

РОЗДІЛ 5. ЕКОНОМІКА ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ ТА ОХОРОНИ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

ВИЗНАЧЕННЯ СИСТЕМИ ЗАХОДІВ ЩОДО ОРГАНІЗАЦІЇ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

DETERMINATION OF THE SYSTEM OF MEASURES ON THE ORGANIZATION OF RATIONAL USE AND PROTECTION OF LAND OF PLANEED ITEMS

УДК 502.33:332.3:911.37

Ясінецька І.А.

д.е.н., професор кафедри геодезії
та землеустрою
Подільський державний аграрно-
технічний університет

Кушнірук Т.М.

к.с.-г.н., асистент кафедри геодезії
та землеустрою
Подільський державний аграрно-
технічний університет

Лобанова О.П.

к.е.н., асистент кафедри геодезії
та землеустрою
Подільський державний аграрно-
технічний університет

У статті розглянуто систему визначення заходів раціонального використання земель населених пунктів. На території сучасної України розміщуються надзвичайні природні ресурси, серед яких земельні ресурси є найціннішими. Проте брак уваги до проблемних питань використання та охорони земельних ресурсів всіх регіонів країни призвів до того, що нині стан використання земель є вкрай незадовільним і з кожним роком він ще більше погіршується. Систему раціонального використання земель планують з метою вдосконалення розподілу земель відповідно до перспектив розвитку економіки, поліпшення організації території і визначення інших напрямів ефективного використання земель та їх охорони в цілому по державі, регіонах та інших адміністративних утвореннях. Визначення системи раціонального використання земель для всіх населених пунктів України є головним соціально-економічним завданням територіальної громади, органів місцевого самоврядування та суспільства.

Ключові слова: землі населених пунктів, раціональне використання, план земельно-господарського устрою, генеральний план населеного пункту, охорона земель.

В статье рассмотрена система определения мер рационального использования

земель населенных пунктов. На территории современной Украины размещаются чрезвычайные природные ресурсы, среди которых земельные ресурсы являются наиболее ценными. Однако недостаток внимания к проблемным вопросам использования и охраны земельных ресурсов всех регионов страны привел к тому, что сейчас состояние использования земель является крайне неудовлетворительным и с каждым годом он еще больше ухудшается. Систему рационального использования земель планируют с целью совершенствования распределения земель в соответствии с перспективами развития экономики, улучшения организации территории и определения других видов эффективного использования земель и их охраны в целом по стране, регионах и других административных образованиях. Определение системы рационального использования земель для всех населенных пунктов Украины является главной социально-экономической задачей территориальной общины, органов местного самоуправления и общества.

Ключевые слова: земли населенных пунктов, рациональное использование, план земельно-хозяйственного устройства, генеральный план населенного пункта, охрана земель.

The article discusses the system for determining measures for the rational use of land in populated areas. On the territory of modern Ukraine located extraordinary natural resources, among which land resources are the most valuable. However, the lack of attention to the problematic issues of the use and protection of land resources in all regions of the country has led to the fact that now the state of land use is extremely unsatisfactory and it worsens even more every year. The system of rational use of land is planned with the aim of improving the distribution of land in accordance with the prospects for economic development, improving the organization of the territory and identifying other types of efficient use of land and protecting it in the country, regions and other administrative entities. Determining the system of rational use of land for all settlements of Ukraine is the main socio-economic task of the territorial community, local governments and society. Emerging natural resources are located on the territory of modern Ukraine, among which land resources are the most valuable. However, the lack of attention to the problematic issues of use and protection of land resources in all regions of the country has led to the fact that the current state of land use is extremely unsatisfactory and every year it deteriorates further, in particular: the level of agricultural development increases, the level of cultivation increases, the area of degraded lands increases, ecological infrastructure degrades, and the level of technogenic pollution of the environment increases. For all regions and the country as a whole, state authorities should take a number of measures for the rational use of the land of settlements: to develop long-term and effective programs for the rational use of the land of settlements and their development; to develop proposals for the decision-making of redistribution of land taking into account the needs of the territory of settlements; to create a state fund of land allocation in order to provide citizens with land plots for individual housing construction; to carry out a number of measures on the protection of land settlements. The system for improving the rational use and development of free land in settlements requires a series of project developments, among which the main is detailed planning, justification of the size, taking into account the nature of land use, and taking into account transport and engineering issues.

