

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування

УДК 332.2:352.07

ПОГОДЖЕНО ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
Декан факультету Завідувач кафедри

Землевпорядкування

землевпорядного проектування

Тарас ЄВСІУКОВ Андрій МАРТИН
(підпис) (ПІБ) (підпис) (ПІБ)
«_____» 2022 р. «_____» 2022 р.

МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА
на тему:
«НАУКОВО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ПЛАНУВАННЯ
ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОЇ ГРОМАДИ»

Спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій»
Спеціалізація – виробнича
Магістерська програма – Землеустрій та кадастр
Програма підготовки – Освітньо-професійна

Керівник магістерської роботи Людмила ГУНЬКО, к.е.н., доцент

Виконав

_____ Анна ДЕНИСЮК

КИЇВ – 2022

ЗМІСТ

НУБІП України

ВСТУП..... 3

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ПЛАНУВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ..... 6

1.1. Поняття територіального планування та його необхідність для громад. 6

1.2. Нормативно-правові засади планування використання та охорони земель..... 14

1.3. Закордонний досвід планування використання та охорони земель..... 19

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ТА КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ..... **Ошибка! Закладка не определена.**

2.1. Вплив природних та соціально-економічних умов на формування сталого землекористування..... **Ошибка! Закладка не определена.**

2.2. Ефективність та основні проблеми сучасного використання потенціалу громади..... **Ошибка! Закладка не определена.**

2.3. Характеристика потенціалу території..... **Ошибка! Закладка не определена.**

РОЗДІЛ 3. КОМПЛЕКС ЗАХОДІВ ЩОДО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ ГРОМАДИ..... 28

3.1. Стратегія територіального розвитку громади..... 28

3.2. Прогноз соціально-економічного розвитку громади..... 39

3.3. Удосконалення методології планування використання земель громади..... 43

ВИСНОВКИ..... 50

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ..... 52

НУБІП України

ВСТУП

НУБІП України

Антропогенна діяльність змінила близько третини земель у всьому світі останні шість десятиліть. Зміни у землекористуванні можуть призвести до впливу на довкілля та добробут людей, і багато з цих змін відбуваються без

НУБІП України

будь-якого планування. Планування землекористування може допомогти визначити найкращі варіанти розподілу наземних ресурсів на основі науково-екологічних, економічних та соціальних чинників і орієнтуватися на компроміси, які можуть виникати. [45]

НУБІП України

Сталий розвиток — це "такий розвиток країн і регіонів, коли економічне зростання, матеріальне виробництво і споживання, а також інші види діяльності суспільства відбуваються в межах, які визначаються здатністю екосистем відновлюватися, поглинати забруднення і підтримувати життєдіяльність теперішніх та майбутніх поколінь". [41]

НУБІП України

Сучасне використання земельних ресурсів не завжди відповідає вимогам раціонального природокористування. Часто порушується екологічно допустиме співвідношення площ ріллі, природних кормових угідь, лісових насаджень, що негативно впливає на стійкість агроландшафту.

НУБІП України

Сьогодні вже не викликає сумнівів у необхідності та актуальності планувальної діяльності на місцевому рівні. В нашій державі, як і в інших країнах світу, активно розвивається і запроваджується стратегічний підхід до планування сталого територіального розвитку.

НУБІП України

Планування використання земельних ресурсів є платформою, на якій необхідно розглянути, обговорити та збалансувати суперечливі державні та приватні інтереси, пов'язані з розвитком території.

НУБІП України

Просторовий розвиток території громади передбачає узгоджене прийняття рішень щодо комплексного просторового розвитку населених пунктів як єдиної системи розселення і території за їхніми межами.

НУБІП України

Практично документація з використання земельних ресурсів, яка визначає можливості розвитку території (і правила такого розвитку), є

основною отримання дозволів на здійснення інвестицій у цю територію. Окрім цього, затвердження документації з просторового планування радою громади підвищує почуття стабільності серед мешканців (поінформовані, що може бути і що не може бути побудовано по сусідству), серед землевласників (мають конкретну основу для оцінки їх нерухомості), а також серед інвесторів (отримують чіткі та прозорі правила використання території). [29]

Метою магістерської роботи є дослідити науково-методичні засади планування використання та охорони земель територіальної громади та показати принципи планування територій та розроблення відповідної документації для регулювання розвитку та раціонального використання цих територій.

Для досягнення мети були поставлені наступні завдання.

- аналіз нормативно-правові засади планування використання та охорони земель;
- дослідження проблем сучасного використання потенціалу громади (на прикладі громади села Старе Бориспільського району Київської області);
- визначення шляхів удосконалення планування використання та охорони земель сільської громади (на прикладі громади села Старе Бориспільського району Київської області);
- встановлення напрямків територіального розвитку громади (на прикладі громади села Старе Бориспільського району Київської області).

Об'єктом дослідження є процес планування використання та охорони земель сільської громади.

Предметом даного дослідження є методологічні та практичні засади планування використання та охорони земель сільської громади.

Методи дослідження. В магістерській роботі було використано широкий спектр загальнонаукових і спеціальних методів, зокрема:

емпіричний (спостереження за об'єктом дослідження); камеральний (аналіз літературних, картографічних, та інших матеріалів); історичний (визначення історичних аспектів об'єкту дослідження); монографічний, статистичний, розрахунково-аналітичний, метод моделювання.

Інформаційну базу дослідження складають Закони України, методичні і статистичні документи по досліджуваному об'єкту, вітчизняні та зарубіжні публікації.

Структура магістерської роботи. Магістерська робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків та пропозицій, списку використаної літератури та додатків.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ПЛАНУВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ

1.1. Поняття територіального планування та його необхідність для громад

Під плануванням у загальному розумінні ми зазвичай розуміємо діяльність з оцінювання та перспективної організації ресурсів для досягнення різних завдань і цілей. У конкретизованому вигляді планування є «комплексним процесом, що веде до консенсусу, заснованому на визнанні всіх включених проблем, їх оцінці та визначенні цілей. Кінцевою метою є розроблення шаблону/моделі для майбутнього розвитку. Фактично йдеться про оптимальну організацію земельних та інших природних і людських ресурсів у відповідному просторі з урахуванням його особливостей, характеристик та часових параметрів. Для означення цього процесу та його результатів зазвичай використовують два терміни – «територіальне планування» і «просторове планування» [39]

Планування використання та охорони земель в Україні є найважливішою функцією державного управління у галузі земельних відносин, що визначає перспективи раціонального землекористування і являє собою діяльність уповноважених органів державної влади та місцевого самоврядування, яка полягає у створенні та впровадженні перспективних програм (схем) використання й охорони земельних ресурсів з урахуванням екологічних, економічних, історичних, географічних, демографічних та інших особливостей конкретних територій, а також у прийнятті на їх основі відповідних рішень. [19]

Принцип сталого розвитку означає, що документація з просторового планування повинна правильно враховувати екологічні проблеми, належне управління водними ресурсами, стійку мобільність, захист культурної та природної спадщини, а також вимоги, що виникають у зв'язку з необхідністю адаптації до зміни клімату. [35]

Формування сталого розвитку тримається на трьох складових: економічній, соціальній та екологічній.

Планування сталого розвитку у громаді передбачає планування місцевого економічного розвитку із орієнтацією на три складові – соціальне благополуччя, рівний доступ всіх жителів до публічних послуг, охорони здоров'я, чистоти довкілля, екологічної безпеки та захищеності. [44]

Просторове планування має регулювати просторовий розвиток, враховуючи суспільні та приватні інтереси та сприяючи розвитку цих інтересів в будівельні проекти. Інвестори можуть бути відбиті від будівництва

врахування занадто малої або занадто великої кількості умов просторової реалізації (землекористування керівних принципів), зокрема, якщо не було забезпечено належної професійної основи. [47]

Сталий розвиток — це модель соціально-економічного розвитку території, яка характеризується низьким рівнем втручання в природне середовище, активною екологічною політикою та низьким рівнем втручання в природне середовище з метою його збереження для майбутніх поколінь.

Принцип сталого розвитку означає, що документація з просторового планування повинна правильно враховувати екологічні проблеми, належне управління водними ресурсами, стійку мобільність, захист культурної та природної спадщини, а також вимоги, що виникають у зв'язку з необхідністю адаптації до зміни клімату.

В статті 3 Закону України «Про охорону земель» визначено принципи державної політики у сфері охорони земель, основними з яких є:

- забезпечення охорони земель як основного національного багатства Українського народу;
- пріоритет вимог екологічної безпеки у використанні землі як просторового базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;
- відшкодування збитків, заподіяних порушенням законодавства України про охорону земель;

• нормування і планомірне обмеження впливу господарської діяльності на земельні ресурси;

• поєднання заходів економічного стимулювання та юридичної відповідальності в галузі охорони земель;

• публічність у вирішенні питань охорони земель, використанні коштів Державного бюджету України та місцевих бюджетів на охорону земель.

Територіальний розвиток житлової та громадської забудови в межах населених пунктів, а також спорудження об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури здійснюються з урахуванням вимог раціонального використання земель. [14]

При розробці планів сталого місцевого розвитку слід опиратися на шість базових постулатів:

1. Економічний розвиток створюється бізнесом.

2. Робочі місця забезпечують добробут громадян і впливають на зростання як індивідуальних доходів мешканців, так і на зростання сукупного суспільного продукту.

3. Місцева влада та громадські організації створюють умови для розвитку бізнесу.

4. Розвинута інфраструктура є головним елементом конкурентоспроможності громади.

5. Якісні послуги, що надаються місцевою владою громаді та бізнесу, є головним елементом конкурентних переваг.

6. Ефективне управління містом чи регіоном забезпечується системним менеджментом (планування, організація, мотивація, контроль), місцевими ресурсами, співпрацею зацікавлених осіб та тристороннім партнерством. [17]

2020 року, із ухваленням Верховною Радою Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель», територіальні громади отримали право планувати

майбутнє використання всієї своєї території (як в межах, так і за межами населених пунктів). [33]

Просторове планування розвитку територій громад тісно пов'язане із земельною реформою. Однак варто зазначити, що земельна реформа не обмежена виключно земельним законодавством. Вона є частиною великої аграрної реформи і впроваджується постійно, навіть у воєнний час. Програма просторового планування територій, до того ж є ефективним інструментом для післявоєнного відновлення України.

