України за цільовим призначенням (частина I). Київ, Центр земельної реформи в Україні, 2000.

25. Третяк А.М. Класифікатор обмежень прав при використанні земельних ділянок (частина 4). Київ, Центр земельної реформи в Україні, 2001.

26. Шульга М.В. Земельне право України / М.В. Шульга / Клектив авторів, 2004 - 84 с.

27. Борщевський П.П., Чернюк М.О., Заремба В.М., Коренюк П.І., Князьков С.П. Підвищення ефективності використання, відтворення і охорони земельних ресурсів регіону. – К.: Аграрна наука, 1998. – 240 с.

28. Нучково – практичний коментар Земельного кодексу України // Загально державні програми використання та охорони земель ст.177

[Електронний ресурс] : Земельний кодекс України 25.10.2001р. № 2768- III-
http://pki1chniki.com/1731052457849/pravo/planiuvannya_vikoristannya_zemel.

29. Мацай М.А. Теоретичні основи землевпорядного проектування. – Львів: Вид-во ЛДСІ, 1995. – 92 с.

30. Мартин А.Г., Гунько Л.А., Колганова І.Г. Планування розвитку території / монографія. – К.: ДІК «Комприт», 2015. – 276 с. ○○

31. Закон України // Про землеустрій [Електронний ресурс]: Закон України 22.05.2003 р. № 858-IV - <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.

32. Новоторов А.С. Екологічні аспекти оптимізації землекористування / А.С. Новоторов // Теорія і методи оцінювання, оптимізації використання та відтворення земельних ресурсів: матеріали міжвар. наук. конф. 11-14 листопада 2002 року. – Х.: ХНУ, 2002 – с. 147.

33. Погурельський С. П. Формування оптимальних співвідношень земельних угідь як основа сталого природокористування [Електронний ресурс] // [Погурельський С. П., Мартин А. Г.] // Збірник наукових статей “III-го Всеукраїнського з'їзду екологів з міжнародною участю”. – Вінниця, 2011. – Том.2. – С.503–505. Режим доступу: <http://eco.com.ua>

34. Методичні рекомендації оцінки екологічної стабільності агроландшафтів та сільськогосподарського землекористування // Третяк А. М., Третяк Р. А., Шквир М. І. – Київ: Інститут землеустрою УААН, 2001. – 15 с.

35. Третяк А.М. Земельні ресурси України та їх використання / А.М.Третяк, Д.І.Бабміндра. – К. : ТОВ "ЦЗРУ", 2003. – 143 с.

36. Карта України//Схема гідрологічного районування території України [Електронний ресурс]: Карта Вікіпедія <https://www.google.com.ua/search?q=B8&hl=ru&tbn=isch&tbo=u&source=univ&sa=X&ved=0ahUKEwjY6dzkpe7XAhUsCZoKHSnxC7cQsAQIJQ&biw=1366&bih=685#imgre=mlNq8icA5dzzeM..>

37. Карта України// Агрогрунтове районування України [Електронний ресурс]: Карти Вікіпедія https://www.google.com.ua/search?hl=ru&biw=1366&bih=685&tbn=isch&sa=1&ei=yyokWoD1Aam96ASg3b_4CQ&q=&gs_l=psyab.3...0.0.1.135.0.0.0.0.0.0.0.0...0.0...0...1c..64.psy-ab...0.0.0...0.HsPb-RMPwY4#imgre=QivJLwK8emrK1M..

ДОДАТКИ
НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України