Key words: living settlements' land, rational use, land-economic arrangement plan general layout of the settlement, land protection.

Постановка проблеми. Згідно чинного Земельного кодексу України систему раціонального використання земель планують з метою вдосконалення розподілу земель відповідно до перспектив розвитку економіки, поліпшення організації території і визначення інших напрямів ефективного використання земель та їх охорони в цілому по державі,

регіонах та інших адміністративних утвореннях [3, с. 401].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідження питань організації раціонального використання земель в населених пунктах знайшли своє відображення у наукових працях багатьох вітчизняних учених, зокрема: І.К. Бистрякова, В.М. Будзяка,

Д.І. Гнатковича, В.В. Горлачука, Д.С. Добряка, Т.Є. Зінченко, Ш.І. Ібатулліна, А.Г. Мартина, Л.Я. Новаковського, М.Г. Ступеня, А.М. Третьяка та ін.

Постановка завдання. Метою дослідження є обґрунтування теоретико-методичних підходів щодо визначення системи заходів раціонального використання земель населених пунктів.

Виклад основного матеріалу дослідження. Відмітимо, що на території сучасної України розміщуються надзвичайні природні ресурси, серед яких земельні ресурси є найціннішими. Проте брак уваги до проблемних питань використання та охорони земельних ресурсів всіх регіонів країни призвів до того, що нині стан використання земель є вкрай незадовільним і з кожним роком він ще більше погіршується, зокрема:

- підвищується рівень сільськогосподарського освоєння, який є економічно та екологічно необґрунтованим;
- збільшується рівень розораності території, внаслідок неправильного сільськогосподарського освоєння;
- збільшується площа деградованих земель;
- екологічна інфраструктура деградує, а рівень техногенного забруднення природного середовища підвищується;
- незадовільним станом характеризується нормативно-правове забезпечення використання земель.

І при цьому майже відсутні дієві програми, які б включали комплекс заходів для вирішення проблем використання земель. Такий перелік недбалого використання земель є неповним, а наслідки від цього є вражаючими. Зокрема це зумовлено, як згадувалось, високим рівнем розораності території і неправильним співвідношенням площ ріллі, кормових угідь та лісів. Тому застосування дієвих напрямів вдосконалення системи раціонального використання і охорони земель є нагальною необхідністю для України.

Що ж до використання земель населених пунктів то Законом України «Про планування і забудову територій» визначено, що планування територій на місцевому рівні полягає у розробленні та затвердженні генеральних планів населених пунктів, схем планування територій та іншої містобудівної документації, регулюванні раціонального використання їх територій, ухваленні та реалізації відповідних рішень про дотримання містобудівної документації [4, с. 51].

Знаємо, що цільове призначення земель населених пунктів є досить специфічним, а саме – обслуговування потреб господарств, об'єктів загального користування, громадських будівель і споруд, об'єктів комунального призначення. Відомо, що землі населених пунктів це категорія земель житлової та громадської забудови. Використання цієї категорії регламентується ст. 39 ЗК України, в статті

вказано, що раціональне використання земель цієї категорії здійснюється у відповідності до плану земельно-господарському устрою та генерального плану з дотриманням державних норм, правил забудови.

Генеральний план населеного пункту не має безпосереднього впливу на систему вдосконалення використання земель населених пунктів. За генеральним планом як за містобудівним документом в основному закріплюється визначення схеми зонування території, але через високий ступінь узагальнення цей документ інколи позбавлений такої можливості. Також на основі, тільки, генерального плану неможливо встановити за яким призначенням використовувати і що будувати на земельній ділянці, ще потрібен бути затверджений проект планування конкретного об'єкта.

Проте у сучасних умовах тільки генеральний план є тим основним документом планування та забудови, який визначає:

- 1) функціональний зонінг території;
- 2) організацію транспортних зв'язків та об'єктів інженерного забезпечення;
- 3) планувальну структуру населеного пункту та схему розміщення центрів обслуговування.

Його заходи планування земель розробляються на основі прогнозування екологічних, соціально-економічних, санітарно-гігієнічних, природно-географічних, історико-культурних та інженерно-технічних факторів. Генеральний план населеного пункту зорієнтований тільки на вирішення проблем містобудівного процесу. При цьому правовою основою регулювання використання земель населених пунктів є план земельно-господарського устрою.