Керівник напряму земельної реформи Програми АГРО Сергій Кубах зазначив, що проекти просторового планування у цьому контексті набувають подвійної важливості. Вони дають змогу не просто відновити інфраструктуру та функціональність громад, а й створити новий, функціональніший та ефективніший простір. Для максимальної ефективності просторове планування має бути узгоджене між громадою, місцевим бізнесом та екологічними правилами. [31]

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади - одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та документація із землеустрою, що визначає планувальну організацію, функціональне призначення території, основні принципи і напрями формування єдиної системи громадського обслуговування населення, дорожньої мережі, інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки і благоустрою, цивільного захисту території та населення від небезпечних природних і техногенних процесів, охорони земель та інших компонентів навколишнього природного середовища, формування екомережі, охорони і збереження культурної спадщини та традиційного характеру середовища населених пунктів, а також послідовність реалізації рішень, у тому числі етапність освоєння території. [20]

Комплексний план включає планувальні рішення щодо перспективного використання всієї території територіальної громади, а також:

генеральний план населеного пункту - адміністративного центру територіальної громади;

генеральні плани населених пунктів та детальні плани території у межах території територіальної громади, затверджені до прийняття комплексного плану, які відповідно до цієї статті визнані такими, що відповідають вимогам законодавства, узгоджуються з планувальними рішеннями комплексного плану і підлягають включенню до нього;

— генеральні плани населених пунктів у межах території територіальної громади, необхідність розроблення яких встановлена рішенням про затвердження комплексного плану (включаються до складу комплексного плану одночасно з їх затвердженням);

планувальні рішення генеральних планів інших населених пунктів та детальних планів територій у межах території територіальної громади в обсязі, визначеному Кабінетом Міністрів України;

— детальні плани території у межах території територіальної громади (включаються до складу комплексного плану одночасно з їх затвердженням);

— межі функціональних зон усієї території територіальної громади з вимогами до забудови та ландшафтної організації таких зон (плани зонування територій населених пунктів у межах території територіальної громади розробляються у складі генеральних планів та включаються до складу комплексного плану одночасно із затвердженням відповідних генеральних планів);

— історико-архітектурні опорні плани історичних ареалів населених пунктів, внесених до Списку історичних населених місць України (включаються до складу комплексного плану як невід'ємні складові генеральних планів відповідних населених пунктів). [5]

За підтримки Програми USAID з аграрного і сільського розвитку (АГРО), були розроблені перші в Україні комплексні плани просторового

розвитку громад відповідно до нового законодавства. Проекти розроблялися на базі Писочинської та Роганської громад у Харківській області.

Голсва Писочинської громади зазначив, що громада вирішила розробляти план просторового розвитку, тому що містобудівельна документація була застаріла (генеральний містобудівельний план смт. Писочин був розроблений в 1972 році) і з такою документацією неможливо залучити інвестора. [2]

Дані про 11605 (40%) населених пунктів із 29726 відсутні, але 13900 (47%) населених пунктів мають генеральні плани датовані до 1992 року. (рис.

1) [32]

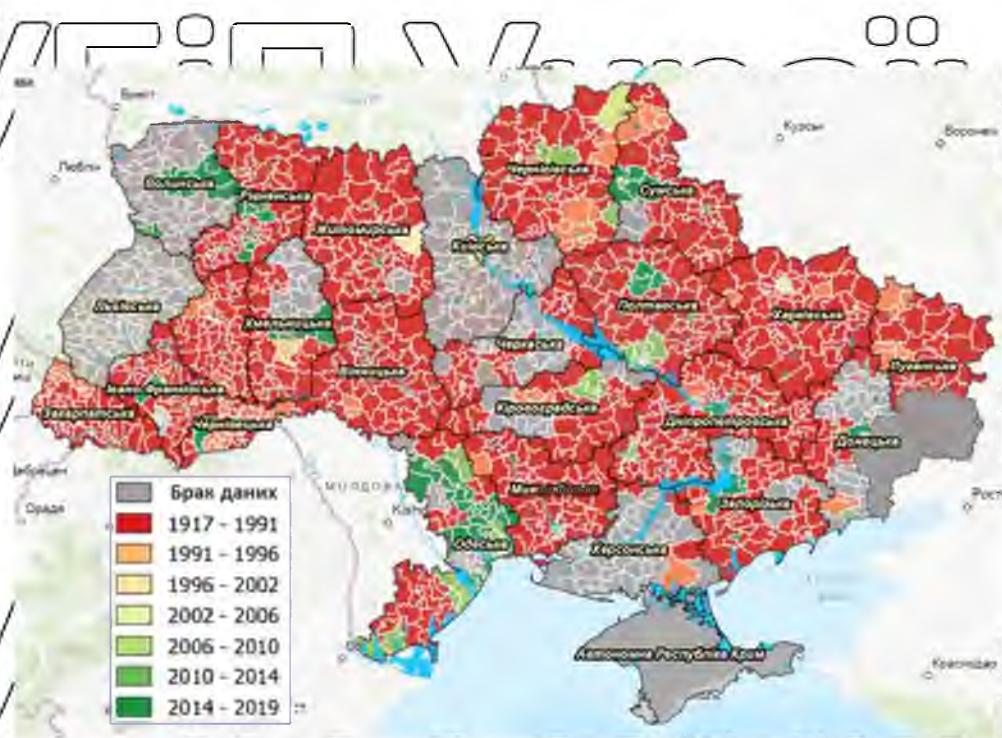


Рис. 1. Картохема стану наявності генеральних планів на місцевому рівні[32]

Основними базовими вимогами до створення картографічної основи є наступні критерії:

1) Система координат – координатною основою при створенні картографічної основи (далі – картоснова) є Державна геодезична референсна система координат УСК-2000;

2) Система висот – Балтійська 1977 року;

3) Актуальність – актуальність картоснови визначає користувач, але для розроблення комплексного плану необхідно використовувати картографічну основу, що відповідає сучасному стану;

4) Перелік об'єктів та ознак, які характеризують об'єкти картографічної основи для всієї території територіальної громади мають відповідати наведеним в «Класифікаторі інформації, яка відображається на топографічних картах масштабів 1:10 000, 1:25 000, 1:50 000, 1:100 000, 1:200 000, 1:500 000, 1:1000 000».

5) усі горизонталі повинні мати висотну відмітку H , яка відповідає позначці рельєфу;

6) усі графічні об'єкти, крім горизонталей, представлені у векторному вигляді, повинні мати висотну відмітку $H=0$;

7) вимоги до топологічної коректності:

Вимоги до перетинання – якщо два об'єкти лінійної або площинної геометрії мають спільну точку перетинання, то кожний з них повинен мати вершину(и), що має(ють) координати, які дорівнюють координатам точки перетинання.

Вимоги до приєднання – якщо два об'єкти лінійної геометрії мають спільну точку в місці приєднання, об'єкт, до якого відбувається приєднання, повинен мати вершину з координатами, які дорівнюють координатам точки приєднання. Якщо два об'єкти полігональної геометрії мають спільну межу, вершини одного з об'єктів, які перебувають на спільній межі, повинні точно відповідати вершинам другого об'єкта.

8) Формати надання картоснови:

- цифрова векторна картографічна основа в форматі shp, shx, dbf, prj, DMF, GDB, зшита в єдиний масив на всю територію територіальної громади, на яку нанесено об'єкти відповідно до Технічного завдання, з документом карти pxid.

технічний звіт (формуляр), завірений підписом та печаткою виконавця.

9) Вимоги до обов'язкової атрибутивної інформації об'єктів набору географічних картографічної основи:

- ідентифікатори геопросторових об'єктів;
- координати геопросторових об'єктів;
- географічні назви та адреси (за наявності) геопросторових об'єктів;
- опис топологічних відношень геопросторових об'єктів. [18]

Доступ до матеріалів комплексного плану, крім інформації, яка відповідно до закону становить державну таємницю або належить до інформації з обмеженим доступом, не може обмежуватися. Загальна

доступність матеріалів комплексного плану забезпечується відповідно до вимог Закону України "Про доступ до публічної інформації" шляхом надання їх за запитом на інформацію, оприлюднення, у тому числі у формі відкритих даних, на єдиному державному веб-порталі відкритих

даних, офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, містобудування та архітектури, веб-сайті відповідного органу місцевого самоврядування, внесення відповідних даних до Державного земельного кадастру та містобудівного кадастру. [20]

Отже, органи місцевого самоврядування повинні створити ефективну місцеву систему управління просторовим плануванням, провести інвентаризацію та систематизувати дані про свої території та активи, створити сталу систему моніторингу та забезпечити свою громаду

прозорою та легітимною документацією з просторового планування, що дозволить залучати інвесторів, задовольняти земельні потреби своїх громадян тощо.

НУБІП України

1.2. Нормативно-правові засади планування використання та охорони земель

Для України, наявність чітко встановлених правових норм у сфері стратегічного планування та прогнозування – основоположний компонент ефективного державного управління.

Однією з основних причин виникнення проблеми нерационального використання земель та їх неналежної охорони є відсутність досконалої системи нормативно-правових актів, які б реально регламентували науково обґрунтоване екологічно та економічно припустиме використання земель в умовах наявності значної кількості дрібних землеволодінь і землекористувань. Тому виникла нагальна потреба у розробленні відповідних проектів законів України, постанов Кабінету Міністрів України та інших нормативно-правових актів, нормативних документів державного планування у сфері регулювання використання та охорони земель. [27]

Правові засади територіального планування в Україні формуються в полі дії понад ста законодавчих актів (Конституція, кодекси, закони, Постанови Верховної Ради та Кабінету Міністрів, накази Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства). Основними документами, що регулюють відносини у галузі використання та охорони земель та територіального планування землекористування є Земельний кодекс України (2001 р.), закони України «Про землеустрій» (2003 р.) та «Про охорону земель» (2003 р.). В Україні законодавчо визначено три рівні планування: національний, регіональний і локальний. Основним документом, що регулює відносини у сфері містобудування та територіального планування, є Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» (2011 р.). Закон визначає три рівні планування: національний, регіональний і локальний. Національному рівню відповідає Генеральна схема територіального планування в Україні (Закон 2001 р., зі змінами 2012 р.), а також схеми планування окремих частин держави.

Планування територій на регіональному рівні здійснюється шляхом розроблення схем планування території АР Крим, областей і районів, на місцевому рівні – шляхом розроблення та затвердження генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій і детальних планів територій.

Зміст планувальних документів визначено законодавчо, Державними будівельними нормами України і представлено картами і пояснювальними текстами. [39]

Президентом України 22 липня 2020 року було підписано Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» який вносить зміни до Земельного кодексу України й інших законодавчих актів стосовно планування використання земель. Він набрав чинності з 24 липня 2021 року. Закон містить певну новелу для українського законодавства, яка пов'язана зі стрімкими змінами й поліпшеннями для розвитку територіальних громад, а саме запровадженням комплексного планування розвитку територій об'єднаних територіальних громад. [10]

Для вірного розуміння норм Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» його варто розглядати в комплексі з цілим пакетом законів та законопроектів земельної реформи.

Зміни у Закон України «Про архітектурну діяльність» підвищили інституційну спроможність територіальних громад в сфері просторового планування, надавши їм можливість формування виконавчого органу з питань містобудування і архітектури, який належить до системи уповноважених органів містобудування та архітектури.

Найбільш суттєві для просторового планування територіальних громад зміни внесені в Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» (надалі – Закон). З'явився новий вид містобудівної документації на місцевому рівні – комплексний план просторового розвитку території територіальної громади.

