

аграрний університет (СНАУ), який на своїй базі створив органічне поле для адаптації органічного землеробства [2].

Основні види сільськогосподарської продукції, що вирощуються в Сумській області, це зернові (пшениця, ячмінь, кукурудза), олійні (соняшник, рапс), білкові (соя), технічні (цукровий буряк, картопля) культури та овочі та фрукти.

Підвищенню ресурсного потенціалу по даній області також сприяє гарний клімат. За весь 2022 рік на Сумщині випало більше опадів ніж колись. Формуванню запасів вологи в ґрунті сприяв належний режим опадів та температур. Дані показники сприяли покращенню показників вмісту гумусу та вологості в ґрунті [3].

Виходячи з усього вище зазначеного, треба зазначити, що однією з особливостей використання земель сільськогосподарського призначення Сумської області є наявність великої кількості земельних ділянок, які вважаються незахищеними від ерозії ґрунтів. Це створює значні проблеми для землекористувачів та вимагає впровадження ефективних заходів з охорони та відновлення ґрунтів. Крім того, у Сумській області існує проблема відносно погіршення родючості ґрунтів через неправильне використання пестицидів та мінеральних добрив. Для розв'язання цієї проблеми необхідно впроваджувати екологічно чисті методи вирощування рослин та захисту їх від шкідників. Отже ситуація з використання угідь сільськогосподарського призначення є нестабільною. Проблеми та недоліки існують, але при правильному підході їх можна вирішити. Хочеться відмітити, що Сумська область підхоплює сучасні тенденції у розвитку земель сільськогосподарського призначення та сільського господарства загалом.

Список літератури

1. Офіційний сайт Сумської обласної військової адміністрації URL: <http://sm.gov.ua/ru/arkhiv1/25833-sumshchyna-stala-pershoyu-oblastyu-z-yakoyi-startuvav-proyekt-vkursi-zemli-ukraine-tsyfrovizatsiya-zemel-ukrayiny.html>
2. Офіційний сайт Департаменту захисту довкілля та енергетики Сумської обласної державної адміністрації URL: <https://mepr.gov.ua/files/docs/EkoMonitoring/2022/regional/%D0%A0%D0%B5%D0%B3%D1%96%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%20%D0%B4%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%B2%D1%96%D0%B4%D1%8C%20%D0%A1%D1%83%D0%BC%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%B0%20%D0%9E%D0%94%D0%90%202021.pdf>
3. Офіційний сайт Agro Times URL: <https://agrotimes.ua/agronomiya/stan-positiviv-ozymoyi-pshenyczi-na-sumshhyni-oczinyuyut-perevazhno-yak-dobryj/>

УДК 332.2

КАМІНЕЦЬКА О.В., канд. екон. наук, доцент

КОВТУН М.П. здобувачка другого (магістерського) рівня вищої освіти

Білоцерківський національний аграрний університет

ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЯК ІНСТРУМЕНТ ПЛАНУВАННЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

Проаналізовано нормативно-правове забезпечення зонування земель в Україні. Визначено значення зонування земель для вирішення сучасних проблем землекористування в Україні в процесі створення громад. Розроблено пропозиції стосовно зонування земель у процесі планування просторового розвитку території.

Ключові слова: планування землекористування, зонування земель, землевпорядний регламент, землекористування, територіальна громада.

Зонування земель є ефективним інструментом, який використовується для стимулювання належного розвитку територій. Вплив на зонування для досягнення стратегії і цілей, завдань і політики землекористування громад може допомогти уникнути таких проблем розвитку як інтенсивний рух, втрата відкритого простору, відсутність доступного житла й робочої сили. Планування землекористування на основі якісно проведеного зонування допомагає громадам встановити ідентичність, унікальні характеристики якої можуть працювати на користь економіки і якості життя громади.

До липня 2021 року в Україні зонування земель відбувалося виключно у межах населених пунктів і приміських зон. На землях за межами населених пунктів земельне законодавство зонування не передбачало. Метою зонування земель в населених пунктах було впорядкування процесу створення і експлуатації об'єктів нерухомості як взаємозв'язаного комплексу будівель, споруд і земельних ділянок, на яких вони розміщені [5]. При зонуванні, суміжні ділянки, що мали однакове функціональне призначення, об'єднувались в одну зону, для якої встановлювались конкретні обмеження на використання земель. Такі обмеження враховували існуюче і майбутнє використання земель. Основна ціль такого зонування земель – забезпечити сталий розвиток територій населених пунктів, збереження природного середовища і об'єктів культурної спадщини.

За межами населених пунктів в Україні проводилось природно-сільськогосподарське, еколого-економічне, протиерозійне та інші види районування земель [1]. В Україні питання зонування земель за межами населених пунктів не є новим, оскільки у 2009 році був розроблений проєкт закону «Про зонування земель» [3]. Незважаючи на те, що цей законопроєкт так і не прийнятий, у ньому визначено загальні засади організації і порядку здійснення зонування земель за категоріями із метою підвищення ефективності земельної політики у процесі регулювання земельних відносин та формування економічно ефективного, екологічно безпечного землекористування.