План земельно-господарського устрою законодавчо визначений основним механізмом і правовою основою регулювання земельних відносин у населених пунктах, він враховує такі важливі питання правового характеру, як формування та обмеження використання земель; систематизацію земельно-кадастрової інформації для управління земельними ресурсами. Потрібно відмітити, що використання земельних ділянок для потреб, які не пов'язані з їх забудовою, здійснюється відповідно до плану земельно-господарського устрою населеного пункту. Він розробляється для міст і селищ, затверджується відповідно місцевою радою і використовується для обґрунтування, розробки і подальшої реалізації на землях населеного пункту необхідного обсягу організаційних та інженерно-технічних заходів щодо освоєння, поліпшення якості земель, їх раціонального використання, охорони та захисту від руйнівних процесів. План земельно-господарського устрою населеного пункту є обов'язковим для виконання органами державного управління, місцевого самоврядування, а також підприємствами, установами, організаціями і громадянами [2, с. 40].

Не менш важливо зазначити, що план земельно-господарського устрою виконує головну роль при приватизації земель населених пунктів; при визначенні системи заходів щодо раціонального використання земель населених пунктів і підвищенні їх містобудівної цінності; при наданні та вилученні земель; при встановленні характеру використання земель населених пунктів зі всіма їх обтяженнями та обмеженнями.

Також такий містобудівний документ здійснює цілеспрямовану політику щодо системи вдосконалення використання і охорони земель та контролює дотримання прав і обов'язків землекористувачів та землевласників. Загалом план земельно-господарського устрою займається вирішенням таких питань, як:

- фінансові, організаційні та правові заходи по відновленню структури територій;
- поліпшення якості земель;
- рекультивация та консервація земель;
- інженерний захист та освоєння земель;
- розподіл за формами власності;
- розподіл за цільовим використанням;
- визначення обсягів економічно-обґрунтованого стимулювання використання та охорони земель;
- визначення розмірів земельного податку;
- визначення напрямів природоохоронної діяльності;
- відшкодування збитків землевласникам внаслідок встановлення режиму використання земель у захисних зонах.

Слід зазначити, що на території населених пунктів окрім категорії земель житлової та громадської забудови розташовуються ще землі сільськогосподарського призначення; землі промисловості, енергетики, транспорту, зв'язку та оборони; лісгосподарського призначення; землі природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого та історико-культурного призначення; водогосподарського призначення [5, с. 81]. Земельним Кодексом України регламентується ефективно використання всіх земель у населеному пункті за умов взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів. Проте земельний кодекс не визначає точних механізмів застосування цієї законодавчої норми. Тому тільки містобудівна документація (план земельно-господарського устрою та генеральний план) здійснює регулювання системи використання всіх земель на території населених пунктів.

Територія Хмельницької області наділена чудесним природно-ресурсним потенціалом, проте рівень використання цього потенціалу залишається бажати кращого. Досліджувана область характеризується високим рівнем наявності рекреаційних ресурсів. Як згадувалося раніше в області зосереджено велика кількість лісо-

вих, водних та соціально-економічних природних ресурсів однак стан догляду, утримання та використання такого природного багатства не відповідає природоохоронному законодавству України. До основних порушень природоохоронного законодавства належать: відсутність державного фінансування на утримання таких земель, а також неспроможність деяких землекористувачів утримувати об'єкти рекреації через відсутність коштів. Як наслідок в більшості таких об'єктів не винесено межі в природі та не виготовлені матеріали їх виносу. Також органи виконавчої влади під різними приводами передають в оренду приватним підприємцям земельні ділянки в межах рекреаційних об'єктів для здійснення підприємницької діяльності, що в подальшому може мати плачевні наслідки для рекреаційної сфери Хмельниччини.

Для виправлення даної ситуації на сесії обласної ради внесено пропозиції щодо фінансування проектів винесення меж територій та об'єктів рекреації Хмельницької області у природу (на місцевість) з обласного фонду охорони навколишнього природного середовища виділені кошти в сумі 850 тисяч гривень. Проте, виділення коштів для цих цілей здійснюється досить повільно і не має жодної гарантії, що вони будуть виділені в повному обсязі. [1, с. 176].