Зміни до Закону «Про землеустрій» забезпечили включення комплексного плану до переліку видів документації із землеустрою та доповнили вимоги до складу і змісту всіх видів містобудівної документації на місцевому рівні. [18]

Завдяки прийняттю Закон (проект № 2280) "Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо планування використання земель", стало можливим:

1. розроблення нової містобудівної документації – комплексного плану просторового планування території територіальної громади, яка буде визначати вимоги щодо використання території як в межах, так і за межами населених пунктів. Затвердження вказаної документації буде здійснюватися сільськими, селищними, міськими радами;

2. надання комплексному плану, генеральному плану населеного пункту, детальному плану території статусу не тільки містобудівної документації, а й документації із землеустрою. Розроблення такої документації буде допускатися виключно за участю сертифікованого інженера-землевпорядника;

3. надання можливості за допомогою комплексного плану, генерального плану населеного пункту, плану детального планування: формувати земельні ділянки комунальної власності; вносити до Державного земельного кадастру відомості про земельні ділянки, сформовані до 2004 року; вносити до кадастру відомості про обмеження у використанні земель;

4. внесення планувальних обмежень, які встановлюються містобудівною документацією («червоні», «жовті», «зелені» лінії і т.п.) до Державного земельного кадастру;

5. здійснення резервування земель, необхідних для будівництва суспільно-корисних об'єктів (доріг, мостів, ліній електропередачі тощо);

6. можливість громад утворювати власні органи містобудування та архітектури, які зможуть видавати містобудівні умови та обмеження на всій території громади;

7. можливість зміни цільового призначення земельних ділянок приватної власності без розроблення проєктів землеустрою щодо їх відведення у разі, якщо нове цільове призначення узгоджується із функціональним зонуванням території, визначеним містобудівною документацією;

8. підвищення розміру втрат сільськогосподарського виробництва, які сплачуються до місцевих бюджетів при зміні цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення (30% різниці у нормативній грошовій оцінці земельних ділянок після та до зміни цільового призначення);

9. закріплення у нормах Водного та Земельного кодексів України норм, відповідно до яких прибережні захисні смуги вважаються встановленими за принципом «в силу закону» без необхідності розробленні додаткових документацій. [15]

Комплексний план передбачає узгоджене прийняття рішень щодо цілісного (комплексного) просторового розвитку населених пунктів як єдиної системи розселення і території за їх межами. [10]

Крім вищезазначеного закону, основу для розробки комплексних планів просторового розвитку території громад становлять:

- Постанова Кабінету Міністрів України від 01 вересня 2021 р. № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації»;

- Постанова Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. № 654 «Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території»;

- Постанова Кабінету Міністрів України від 9 червня 2021 р. № 632 «Про визначення формату електронних документів комплексного плану»

просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території»;

– Постанова Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 952 «Про затвердження Порядку проведення експертизи містобудівної документації»;

– Постанова Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 р. № 853 «Деякі питання надання субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам на розроблення комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад». [15]

Закон «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин», у поєднанні з інструментами комплексного просторового планування території територіальних громад, які визначені іншим Законом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель», дає можливість стати повноцінними господарями на своїй території:

- зареєструвати в Державному земельному кадастрі межі території територіальної громади;

- здійснити облік ресурсів громади;
- зарезервувати території для розвитку;
- запровадити прозорі підходи в сфері землеустрою та містобудування;

- запланувати можливі зміни цільового призначення земель;
- забезпечити ефективне використання та охорону всіх земель. [9]

На сьогодні ще не завершене нормативно-правове поле щодо внесення відомостей комплексних планів просторового розвитку територій громад до Державного земельного кадастру та містобудівного кадастру, оскільки нема затвердженої структури бази даних комплексних планів. [15]

1.3. Закордонний досвід планування використання та охорони земель

На сьогоднішній час територіальне планування у зарубіжних країнах визначається безпосередньо по різному, на це впливають такі фактори, як: форми, методи і саме головне, зміст терміну територіального планування.

[13] Кілька міжнародних агентств сприяли розробці планів землекористування досягти сталого зростання. Деякі приклади включають використання процесів планування землекористування для досягнення цілей сталого розвитку Організації Об'єднаних Націй до 2030 року, а також розробку планів землекористування сіл Африканським фондом дикої природи та Всесвітнім фондом дикої природи (WWF). [45]

Розглянемо особливості просторового планування на прикладі декількох країн Європи.

Система територіально-просторового планування у Польщі

У Польщі концепція просторового планування не має законодавчого визначення, а має положення Національної концепції просторового розвитку 2030 -NSDC 20301 (Консерсја... 2013), це інструмент управління для формулювання цілей і завдань національної політики просторового розвитку, визначення способу їх реалізації.

Основними цілями просторового планування є:

- вказати на можливості використання особливостей даної території для досягнення цілей розвитку,
- координувати та визначати просторовий розподіл планувальної діяльності для досягнення синергії,
- збереження територіальної особливості, які потребують захисту, і закласти основи для довгострокового сталого розвитку (Консерсја... 2013).

У Польщі просторове планування регулюється низкою правових документів, зокрема Законом про просторове планування та розвитку від 27

березня 2003 р., який визначає тип, обсяг і процедури для прийняття планових документів на різних рівнях управління.

Відповідно до польського законодавства, рішення про зонування землі та дозволи на планування видані на всіх рівнях управління, від національного до місцевого/муніципального, має керуватися принципами просторового порядку та сталого розвитку (ZRÓBEK and ZACHAŚ 2005). Просторовий порядок визначається як облаштування простору, яке створює гармонічне ціле та забезпечує функціональні, соціальні, економічні, екологічні, культурні, композиційні та естетичні міркування враховуються в процес планування.

Національну концепцію просторового розвитку (РНПР), розроблену міністром регіональних питань розвитку, є ключовим стратегічним документом, який стосується просторового планування та управління в Польщі. Відповідно до Закону про просторове планування та розвиток (Ustawa 2003), РНБО встановлює цілі польської політики сталого просторового планування на основі екологічних, культурних, соціальних та економічних міркувань, детально описані в інших актах. РНБО затверджується Радою міністрів які визначають, якою мірою концепція сприятиме розвитку державного управління програми підтримки інвестицій, які служать суспільним інтересам.

На регіональному рівні регіональні плани зонування розробляються маршалками відповідної Польщі регіонів і затверджені регіональними зборами. Вони поширюються на територію всієї області і вони враховувати положення РНБО та урядові програми.

На муніципальному рівні просторове планування є дворівневим процесом (KRAJEWSKA 2011). Перший ярус – муніципальна політика просторового планування, включаючи принципи місцевого планування – представлена землекористуванням планувати. План землеустрою розробляє мер муніципалітету чи міста. Це пояснює положень РНБО та стратегії регіонального розвитку, визначеної планом зонування області. Проекти землеустрою затверджується міською радою. Це обов'язковий документ, але

його положення є не є частиною муніципального права. Проект землеустрою охоплює території, розташовані в межах адмін межі муніципалітету. Його положення є обов'язковими для муніципальних органів у процесі розроблення місцевих планів зонування.

Другий рівень представлений місцевим планом зонування, який визначає умови, на яких повинні бути виконані положення проекту землеустрою. План зонування місцевості розроблений в мер муніципалітету або міста відповідно до положень плану землекористування, і є затверджений міською радою. План місцевого зонування відіграє важливу роль у місцевому просторі політика планування. Однак муніципалітети за законом не зобов'язані розробляти місцеві плани зонування для всіх території в муніципалітеті.

Положення Закону про просторове планування та розвиток гарантують вертикальну згуртованість між різними рівнями національної системи просторового планування.

У польській системі просторового планування принцип просторового порядку, який сприяє збереження «гармонійного цілого» було закладено в професійні документи планування, але лише до рівня місцевого плану зонування та взаємозв'язок між документами планування регулюються законом лише на цьому рівні. [44]

Система територіально-просторового планування у Португалії

Португальська система просторового планування є набагато складнішою, ніж система, що працює в Польщі. Хоча Португалія має значно менше території, ніж Польща, португальський закон надає повноваження щодо просторового планування чотирьох рівнів державного управління, а саме центральний, регіональний (ЦРДР), міжмуніципальний (в т.ч митрополія), муніципальна адміністрація. Цивільні парафії, безсумнівно, завдяки через їх малу територію та слабкі повноваження, виключені з цієї системи.

Просторове планування в Португалії наразі базується на двох законодавчих актах: 30 травня 2014 р. Закон «Про загальні засади просторового розвитку та містобудування» та новий режим інструментів планування (тобто Президентський Указ від 14 травня 2015 р., далі NRJIGT).

Документи просторового планування в Португалії поділяються на програми та плани (ст. 38), серед яких лише плани є обов'язковими для приватних осіб, тоді як програми обов'язкові лише для державного управління. Суспільний інтерес має дуже високий ранг серед цінностей, яким має служити просторове планування. Розділ II глави I NRJIGT повністю присвячена цінностям суспільного характеру, до яких належать стійкий розвиток, солідарність між поколіннями, якість життя та громадська безпека, а також вимоги національної оборони. Важливі також питання охорони навколишнього середовища.

Показово, що польські документи просторового планування орієнтовані на суворо визначене призначення функцій, з різними рівнями узагальнення. Крім того, місцеві документи встановити правила просторової забудови. Проблема реалізації прийнятого положення з'являються лише в урядових програмах, але обсяг їх положень є обмежено певними доменами.

Португальські реалії трохи інші, хоча муніципалітет теж є ключове значення там. Муніципалітет готує виключно плани, які можуть безпосередньо є підставою для видачі дозволів на будівництво. Ці плани, що мають подібний правовий статус, відрізняються залежно від сфери, якою вони займаються. Повноваження на надмуніцип рівні подібні до муніципального рівня, оскільки перший має додатковий а іноді і замісну роль по відношенню до останнього. Таким чином, взаємодія між публічні та приватні інтереси повинні враховуватися також суб'єктами місцевого значення.

В основному всі документи ідентифікують (при різні рівні агрегації), а також функції окремих областей або центрів як розподіл відповідних державних інвестиційних проектів. Місцеві та надлокальні документи і певною мірою, регіональні документи і навіть деякі урядові документи також

встановлюють правила просторового розвитку. Крім того, програма для реалізації державних інвестиційних проєктів і навіть фінансового плану часто включені в їх положення. [43]

Система територіально-просторового планування в Швеції

Швеція має давні традиції управління розвитком землекористування і територій та впроваджує передовий досвід і нові технології на основі свідомого, цілеспрямованого і комплексного розвитку. На розробку і проведення шведської політики управління розвитком землекористування і територій впливають різні географічні та економічні чинники. Крім того, необхідно враховувати особливості державного устрою і традиційну шведську модель добробуту, які формують основу для розробки тактики планування і прийняття управлінських рішень. Швеція відома у всьому світі завдяки так званій «шведській моделі». Її найважливішою складовою вважають поєднання ринкових відносин і державного регулювання, а також особливий різновид політичної культури, що іменується «культурою консенсусу». Викликає інтерес соціальна політика і регулювання ринку праці: повна зайнятість і вирівнювання доходів. [39]

Політику планування землекористування в Швеції визначають місцеві органи влади (муніципалітети, комуни). Вони відповідають за розвиток інфраструктури території та здійснення природоохоронних заходів (фізичне, територіальне та екологічне планування).

Органи державної влади через свої регіональні адміністрації можуть впливати лише на планувальні рішення, прийняті місцевими органами влади:

- 1) у разі конфліктів і територіальних суперечок між комунами;
- 2) Необхідність дотримання національних інтересів у сфері землекористування, охорони здоров'я та безпеки;
- 3) У разі розміщення природних об'єктів або елементів інфраструктури регіонального чи державного значення (автомобільні дороги, заповідники, аеропорти тощо).

Основним законом, що регулює планування землекористування у Швеції, є Закон про планування та розвиток (Boverkets, 1987). Відповідно до цього закону кожна комуна (муніципалітет) складає оглядовий план розвитку муніципальної території для всієї території, що знаходиться під його юрисдикцією. Згідно зі статтею 3 глави 1 закону, план муніципального огляду не є обов'язковим для установ чи громадян. Контроль за використанням і забудовою землі в межах муніципалітету здійснюється через детальний план забудови.

Детальний план розвитку може охоплювати лише обмежену частину муніципалітету. Для певних територій муніципалітету, не охоплених детальним планом розвитку, можуть бути розроблені зональні правила, якщо вони потрібні для досягнення цілей плану перегляду або для забезпечення національних інтересів відповідно до Закону (1987: 12) про управління природними ресурсами тощо (Боверкет., 1987)

Відповідно до Закону про планування та будівництво, кожен муніципалітет у Швеції розробляє Муніципальний комплексний план землекористування для всієї території під його юрисдикцією. Цей план розробляється на рівні схеми проектувальником або архітектором муніципалітету за участю землевпорядника. Він містить пропозиції щодо розвитку місцевої промисловості, житлово-комунального господарства, резервування територій для розширення населених пунктів, розміщення заповідних територій і зон відпочинку, охорони природи, використання прибережних територій.

Аналогами такого плану для сільської місцевості в Україні були схеми планування районів, розроблені в сільських адміністративних районах у 60-70-х роках минулого століття, та генеральні плани міст, розроблені в містах.

Генеральний план розвитку території міста не має правової форми, а саме не є правовим документом. Він містить лише принципові, загальні рішення, намічені на перспективу щодо організації раціонального використання та охорони.

Детальний план забудови частини території має юридичну силу. Цей план розробляється на термін від 5 до 15 років і є обов'язковим для виконання як землевласниками, так і різними органами влади. Землекористування та вся забудова території регулюється цим планом. Якщо інвестори бажають збудувати мікрорайон, вони зобов'язані узгодити заплановані заходи з цим планом, а за його відсутності – замовити його розробку. Остаточне рішення щодо розробки цього плану приймає муніципалітет. Також зобов'язує забудовників узгоджувати цей план із Генпланом розвитку.

Детальні плани розвитку частини території в різних муніципалітетах

Швеції показують

1) Поділ земель на різні функціональні зони (зони житлової забудови за видами забудови, землі загального користування: вулиці, площі, парки тощо, підводні та прибережні території, заповідні зони),

2) Проектні рішення облаштування функціональних зон (поділ на квартали, секції, тощо);

3) розташування основних елементів інфраструктури: доріг, проїздів, інженерних мереж.

У складі детального плану або як самостійний документ. Обмеження землекористування розроблено Планом обтяжень. У даному документі повинні бути встановлені екологічні, охоронні та санітарні вимоги охоронні зони, сервітути відповідно до планового використання земельних і водних ресурсів.[42]

Якщо застосувати типологію європейських систем просторового планування до України, то можна визначити, що переважають регіонально-економічний підхід, оскільки уряд має певну роль щодо планування розвитку територій, яке орієнтоване на досягнення соціальних і економічних цілей, зниження регіональних диспропорцій. Особливу увагу потрібно приділити до проблемних територій, що обумовлені розміром та безліччю регіональних проблем, а також управлінням землекористуванням, оскільки в планах

розвитку, особливо на місцевому рівні в населених пунктах, центральним елементом є функціональне зонування території а не землекористування.

Міське планування, орієнтовано на комфортність проживання людини, тільки починає набирати популярність. Схеми землеустрою та містобудівного

територіального планування районів прагнуть до використання комплексного

підходу і врахування принципів сталого розвитку, однак на національному рівні поки немає плану територіально-просторового розвитку

землекористування, що охоплює всю країну, хоча його видання регулюється

законом. Координація політик, що мають територіальний ефект, все ще не

налагоджена. [39]

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ 3. КОМПЛЕКС ЗАХОДІВ ЩОДО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ ГРОМАДИ

3.1. Стратегія територіального розвитку громади.

Території, на яких можливий подальший розвиток, розташовані в усіх напрямках від існуючої забудови. В північній частині – це території сільськогосподарського використання, які межують з об'єктами виробничої та житлової зони. На заході, сході та півдні – території сільськогосподарського використання, які використовуються для сільськогосподарських потреб. На територію перспективних ділянок для освоєння частково впливають існуючі планувальні обмеження: охоронні зони лісів, повітряних ЛЕП, смуги відводів каналів, СЗЗ, прибережно-захисні смуги.

Території сільськогосподарського використання (гори) в частині існуючої забудови є перспективними для освоєння житлового будівництва, уніфікування вже існуючого.

В південній частині, біля лісового масиву домілним буде розвиток потужної рекреаційної зони.

З урахуванням побажань власників територій розташованих в складі масиву Кальне, а також Старівської сільської ради генеральним планом села пропонується включення його в проектні межі села Старе. Даний масив розташований на відстані 7 км від основної частини села. При цьому до нього прокладено автодорогу з твердим покриттям.

Також в селі Старе розташовано такі пам'ятки історії та монументи:

— Могила гвардії підполковника Чернишова О.П., який загинув при звільненні села в роки Другої світової війни (охоронний №1964);

— Могила Овсієнка, командира партизанського загону ім. Щорса, який загинув в роки Другої світової війни (охоронний №1965);

— Могила піонерки Фросі Ворони, зв'язкової партизанського загону ім. Щорса, яка загинула в роки Другої світової війни (охоронний №1966);

Братська могила партизан загону ім. Щорса, які загинули в роки Другої світової війни (охоронний №1966);

Братська могила воїнів Радянської армії, які загинули в роки Другої світової війни (охоронний №174);

— Братська могила воїнів Радянської армії, які загинули в роки Другої світової війни (охоронний №1962);

Пам'ятник воїнам-землякам, які загинули в роки Другої світової війни (охоронний №1963).

Пам'ятки історії потребують охорони та збереженню. Знесення, переміщення або інші зміни стану пам'яток історії провадяться у виключних випадках з дозволу Кабінету Міністрів України після попереднього погодження з державними органами і громадськими організаціями щодо охорони пам'яток історії та культури.

Території, які попадають в санітарно захисні зони від існуючої виробничої зони, (СЗЗ – 50 та 100 м), кладовища (300 м), мають обмежене функціональне використання. На них заборонено розташування проєктних:

- житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків;
- дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ;
- спортивних споруд, садів, парків, садівничих товариств;
- охоронних зон джерел водопостачання, водозабірних споруд.

В спеціальному режимі використання перебувають території, що знаходяться в прибережно-захисній смузі водойм (25-100 м) – копанок, річки Карань, озера. На даних територіях (згідно ст. 88 Водного Кодексу України) обмежена господарська діяльність, де забороняється:

- розорювання земель, садівництво та городництво;
- зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- влаштування літніх таборів для худоби;

— будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних і лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів і автостоянок автомобілів;

— миття та обслуговування транспортних засобів і техніки;

— влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо.

Об'єкти, що знаходяться в прибережно-захисній смузі, можуть експлуатуватись, якщо при цьому не порушується її режим. Однією з проблем для оточуючого середовища є викопані без необхідної документації, дозволів копанки. При цьому в більшості випадків не витримується режим експлуатації їх прибережно-захисної смуги.

Для зменшення шумового впливу на існуючу житлову забудову від автодоріг місцевого значення, що проходять через населений пункт пропонується влаштування штучних та природних акустичних екранів. За умови їх влаштування негативний вплив на прилеглі території буде відсутній.

Існують також планувальні обмеження в охоронній зоні ліній електропередач 10, 35, 110 кВ, охоронній зоні лісових масивів. Охоронні зони лісів в межах проектування встановлювались з урахуванням матеріалів Проекту організації та розвитку лісового господарства Державного підприємства «Бориспільський лісгосп» (Старівське лісництво), розробленого Українським державним проектним лісовпорядним виробничим об'єднанням (Львівська Державна лісовпорядна експедиція) в 2015 році.

Території, що розташовуються в пониженій частині населеного пункту, характеризуються високим рівнем стояння ґрунтових вод. Для таких територій необхідне проведення спеціальних заходів вертикального планування з підсипанням їх до необхідної відмітки та передбаченням заходів по пониженню ґрунтових вод.

Пріоритетними для розвитку території вважаються вільні ділянки від забудови в частині вже забудованого села. Також пріоритетними вважаються

території, розташовані вздовж прокладених інженерно-транспортних комунікацій, рекреаційних об'єктів.

Об'єктом спільним для використання різними територіальними громадами на території села є річка Карань, лісові масиви.

Пропозиції щодо формування системи громадських центрів.

Організація культурно-побутового обслуговування населення

Розміщення громадських центрів у структурі населеного пункту, їх кількість та склад прийнято з урахуванням їх величини, функціонально-

планувальної структури, історичних особливостей формування плану та

ландшафтно-природних характеристик території. На перспективний період

передбачається розміщення громадських об'єктів різних рівнів обслуговування для забезпечення повсякденних і періодичних потреб

населення, реконструкція існуючих об'єктів обслуговування та доведення їх

показників до нормативного рівня.

Площа існуючих громадських територій села Старе становлять 13,48 га.

Значна частина з них не забудована чи має низьку щільність. Пропонується часткове їх ущільнення проектними об'єктами громадського обслуговування:

— квартал № 14 - лікарня з медамбулаторією, аптекою та станцією

швидкої медичної допомоги;

квартал № 19 – культова споруда;

квартал №101 – спорткомплеке.

Пропонується зберегти громадське ядро, яке розташовано в центральній

частині села. За ним зберігається адміністративна та торгівельна функція.

Створення ще одного потужного громадського центру культурно-освітнього значення в західній частині, в кварталі №27. Площа території, яка відводиться

для даного центру – 3,13 га. В складі громадського центру пропонується

розташування об'єктів періодичного та повсякденного використання: центру

дозвілля, школи на 850 дітей, об'єктів торгівлі та громадського харчування.

Громадсько-рекреаційна зона західної частини створена біля існуючої водойми (колишнього цукрового заводу). В складі зелених насаджень, які

пропонується організувати біля водойм, передбачається створення комплексу площинних спортивних споруд, майданчиків для відпочинку населення.

Пропозиції розвитку та вдосконалення вулично-дорожньої мережі, громадського транспорту

Основним елементом формування вулично-дорожньої мережі с. Старе в умовах існуючої забудови є головна вулиця Радянська та Герасименка, які проходять через весь населений пункт. Саме на них виходять існуючі вулиці з інших частин села. Саме на них розташовуються найбільші існуючі громадські центри села. Вулиця Герасименка в східній частині села з'єднує село Сошників та Старе. Вона є головною вулицею і для села Сошників.

Планувальна структура нових сільбищних масивів передбачає створення головних та другорядних (житлових) вулиць. До головних проектних вулиць включаються: Проектні № 71, 61, 60, 25, 35.

Проектом пропонується ширина основних вулиць села в червоних лініях 18-20 м, проїжджа частина – 7,6 м. Ширина інших вулиць в червоних лініях 15-18 м, проїжджої частини – 6,6 м. Інколи, в умовах існуючої забудови з використанням проїжджої частини шириною 4,5 м червоні лінії приймалися 12 м.