Тому одним із напрямів раціонального використання земель населених пунктів Хмельницької області є збереження рекреаційних ресурсів. Для збереження земель рекреаційного призначення необхідно:

- збільшити площу;
- використовувати тільки за визначеними напрямками;
- встановити природоохоронний режим;
- зарахувати до складу екомережі;
- обмежити викуп та вилучення для інших потреб;
- зменшити техногенний вплив;
- встановити охоронні зони.

Належне використання та збереження рекреаційних ресурсів в подальшому дасть суттєвий поштовх соціально-економічному розвитку Хмельницької області.

Болючою проблемою для земельних ресурсів населених пунктів області є розмежування земель державної та комунальної власності. Адже соціально-економічний розвиток області неможливий без врахування різних форм власності. Тому наступним напрямом вдосконалення системи раціонального використання земель населених пунктів Хмельницької області є запровадження нових стратегічних методів управління земельними ресурсами, а саме необхідно визначити систему ефективного використання земельних ресурсів та раціонально розподілити землі між галузями інфраструктури.

Проаналізувавши сучасний стан використання земельних ресурсів області, виявлено, що розораність таких ресурсів перевищує 60% (площа сільськогосподарських угідь малими темпами, але щоразу зменшується, якщо в 1996 р. площа цих угідь становила – 1609,3 тис. га, то на сьогодні їх площа дорівнює – 1603,9 тис. га, при цьому площа забудованих земель збільшується за рахунок земель зайнятих об'єктами промисловості і житловою забудовою).

Однак є і позитивні сторони використання земельних ресурсів населених пунктів області. На сьогодні у 100% населених пунктів Хмельницької області проведено нормативну грошову оцінку. А як відомо проведення грошової оцінки земель значно збільшує надходження коштів до місцевих бюджетів. Число надходжень збільшується за рахунок коштів від плати за землю, а також за рахунок проведення робіт з інвентаризації земель. Тому на перспективу можна запропонувати наступні напрями щодо вдосконалення системи раціонального використання земель населених пунктів Хмельницької області: по-перше – необхідно оновлювати дані інвентаризації земель; по-друге – провести розмежування земель державної та комунальної власності; по-третє – провести зонування земель за напрямками дозволеного використання; по-четверте – здійснити консервацію деградованих і не придатних для сільськогосподарського використання земель.

Висновки з проведеного дослідження. Як згадувалось раніше, на сьогодні визначення системи раціонального використання земель для всіх населених пунктів України є головним соціально-економічним завданням територіальної громади, органів місцевого самоврядування та суспільства. Для всіх регіонів і країни в цілому органами державної влади необхідно вжити ряд таких заходів для раціонального використання земель населених пунктів:

- розробити довгострокові та дієві програми організації раціонального використання земель населених пунктів та їх розвитку;
- розробити пропозиції щодо ухвалення рішень перерозподілу земель з урахуванням потреб території населених пунктів;
- створити державний фонд розподілу земель з метою забезпечення громадян земельними ділянками для індивідуального житлового будівництва;
- провести ряд заходів по охороні земель населених пунктів.

Також система вдосконалення раціонального використання і забудови вільних земель у населених пунктах потребує серії проектних розробок серед яких головними є детальне планування, обґрунтування розмірів, врахування характеру використання земель, і врахування транспортних та інженерних питань.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Літопис природи НПП «Подільські Товтри». Кам'янець-Подільський, 2008. Т. 11. 300 с.
2. Про затвердження Порядку складення плану земельно-господарського устрою території населеного пункту: Постанова Кабінету Міністрів України № 79 від 22.02.2008 / Офіційний вісник України. 2008. №15. – С. 41.
3. Семчик В.І. Земельний кодекс України: наук.-практ. коментар / за ред. В.І. Семчика. Київ : Видав. дім «Ін Юре», 2003. 676 с.
4. Ступень М.Г., Лесечко М.Д. Вдосконалення використання земель населених пунктів в умовах ринку: монографія. Львів : Львівський регіональний інститут державного управління національної академії державного управління при Президентіві України, 2004. 238 с.
5. Третяк А.М. Землевпорядне проектування. Теоретичні основи і територіальний землеустрій : навч. посібник. Київ : Вища освіта, 2006. 528 с.