По всіх типах вулиць передбачено двохсторонні тротуари, шириною 1,5 м.

Разом з примикаючими до головної планувальної осі вулицями, які проходять до існуючих та нових житлових, виробничих територій і забезпечують зручний під'їзд до громадських центрів, рекреаційних зон створюється основний каркас планувальної структури села.

По магістральним та деяким житловим вулицям передбачається проходження громадського транспорту. Із врахуванням нормативних радіусів доступності запроєктовано мережу зупинок громадського транспорту.

Маршрути внутрішнього громадського транспорту передбачають транспортне сполучення основної частини населеного пункту з масивом Кальне. Визначено систему вулиць і проїздів, які повинні зберегтись, запроєктовані відповідні

профілі перерізів вулиць. Дотримання цих пропозицій при реконструкції існуючої житлової забудови, яка постійно проводиться, дозволить поліпшити структуру вулично-дорожньої мережі, рівень інженерного забезпечення та якість проживання на даних територіях. Розміри вулиць у червоних лініях прийнято з урахуванням можливості прокладання інженерних мереж, необхідних для досягнення сучасного рівня інженерного забезпечення. Проектом передбачається централізоване газопостачання, водопостачання та каналізування житлових будинків. Існуючі квартали будуть охоплюватись централізованими мережами поетапно, по мірі їх проведення

Планувальна система забезпечує:

- необхідні швидкості руху,
- безпеку руху пішоходів і транспортних засобів.

Основні параметри плану, поперечного та поздовжнього профілів вулиць прийнято згідно з рекомендаціями ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів».

Розрахункову швидкість транспорту по житлових вулицях і проїздах населеного пункту прийнято 30-40 км/год, по годовних – 50 км/год.

Рух транспортних засобів по вулицях регулюється за допомогою дорожніх знаків і горизонтальної розмітки проїзної частини вулиць і проїздів.

Для забезпечення комфортності руху транспортних засобів радіуси заокруглень на перехрестях нових вулиць прийнято не менше 12 м по краю проїзної частини, існуючих (в стиснених умовах) – 8-10 м.

Дорожні знаки встановлюються в зеленій зоні вулиць на відстані 0,6 м від бордюру чи краю проїзної частини до краю дорожнього знаку і на висоті 2 м. У місцях пішохідних переходів на проїзну частину дороги наноситься розмітка типу «зебра» і встановлюються відповідні дорожні знаки.

Дорожня розмітка наноситься морозостійкими емалевими фарбами. На проїзну частину наноситься розподільча лінія вулиці, яка розділяє протилежні напрямки руху.

Обладнання вулиць технічними засобами організації дорожнього руху здійснюється відповідно до чинних державних стандартів (ДСТУ 4100-2002 «Знаки дорожні. Загальні умови. Правила застосування», ДСТУ 2587 «Розмітка дорожня. Методи контролю. Правила застосування», ДСТУ 2734-94 «Огородження дорожні тросового типу. Загальні технічні умови», ДСТУ 2735-94 «Огородження дорожні і напрямні пристрої. Правила використання. Вимоги безпеки дорожнього руху») і розробляється на наступних стадіях розроблення проектної документації.

Для підвищення безпеки руху в нічні години на вулицях запроектовано освітлення ліхтарями. Освітлення вулиць виконується згідно з вимогами ДСТУ 3587 та СНиП II-4-79 «Природне та штучне освітлення».

На даний час у селі на багатьох вулицях відсутні тротуари, рух пішоходів здійснюється по узбіччях вулиць, а в більшості випадків - по проїзній частині, особливо на вулицях з твердим покриттям. Це постійно створює небезпечні ситуації на вулицях. Для поліпшення такого стану проектом закладено профілі вулиць з двосторонніми тротуарами. Існуюча протяжність вулиць та проїздів – 60 км, з них 21,4 км – з твердим покриттям, щільність 5,6 км/кв. км (2 км/кв. км з твердим покриттям). Протяжність у проектних межах – 143,5 км, щільність – 6,5 км/кв. км)

Найближча існуюча рекреаційна територія, яка розташована в межах Бориспільського району – Дніпровська рекреаційна зона.

Пропозиції щодо охорони навколишнього середовища

На території села Старе відсутні особливо цінні землі сільськогосподарського призначення, спеціалізовані підприємства для знешкодження відходів. Несанкціоноване сміттєзвалище утворилось по вулиці Щорса, біля лісу. Проектними рішеннями пропонується його ліквідація та проведення рекультивациі території. Для відведення господарсько-побутових стоків від проектних об'єктів передбачається централізована каналізація.

Джерелом незначного забруднення повітряного басейну буде виробнича та комунально-складська зона. Об'єкти, які в ній розташовані – III-V класів санітарної шкідливості. Тож зона їх негативного впливу (СЗЗ) – 50-300 м.

Передбачається винесення за межі житлової забудови підприємств, або їх перепрофілювання на об'єкти, що не мають негативного впливу на середовище, що розташовані в кварталах №9, 11, 17, 63, 94, 95, 109

Закриття існуючого кладовища з подальшим зменшенням його СЗЗ через 20 років з 300 до 100 м.

Основним джерелом акустичного забруднення є автомобільний транспорт, що проїжджає вздовж автодоріг місцевого значення, що проходять через населений пункт. Проектом передбачається влаштування різних типів шумозахисних екранів для зниження рівня шуму до нормативного вздовж даної вулиці. Враховуючи середню швидкість автотранспорту по інших вулицях населеного пункту, забруднення повітря та рівень шуму не буде перевищувати нормативні показники.

Частина житлових територій площею 27,79 га (в кварталах №60, 63, 97, 98, 99, 100, 116, 118, 132, 58, 56, 42), що попадають в межі двох СЗЗ кладовища проектними рішеннями пропонується забезпечити централізованим водопостачанням на першу чергу, а по можливості – винести за межі дії СЗЗ.

Водний басейн представлений річкою Карань, численними копанками та ставками, озерами, штучними (технічними) водоймами, Каневським водосховищем, каналами. Він них встановлена прибережна захисна смуга відповідно до вимог Водного Кодексу України від 25 до 100 м.

Захист від електромагнітних та іонізуючих випромінювань виконується шляхом розміщення джерел випромінювання на відстані від житлових та громадських об'єктів відповідно до нормативної документації. Проектними рішеннями передбачається винесення ЛЕП 10 кВ, які проходять по житловій забудові за її межі, що забезпечить покращення стану навколишнього середовища. Передбачається їх прокладка кабелем в профілі вулиць, що реконструюється.

Також проектом передбачається ряд планувальних та інженерних заходів, до яких відносяться:

1) Заходи, що впливають на всі компоненти середовища і в цілому покращують санітарно-гігієнічні умови:

— проведення забудови згідно з наміченим в проекті функціональним зонуванням;

— встановлення особливого режиму використання територій в межах СЗЗ для житлової забудови (в межах санітарно-захисних зон забороняється

нове житлове будівництво, капремонт існуючих будинків з добудовою та перебудовою і передбачається озеленення смугами зелених насаджень);

— інженерне підготовлення території та вертикальне планування, благоустрій, озеленення, влаштування твердого покриття вулиць, доріг

Ширину вулиць у межах червоних ліній і розміри елементів поперечного профілю встановлено згідно з категорією вулиць, характером та інтенсивністю руху, типом забудови, рельєфом, розміщенням інженерних мереж, зеленими насадженнями.

2) Заходи, що покращують стан повітряного басейну:

— озеленення зовнішніх доріг і санітарно-захисних зон;

— озеленення території села;

— дотримання вимог та норм у режимі роботи виробничих об'єктів.

Велику увагу приділено збереженню природного ландшафту (водойми, лісові насадження).

Заходи з інженерної підготовки та захисту території, організація відведення поверхневих вод

Територія с. Старе в межах проектування має рівнинний характер, з незначними пагорбами та впадинами місцевого значення. Загальний ухил рельєфу направлений до водних поверхонь, що в західній частині населеного пункту. Абсолютні відмітки території змінюються в межах від 92,50 м БС до 124,50 м БС. В західній частині масив Кальне (с. Старе) межує з р. Дніпро. Відповідно до «Схеми планування Київської області» розробленої ДП

«УкрНДЦЦивільбуд» в 2015 р., територія села потрапляє у зону прояву процесу підтоплення та затоплення при проходженні 1% паводку. Поряд з водними об'єктами поширене заболочення території. Загальна площа зони поширення заболоченості територій в межах села складає $S=65,08$ га. Існуюча частина села сформована садибною, громадською та виробничо-комунальною забудовою, мережею вулиць та проїздів.

Систему потрібно регулярно відновлювати, виконуючи комплекс спеціальних заходів інженерної підготовки щодо покращення стану прибережних земель. Першочерговими інженерними заходами є:

розчищення та регулювання водойм та водотоків (за необхідності днопоглиблення);
очищення від заростання та замулення;

— вирубання чагарників;

— благоустрій прибережних територій (в межах санітарно-захисних смуг).

В межах села проектом передбачається розчищення водойм, водотоків з передбаченням благоустрою берегів. Розчищення водних об'єктів забезпечить пониження рівня ґрунтових вод. Розчищення водних об'єктів забезпечить пониження рівня ґрунтових вод, негативного впливу від можливого потенційного підтоплення території та усунення причин, що впливають на формування процесу підтоплення. Загальна площа розчищення водойм в межах села складає $S=49,02$ га. Загальна довжина розчищення водотоків в межах села складає $L=25,02$ км.

Вийнятий ґрунт, при розчищенні водних об'єктів можливо використовувати для влаштування укосів берегів, підсипання території. Також вийнятий ґрунт, який містить велику кількість гумусу та торфу можливо використовувати для влаштування зелених насаджень.

Берегоукріплення водойм, водотоків та р. Дніпро в межах села представлені у вигляді благоустрою прибережних територій, що включає влаштування укосів берегів та їхнього озеленення. В окремих випадках

потрібно виконати берегоукріплюючі заходи, з передбаченням благоустрою в прибережно-захисних смугах та за необхідності влаштування берегозахисних споруд.

При інженерному захисті лівого берегу річки Дніпро в межах Канівського водосховища, відповідно до «Схеми планування Київської області» можливе застосування:

1. Вздовжберегові споруди:

— підпірні берегові стінки (набережні) хвиле відбійного профілю з монолітного і збірного бетону і залізобетону, каменя, рязів, паль;

— шпунтові стінки залізобетонні.

2. Укісні споруди:

— монолітні покриття з бетону, покриття із збірних плит;

— покриття з гнучких підстилок і сітчастих блоків заповнених

каменем (габійонні конструкції);

— покриття з синтетичних матеріалів (геотекстиля).

Загальна довжина берегоукріплення водойм в межах села складає $L=24,28$ км.

Загальна довжина берегоукріплення водотоків в межах села складає $L=51,16$ км.

Регулювання поверхневого стоку

Схемою передбачається реконструкція, поліпшенням стану існуючих доріг з щебеневим та ґрунтовим покриттям на асфальтобетонне покриття.

Проектні вулиці передбачаються з асфальтобетонним покриттям та бруківкою.

Поздовжні ухили вулиць запроєктовані в межах від 5 % до 80 %, відповідно до ДБН В.2.3-5-2001.

Поперечні профілі вулиць, проїздів запроєктовані міського типу (з влаштуванням бортового бетонного каменя) шириною проїзної частини вулиць 6,6 м та 7,6 м та місцевих проїздів 3,5 м та тротуарами по 1,5 м, їхні ухили прийняті 20%. Поперечні ухили по тротуарам прийняті 20%.

Дошові і сніготалі води відводяться в дошову каналізацію. Дошова каналізація запроектована закритого типу. На ділянках озеленення відведення дошових і сніготалих вод відбувається за рахунок інфільтрації в ґрунт.

Відведення поверхневих вод виконано з врахування швидкостей води, які виключають ерозію ґрунтів.

В межах с. Старе враховані території, які потрібно підсипати та зрізати. Підсипка та зрізка території виконується з метою планування рельєфу місцевості, захисту території від підтоплення з можливістю освоєння території під різного виду функціональне призначення. Підсипка та зрізка територій показано в тих місцях, де вона перевищує 0,5 м.

Загальна площа підсипки території в межах села складає $S=158,75$ га.

Загальна площа зрізки території в межах села складає $S=5,32$ га.

3.2. Прогноз соціально-економічного розвитку громади.

Господарський комплекс села Старе останніми роками починає розвиватись, в основному, в галузі сільськогосподарської та деревообробної сфери. Це викликано наявністю навколо населеного пункту сільськогосподарських угідь, придатних для розвитку сільського господарства та великої кількості лісових масивів, які оточують село.

Зважаючи на віддаленість села від міст Бориспіль, Черкаси, Хмельницький, Київ, основна частина працездатного населення працює на території села. Ті жителі, які не задіяні на підприємствах та в сфері обслуговування, зайняті в особистому господарстві – вирощують сільськогосподарську продукцію, утримують корів, вирощують свійських тварин, птахів. На території населеного пункту, в понижених місцях, розташовуються сіножаті та пасовища, які частково використовуються місцевим населенням.

Не дивлячись на недостатньо розвинену містоутворюючу базу та не стрімке демографічне зростання населення в селі Старе стрімко зростає кількість територій, виділених під житлову функцію. При заселенні цих

територій буде гостро відчуватися дефіцит робочих місць. При цьому поповнення місцевого бюджету громади не зростає.

Пропонується збільшувати містоутворюючу базу за рахунок розвитку, в основному, сільськогосподарської галузі. При цьому враховується наявний трудовий ресурс населеного пункту. В північній та західній частині населеного пункту, в складі раніше сформованої виробничої зони, на сьогодні є території не діючих підприємств. Пропонується, в першу чергу освоєння саме цих територій з проведенням реконструкції існуючих об'єктів чи санації та нового будівництва. В північній частині збільшення територій, призначених для

розташування виробничих об'єктів III-V класів санітарної шкідливості, пропонується створення нової виробничої зони. Передбачається можливість розташування об'єктів переробки сільськогосподарської продукції, її складування. Також з урахуванням намірів Старинської сільської ради

пропонується включення в проектні межі населеного пункту трьох кварталів діючої птахофабрики, що розташована на північ від існуючої забудови. Санітарний клас шкідливості даної птахофабрики – III (відповідно до наданих вихідних даних).

Окрім сільськогосподарського напрямку в селі Сошників пропонується розвивати деревообробну промисловість.

Таким чином, неконтрольований процес житлового будівництва, який має місце зараз, в майбутньому буде збалансовано нежитловими (громадськими, комунально-складськими, виробничими, тощо) територіями, на яких буде створено робочі місця і які будуть наповнювати місцевий бюджет.

Частина населення буде працевлаштована в сфері обслуговування населення на базі як існуючих об'єктів, так і проектних. Щоб забезпечити життєдіяльність всього населення, яке проживатиме на перспективу, необхідне збільшення потужності та кількості об'єктів соціально-культурного характеру. Таким чином, передбачається збільшення працюючих в галузі соціально-культурної

сфери, житлово-комунального господарства, торгівлі, громадського харчування, побутового обслуговування, транспорт, зв'язок, тощо.

Рекреаційна зона, в якій розташоване село Старе, надає переваги для розвитку рекреаційної функції. Зелений туризм – ще один напрямок розвитку населеного пункту. Зважаючи на наявність природних ресурсів, пам'яток природи (ботанічна пам'ятка природи місцевого значення «Три дуби»), історії та археології, близького розташування історичного міста (Переяслав-Хмельницький), передбачається розвивати мережу зеленого туризму.

Сільський зелений туризм розглядається як один з джерел прибутку сільського населення, як компонент комплексного розвитку інфраструктури села, а також як один з факторів подолання бідності в сільській місцевості. На території села є всі фактори для успішного розвитку сільського туризму:

- чисте природне середовище;
- низький рівень урбанізації та індустріалізації;
- сприятлива аграрна структура;
- гармонійний агрокультурний ландшафт.

В південній частині населеного пункту а також в місці збереження давніх валів у західній частині передбачається зона для розташування об'єктів рекреаційного призначення. В південній частині рекреаційних територій пропонується розташування об'єктів для обслуговування даної сфери. В рамках розвитку даної галузі пропонується проводити анімацію, тобто поживлення програм обслуговування, відпочинку і дозвілля туристів, насичення цих програм ігровими елементами та шоу-продуктами. Це може бути організація шоу-музеїв, в яких туристів зустрічають «живі» історичні персонажі, колоритних ярмарок з насиченою культурною програмою, фестивалів різної направленості тощо. Як супровід до цих заходів доцільно проводити спортивні змагання, вечорниці, фольклорно-театралізовані вистави, карнавали.

Населення села Старе зможе отримувати прибуток у сфері сільського туризму від таких видів діяльності як:

облаштування туристичних маршрутів;
 облаштування і експлуатація стоянок для туристів;
 роботи гідями чи екскурсоводами;

— транспортне обслуговування туристів;

— полювання, спортивне рибальство;

послуги з прокату туристичного спорядження;
 послуги з прийому туристів та їх ночівлі;

— кулінарні послуги для туристів;

— підготовка культурних програм.

Обсяги і структура житлового будівництва. Розрахунок перспективної чисельності населення

Відповідно до наданих даних Старівської сільською радою чисельність населення, яке проживає на існуючих землях житлової забудови - 2903 жителі.

Для населення села Старе характерний природний та механічний приріст населення. Збільшення кількості населення також можливе за умови інвестиційної привабливості населеного пункту, збереження рекреаційного його значення для жителів урбанізованих міст.

Передбачається розвиток житлових територій в північному, західному та південному напрямках від існуючої забудови. Проектом на перспективу зберігається 1660 житлових садибних будинків та 10 багатоквартирних будинків, у яких населення мешкає постійно.

Щільність забудови існуючих житлових кварталів нерівномірна і коливається від від 220 до 850 м²/га. На існуючих житлових територіях забудова вулиць не має архітектурної виразності. Передбачається ущільнення вже забудованих житлових кварталів з використанням вільних від забудови територій, що надасть композиційної завершеності існуючій забудові. Площа ділянок, де пропонується ущільнення 0,06-0,25 га.

НУБІП України

Демографічна ємність нових проектних територій 470,13 га. В розрахунках проектної кількості населення також враховується велика частка існуючих житлових територій, ще не забудованих.

Таким чином, виходячи з того, що ділянки садибної забудови передбачаються площею 0,10-0,25 га, кількість проектних садиб складе 3032.

При розрахунку населення взято коефіцієнт сімейності 3.

З урахуванням коефіцієнту сімейності та кількості проектних садиб визначено кількість проектного населення на нових територіях 9097 осіб.

Загальна кількість будинків та квартир (з урахуванням ущільнення та існуючого фонду (1966) на проектний період складатиме 4998 буд. (квартир).

Проектом приймається середня загальна площа садибного будинку - 150 м². В цілому, житловий фонд села Старе нараховуватиме 547148 м² загальної площі.

Враховуючи існуюче населення (2903 жителі) на перспективу приймається прогнозована чисельність постійного населення села Старе 12000 осіб.

В складі проектних садибних житлових територій передбачено квартали для розташування доступного та соціального житла на виконання Програми будівництва (придбання) доступного житла.

3.3. Удосконалення методології планування використання земель громади

Розроблення документації з планування використання земель сільської громади потребує удосконалення певних напрямків:

1. Однією із головних складових вихідних даних для розроблення документації з планування використання земель є картографічна основа.

2. Якість планувальних рішень та прогнозних показників залежить від якості вихідних даних, якими на даний час громади не завжди володіють в повному обсязі.

3. Достовірною інформацією (вихідними даними) слід вважати таку, яка офіційно отримана від її розпорядників та у просторовому плані визначена з

необхідною точністю. Такий підхід забезпечить адекватне обґрунтування для всіх правових наслідків використання такої інформації.

4. Наявність відомостей про режимоутворюючі об'єкти та обмеження у використанні земель, які внесені до Державного земельного кадастру на підставі розробленого комплексного плану, є інформаційною та правовою базою для прийняття рішень органом місцевого самоврядування щодо розпорядження землями, контролю за їх використанням та охорони.

5. Всі планувальні рішення мають бути узгоджені між собою та не суперечити стратегічним цілям та баченням розвитку. Крім того, кожне планувальне рішення потребує перевірки на предмет відповідності його екологічним вимогам.

6. Використання геоінформаційних систем є необхідністю, яка забезпечує можливості для їх застосування в широкому спектрі завдань, пов'язаних з плануванням стратегічних рішень та їх наслідків, з аналізом і прогнозом факторів навколишнього середовища.

Так проектні рішення для села Старе спрямовані на поєднане формування цілісної збалансованої функціонально-планувальної та архітектурно-просторової системи, що вміщує містобудівні ансамблі житлових та виробничих районів, громадські центри та рекреаційні зони, а також передбачає напрямки перспективного територіального розвитку села.

Пропонується максимальне та більш ефективне використання земель шляхом зміни їх функціонального призначення. Пропонується продовжити розвиток житлових територій в усіх напрямках від існуючої забудови, за виключенням територій з наявними планувальними обмеженнями.

Продовжуючи та вдосконалюючи планувальну структуру вже забудованих територій, передбачено нові житлові квартали з розташованими об'єктами соціально-культурного побуту. Загальна площа нових житлових територій садибної забудови

разом з існуючими становиме 840,49 га. В нових кварталах передбачено розташування садибної забудови (на земельних ділянках площею 0,06-0,25 га).

Для запроєктованих та існуючих житлових територій передбачено

розташування громадських об'єктів для забезпечення повного комплексу соціального обслуговування.

Планування нової забудови продовжує існуючу планувальну структуру села Старе, а також враховує розміри проектних присадибних ділянок, наявні планувальні обмеження. Структура та тип нової забудови визначили планувальну мережу населеного пункту. Визначаючи територію під розташування садибної забудови, враховувалися наявні тенденції її розвитку та інвестиційна привабливість територій. Враховуючи територіальну віддаленість масивів нової житлової забудови від існуючого громадського центру села, передбачено розташування громадських центрів та підцентрів в південній, східній, західній частинах.

Зв'язок між сформованим та проектними громадськими центрами населеного пункту, а також житловими кварталами забезпечується по існуючій та проектній планувальній мережі. Пропонується збереження існуючих головних планувальних і композиційних осей. Враховуючи значимість та сучасні планувальні вимоги їх ширину в червоних лініях визначено 18-20 м.

Розосереджено по території села Старе передбачено розташування громадських об'єктів (закладів громадського харчування, торгівлі, дитсадка, спортивних зон тощо).

На проектний період загальна площа громадських територій передбачається – 23,22 га.

Значну увагу приділено збереженню вже існуючих зелених насаджень, розосереджених по території населеного пункту. Також пропонується розвивати зелені насадження біля водойм (в їх прибережно-захисній смужі) та громадських центрів. Таким чином потрібно створити громадсько-рекреаційні зони, які часто територіально поєднуються з лісовими масивами, водоймами.

Основну частину комунально-складських територій села Старе передбачається розташувати в північному напрямку від житлової забудови, частково на території існуючої виробничої території (колишніх цукрового та

цегляного заводів, в СЗЗ кладовища). До комунально-складських територій відноситься територія існуючих підприємств в східній частині села.

На території села є виробничі об'єкти, СЗЗ яких (50-100 м) впливає на оточуючу житлову забудову. Пропонується перепрофілювання даних підприємств на об'єкти виробничої чи комерційної діяльності, що не мають санітарної шкідливості чи винесення їх від житлової забудови.

Для життєзабезпечення житлової, громадської, виробничої забудови існуючих та проектних території передбачено ділянки для розміщення об'єктів інженерного забезпечення (артезіанські свердловини, станція водопідготовки, очисні споруди дощової каналізації, каналізаційні насосні станції, очисні споруди госппобутової каналізації), які розосереджені по території всього населеного пункту згідно з проектними рішеннями (див. креслення Генеральний план (основне креслення)).

Пропонується введення нової функціональної зони для села Старе – рекреаційної та розташувати її в південній та західній частині. Площа даної зони становитиме – 135,19 га. На даній території пропонується розташування об'єктів для відпочинку, розвитку сільського туризму тощо. З урахуванням розширення населеного пункту та включення в його склад невеликих вкраплень лісів їх площа становитиме 85,76 га. В північній частині населеного пункту пропонується розташування нового кладовища, так як два існуючих пропонується закрити.

Внаслідок освоєння сільськогосподарських територій разом з сінокосами та випасами їх площа зменшується – на проектний період становить 249,22 га.

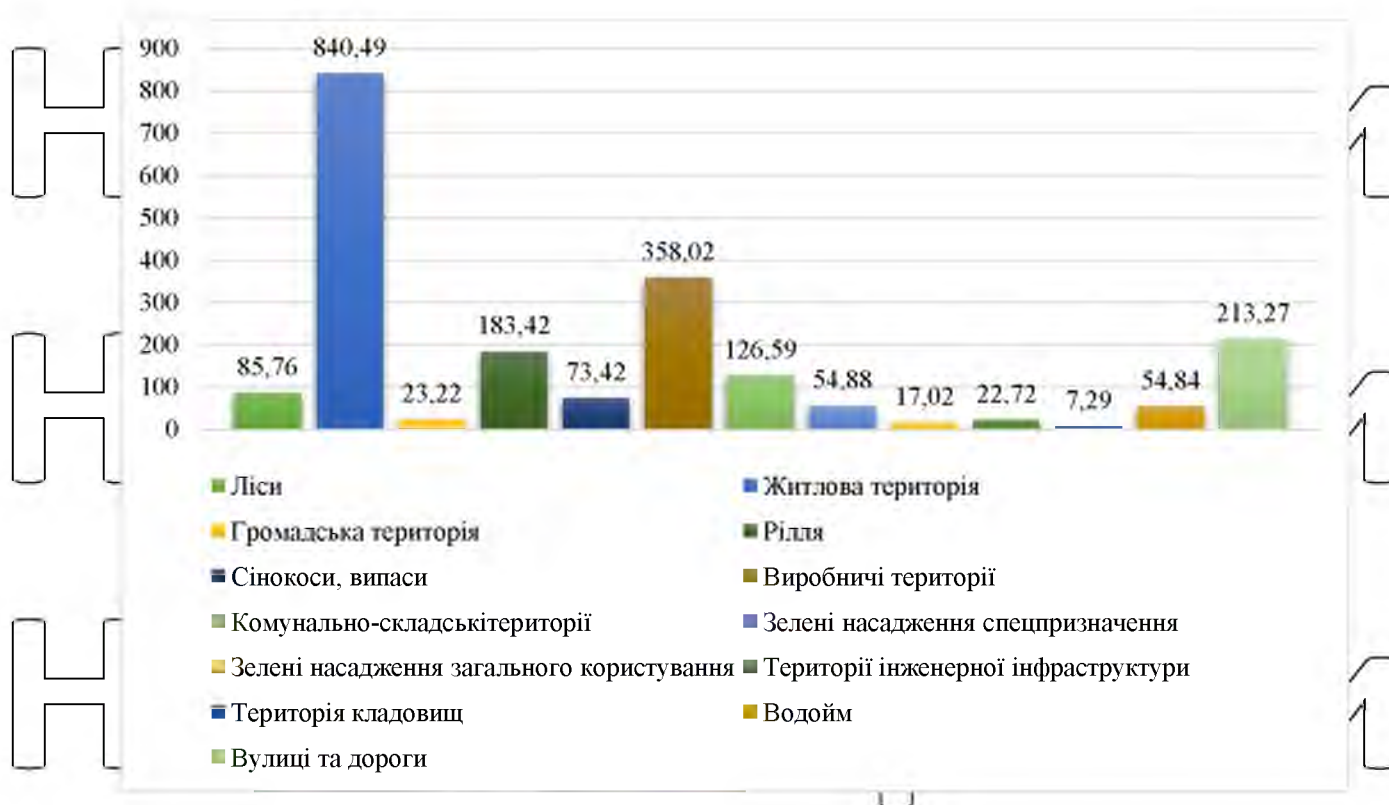


Рис. 3.1. Діаграма структури функціонального зонування на проектний період

Запроєктовано компактний розвиток населеного пункту, що збільшує інтенсивність використання території під основні функції.

На першу чергу реалізації проектних рішень пропонується:

— закриття існуючого кладовища та будівництво нового кладовища, передбаченого проектом;

— забезпечення централізованим водопроводом житлових територій, які розташовані в СЗЗ кладовища;

перепрофілювання об'єктів промисловості чи модернізація їх технології з подальшим уникненням шкідливого впливу на оточуюче середовище;

— розробити проекти по зменшенню прибережної захисної смуги водойм, нормативний розмір та режим яких не витримується, передбачити берегоукріплення та інші необхідні заходи для збереження даних водойм;

НУБІП України

— закриття самовільно викопаних водойм, де не витримується прибережно-захисна зона та розроблення на все село відповідної документації з передбаченими заходами по зниженню ґрунтових вод.

— забезпечити зменшення акустичного впливу від автодороги місцевого значення О100405 Вороньків-Головурів-Сошників та О100409 /М-03/-

НУБІП України

Любарці-Старе, шляхом організації зелених насаджень різної висоти та високої щільності, штучних акустичних екранів;

— вертикальне планування території:

— підсипка та зрізка території;

НУБІП України

— розчистка дна та берегоукріплення водних об'єктів;

— відведення стічних вод з вулиць в понижені місця;

— влаштування дощової каналізації закритого типу;

— інженерне забезпечення території;

НУБІП України

— прокладання вулиць;

— будівництво об'єктів соціальної інфраструктури.

На першу чергу освоєння пропонуються території, які знаходяться в кварталах існуючої забудови населеного пункту та розташовуються на вільних

від забудови територіях.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

Таблиця

Баланс території с. Старе

Показники	Одиниця виміру	До проекту	Після проекту
А. Територія житлової та громадської забудови, всього	га	389,84	863,71
1. Територія житлової забудови	Га	370,36	840,49
У розрахунку на 1 чол	кв. м/чол.	1275	284
В тому числі: - Садибної (в тому числі соціального житла)	Га	363,75	839,88
- багатоквартирної	га	6,61	8,33
2. Територія громадської забудови	га	13,48	23,22
Б. Виробнича зона, всього	га	57,29	514,62
3. Виробнича територія	га	46,33	358,02
2. Комунально-складська територія	га	3,36	126,59
5. Територія об'єктів інженерної інфраструктури	га	2,20	22,72
6. Територія кладовищ	га	5,40	7,29
В. Інші території в межах сільського поселення	га	598,93	843,59
6. Зелених насаджень загального користування	га	2,48	17,02
У розрахунку на 1 чол	кв. м/чол.	8,5	14,2
7. Водойм	га	22,14	54,84
8. Лісових насаджень	га	74,13	85,76
9. Сільськогосподарських територій, в тому числі:		346,05	249,22
- Рілля, городи		255,73	183,42
- сінокоси та випаси	га	90,32	73,42
- зелених насаджень спеціального призначення	га	54,20	54,88
- рекреаційних територій	га	-	135,19
9. Інші території (вулиці, проїзди, площі тощо)	га	99,93	213,27
Баланс території (п.п. А, Б, В)	га	1040,06	2250,45

ВИСНОВКИ

НУБІП України

Сьогодні дуже актуальним є комплексний підхід до планування використання та охорони земель сільської громади, адже це ключ до сталого, планомірного та гармонійного розвитку громади.

НУБІП України

Планування використання та охорони земель сільської громади має визначати принципові рішення розвитку, планування та іншого використання території громади. Відповідно, документація має бути інструментом розумного управління для органів місцевого самоврядування.

НУБІП України

Завдяки розроблені документації з планування використання та охорони земель сільської громади з'являється можливість оперативно приймати рішення щодо забезпечення життєдіяльності громади в будь-якій сфері.

Завданнями планування використання та охорони земель сільської

громади є:

НУБІП України

- обґрунтування майбутніх потреб і визначення переважних напрямів використання територій;

- урахування державних, громадських і приватних інтересів під час планування, забудови та іншого використання територій з дотриманням вимог

НУБІП України

- містобудівного, санітарного, екологічного, природоохоронного, протипожежного та іншого законодавства;

- визначення територій, що мають особливу екологічну, рекреаційно-оздоровчу, наукову, естетичну, історико-культурну цінність,

- встановлення передбачених законодавством обмежень на їх планування, забудову та інше використання;

НУБІП України

- розроблення містобудівних заходів щодо охорони довкілля та раціонального використання природних ресурсів;

- забезпечення раціонального використання та охорони земельних ресурсів;

НУБІП України

- розроблення заходів щодо пожежної та техногенної безпеки.

В результаті загальна площа нових житлових територій садибної забудови разом з існуючими становиме 840,49 га, загальна площа громадських територій передбачається – 23,22 га. Внаслідок освоєння сільськогосподарських територій разом з сінокосами та випасами їх площа зменшується – в перспективі становитиме 249,22 га.

Пропонується розвивати зелені насадження біля водойм та громадських центрів. Таким чином потрібно створити громадсько-рекреаційні зони, які часто територіально поєднуються з лісовими масивами, водоймами.

Пропонується введення нової функціональної зони для села Старе – рекреаційної та розташувати її в південній та західній частині. Площа даної зони становитиме – 135,19 га. На даній території пропонується розташування об'єктів для відпочинку, розвитку сільського туризму тощо з урахуванням розширення населеного пункту та включення в його склад невеликих вкраплень лісів їх площа становитиме 85,76 га.

Таким чином, в даній роботі була висвітлена проблематика планування використання та охорони земель сільської громади (на прикладі громади села Старе). На даному етапі розвитку населеного пункту доцільним рішенням буде долучити до управлінських рішень населення створивши громадську організацію до якої будуть входити представники кожної групи населення, що допоможе розвитку. Завдяки планувальній документації стане можливим розширення меж населеного пункту та залучення інвестицій. Оскільки в планувальній документації вказуються перспективні ділянки, куди може зйти інвестор. Крім того, варто зазначити, що розвиток громади залежить в першу чергу від його населення. Населення має разом з владою пліч о пліч вирішувати важливі питання щодо планування використання земель громади.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Воронківська сільська територіальна громада – Бориспільська районна державна адміністрація Київської області. *Бориспільська районна державна адміністрація Київської області.*

URL: <http://rayb01i.gov.ua/category/voronkivska-silska/>.

2. Громади та розробники отримали рекомендації щодо створення комплексних планів розвитку територій громад // Волинська обласна державна адміністрація: [Веб-сайт]. URL:

<https://www.voladm.gov.ua/new/gromadi-ta-rozrobniki-otrimali-rekomendaciyi-schodo-stvorenniya-kompleksnih-planiv-rozvitku-territoriy-gromad/>.

3. Гунько Л.А. Формування сталого (збалансованого) землекористування – базова основа розвитку економіки землевпорядкування в Україні. Агросвіт.

2022. № 9-10. С. 51–61.

4. Дамилишин Б.М., Дорогунцов С.М., Міщенко В.С., Коваль Я.В., Новоторов О.С., Паламарчук М.М. Природно-ресурсний потенціал сталого розвитку України. К., РВПС України, 1999. 716 с.

5. Денисюк А. Просторове планування як інструмент сталого розвитку територіальних громад. *Репозитарій Національного Авіаційного Університету* Home.

URL: <https://dspace.nau.edu.ua/bitstream/NAU/55050/1/Денисюк%20Анна.pdf>

f.

6. Дорош І.М., Дорощ О.С. Формування обмежень та обтяжень у землекористуванні: [навчальний посібник] / І.М. Дорош, О.С. Дорощ. Херсон. Грінь Д.С., 2017. – 650 с.

7. Екологія землекористування : навч. посіб. / А.М. Третяк, О.С. Будзяк, В.М.

Третяк та ін. за заг. ред. Третяка А.М. – К. : Інститут екологічного управління та збалансованого природокористування, 2017. – 178 с. (Бібліотека екологічних знань).

8. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.

9. Комплексне просторове планування та земельна децентралізація. Можливості громад в контексті нового Закону. *Децентралізація в Україні*. URL: <https://decentralization.gov.ua/news/13587>.

10. Комплексний план просторового розвитку території громади – WikiLegalAid. *Платформа правових консультацій – WikiLegalAid*. URL: https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/Комплексний_план_просторового_розвитку_території_громади.

11. Кравченко А.В. Ефективність використання земельних ресурсів у сільськогосподарських підприємствах: Автореф. дис. к.е.н. 08.00.04 / Національний аграрний університет. - Київ, 2008. - 25 с.

12. Лазарева О.В., Белінська С.М. Обґрунтування змін у землекористуванні з урахуванням викликів сьогодення. *Агросвіт*. 2022. № 19. С. 3–10.

13. Лахонька Е. Я. Сучасне просторове планування у країнах Європи та України. *Видавництво УжНУ "Говерла"*. 2018. URL: <https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/handle/lib/21558>.

14. Охорона земель при спорудженні та експлуатації лінійних інженерних споруд – WikiLegalAid. *Платформа правових консультацій – WikiLegalAid*. URL: https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/Охорона_земель_при_спорудженні_та_експлуатації_лінійних_інженерних_споруд.

15. Перші результати пілотного проекту з розробки комплексних планів просторового розвитку територій Пісочинської та Роганської громад презентовано на факультеті землевиорядкування. *Національний університет біоресурсів і природокористування України*. URL: <https://nubip.edu.ua/node/105324>.

16. Планування використання земель: що змінилось?. *Компанія "Ти і Право" Ленінський Груп*. URL: <http://tuipravo.info/publikatsii/newsny/item/2941-planuvannya-vykorystannia-zemel-shcho-zmianytsia.html>.

17. Планування розвитку територіальних громад. Навчальний посібник для посадових осіб місцевого самоврядування // Г. Васильченко, І. Парасюк, Н. Єременко / Асоціація міст України – К, ТОВ «ПІДПРИЄМСТВО «ВІ ЕН ЕЙ», 2015. – 256 с

18. Посібник для професіоналів.

URL: https://decentralization.gov.ua/uploads/library/file/818/Посібник_для_п_рофесіоналів.pdf.

19. Правові засади планування використання та охорони земель в Україні – WikiLegalAid. Платформа правових консультацій - WikiLegalAid.

URL: https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/Правові_засади_планування_використання_та_охорони_земель_в_Україні.

20. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель : Закон України від 17.06.2020 р. № 711-IX : станом на 9 черв. 2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>.

21. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану: Закон України від 24 березня 2022 року № 2445-IX.

22. Про деякі заходи щодо збереження та відтворення лісів: Указ Президента України від 7 червня 2021 року № 228/2021.

23. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 року № 858-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 36. Ст. 282.

24. Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV. Відомості Верховної Ради України. 1998. № 46-47. Ст. 280.

25. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 року № 962-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 39. Ст. 349.

26. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25 червня 1991 року № 1264-XII. Відомості Верховної Ради України. 1991. № 41. Ст. 546.

27. Про схвалення Концепції Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель: Розпорядж. Каб. Міністрів України від 19.01.2022 р. № 70-р.

28. Про Цілі сталого розвитку України на період до 2030 року: Указ Президента України № 722/2019. URL: <https://www.president.gov.ua/documents/7222019-29825>

29. Просторове планування в громаді // U-LEAD [Веб-сайт]. URL: <https://u-learn.org.ua/p/spatial-planning>

30. Просторове планування розвитку територій громад: кращі практики та рекомендації – посібники – Всеукраїнська асоціація громад. Всеукраїнська асоціація громад URL: <https://communities.org.ua/novyni/prostorove-planuvannya-rozvytku-terytorij-gromad-krashnij-praktyky-ta-rekomendacziv-rosibnyky/>.

31. Просторове планування територій громад: чому це важливо. *GrowHow.in.ua* Як впровадити 1. URL: <https://www.growhow.in.ua/prostorove-planuvannya-terytorij-gromad-chomu-tse-vazhlyvo/>.

32. Просторове планування у новому адміністративно-територіальному поділ. *Децентралізація*. URL: <https://decentralization.gov.ua/news/12630>.

33. РОЗРСБКА комплексних планів. 87-ме вид. Київ, 2022. 87 с. URL: https://decentralization.gov.ua/uploads/library/file/817/Посібник_для_громад.pdf.

34. Ступень М. Г., Красінський В.Р. Наукові засади сталого використання земель в ОТГ: матеріали IV Всеукраїнської науково-практичної конференції, м. Херсон, 4-5 березня 2020 р. Херсон, 2020.

35. Територіальні громади як лідери якісних змін сталого розвитку | Журнал ECOBUSINESS. Журнал ECOBUSINESS. Екологія підприємства | ecolog-ua.com. URL: <https://ecolog-ua.com/news/terytorialni-gromady-vak-lidery-yakisnyh-zmin-stalogo-rozvytku>.

36. Третяк А.М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: монографія. Львів: СНОЛОМ, 2011. 520 с.

37. Третяк А.М., Третяк В.М., Трофименко П.І., Прядка Т.М., Трофименко Н.В.

Стале (збалансоване) землекористування: понятійний базис та методологія інституціалізації. *Агросвіт*. 2021. № 24. С. 11–22.

38. Третяк, Антон Миколайович. Земельні ресурси та їх використання: навч. пос./ Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М., Трофименко П.І.,

Трофименко Н.В. [за заг. ред. А.М. Третяка]. – Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2022. 304 с.

39. Третяк, Антон Миколайович. Територіально-просторове планування: базові засади теорії, методології, практики: монографія / А.М. Третяк, В.М.

Третяк, Т.М. Прядка, Н.А. Третяк. [за заг. ред. А.М. Третяка]. – Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2021. 142 с.

40. Третяк, Антон Миколайович. Управління земельними ресурсами та землекористуванням: базові засади теорії, інституціалізації, практики:

монографія / А.М. Третяк, В.М. Третяк, Р.М. Курильців, Т.М. Прядка, Н.А. Третяк; [за заг. ред. А.М. Третяка]. – Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2021. – 227 с.

41. Філософія зонування земель в Україні в контексті територіально-просторового планування землекористування територіальних громад /

А. М. Третяк, В. М. Третяк, Т. М. Прядка, Л. А. Гунько, Н. О. Капінос. *Економіка та держава*. 2022. № 4. С. 13–19.

URL: <http://193.138.93.8/bitstream/BNAU/7453/1/Філософія%20зонування%20земель%20в%20Україні.pdf>.

42. Experience of land use development planning at the local (municipal) level in the european union. *Journal of information technology management*. 2022. Т. 14,

№ 2. С. 56–69.

URL: https://jitm.ut.ac.ir/article_86927/63daf3e02e309c2d490feae6904c67e6.pdf.

43. Gorzym-Wilkowski W. A., Trykacz K. Public interest in spatial planning systems in poland and portugal. *Land*. 2022. T. 11, № 1. С. 73.

URL: <https://doi.org/10.3390/land11010073>

44. Krajewska M., Żróbek S., Kovač M. Š. The role of spatial planning in the investment process in poland and slovenia. *Real estate management and*

valuation. 2014. T. 22, № 2. С. 52–66. URL: <https://doi.org/10.2478/remav-2014-0017>

45. Obstacles to the Development of Integrated Land-Use Planning in Developing

Countries: The Case of Paraguay / S. Delphin та ін. *Land*. 2022. T. 11, № 8.

С. 1339. URL: <https://doi.org/10.3390/land11081339>.

46. Tretiak A., Tretiak V., Malashevskaya O. LAND MANAGEMENT EFFECTIVENESS ESTIMATION. *Environmental Economics and Sustainable*

Development. 2019. № 5 (24). С. 91–95. URL: [https://doi.org/10.37100/2616-](https://doi.org/10.37100/2616-7689/2019/5(24)/14)

[7689/2019/5\(24\)/14](https://doi.org/10.37100/2616-7689/2019/5(24)/14).

47. Vitalii Dankevych. Теоретико-методологічні основи раціонального використання земельних ресурсів. *International Journal of Innovative*

Technologies in Economy. 1(7) March 2017.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ДОДАТКИ

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

13.04 – МР. 2162 «С» 2021.10.23.040 ПЗ

ДЕНИСЮК АННИ ВІТАЛІВНИ

2022

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України