У законопроєкті вказувалось, що зонування земель – це поділ адміністративно-територіальних утворень відповідно до категорій земель і типів землекористування. Під типом землекористування розглядається різновид використання земель у межах категорії, що визначає дозволені види використання цих земель у залежності від їх екологічної та економічної придатності, а також соціальних і економічних потреб.

Рішення стосовно зонування земель у межах громади відображаються у плані зонування території, який є складовою частиною документації комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади чи генерального плану населеного пункту, і в якому визначаються умови та обмеження використання території в межах визначених функціональних зон. Основна ціль розробки плану зонування території – це створення сприятливих умов для життєдіяльності людей, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій природного чи техногенного характеру, запобігання надмірній концентрації населення та об'єктів виробництва, зниження рівня забруднення навколишнього середовища, охорони і використання територій з особливим статусом, у тому числі об'єктів історико-культурної спадщини і ландшафтів, а також земель сільськогосподарського призначення та лісів.

Планом зонування території встановлюються: функціональне призначення земель, вимоги до забудови території та ландшафтної організації території.

При зонуванні території дотримуються наступних вимог:

- врахування попередніх рішень стосовно планування та забудови території;
- виділення зон обмеженої містобудівної діяльності;
- відображення вже існуючої забудови територій, основних елементів планувальної структури територій, інженерно-транспортної інфраструктури;
- врахування місцевих умов при визначенні функціональних зон;
- встановлення у межах кожної зони дозволених та допустимих видів використання територій для містобудівних потреб, умов і обмежень стосовно їх забудови;
- узгодження меж зон із червоними лініями та межами територій природних комплексів, смугами санітарних, охоронних, санітарно-захисних, інших зон обмеженого використання земель [4].

Ще одним важливим нововведенням є те, що категорія земель та вид цільового призначення ділянки визначаються у межах відповідного виду функціонального призначення території, який передбачений комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади чи генеральним планом населеного пункту. При встановленні цільового призначення ділянок їх відносять до певної категорії земель та виду цільового призначення.

Для досягнення необхідного результату у сфері землевпорядкування з метою екологічно безпечного, економічно доцільного та соціально справедливого землекористування у межах територіальної громади, потрібно забезпечити належну якість планування просторового розвитку. Сучасна система планування використання земель не завжди задовольняє вимоги сталого (збалансованого) розвитку. Наслідком цього є поява проблем різного спрямування у територіальному управлінні землями (деградація земельного покриву, зниження інвестиційної привабливості території, втрата екосистемних цінностей, забруднення, тощо). Це часто пов'язано із тим, що планування території здійснюється відповідно рекомендацій містобудівного планування (генеральних планів, зонінгу, детальних планів, тощо), які у переважній більшості враховують технічно-інженерну складову проєктування. У свою чергу, території, що знаходяться за межами населених пунктів не охоплені планувальними заходами, які б перш за все мали передбачатись у схемах землеустрою [2]. Новий підхід до планування використання земель поєднує як містобудівні так і землевпорядні підходи, що дозволяє поєднати землевпорядні й містобудівні регламенти, які повинні забезпечити високо ефективно, інвестиційно-привабливе, соціально актуальне й екологічно безпечне землекористування в межах громад.

На сучасному етапі земельних відносин є потрібність у створенні інвестиційно привабливого землекористування, тому дані про зонування земель потрібно враховувати при створенні нових чи організації вже існуючих агроформувань, підприємств або установ, які використовують земельні ресурси.

Отже, такі зміни суттєво змінюють політику планування використання земель, адже зонування за межами населених пунктів вимагає розробки планів зонування території громади, які повинні комплексно враховувати природні, економічні, екологічні особливості конкретного простору при визначенні функціональних зон. Також важливо розробляти і впроваджувати землевпорядні регламенти як важливий інструмент планування землекористування. Землевпорядний регламент має бути невід'ємною частиною процесу землеустрою при зонуванні земель громади.

Список літератури

1. Мартин А.Г., Осипчук С.О., Чумаченко О.М. Природно-сільськогосподарське районування України: монографія. К. : ЦП "Компринт". 328 с. Методичні рекомендації щодо консервації деградованих та малопродуктивних земель. Інститут землеустрою України. Київ, 2007.
2. Про зонування земель: Проект Закону України від 19.03.2009 р. № 4238. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/JF39Q00A?an=3>
3. Про охорону земель : Закон України від 19.06.2003 р. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/962-15>.
4. Проект "Концепції зонування земель в Україні". Землевпорядний Вісник. 2008. № 6. С. 19-23.
5. Третяк А.М., Третяк В. М., Третяк Р. А. Землевпорядне проектування: Впорядкування землеволодінь і землекористувань та організація території сільськогосподарських підприємств. Херсон: Олді-Плюс, 2016. 172 с.

УДК 332.2:633

КАМІНЕЦЬКА О.В., канд. екон. наук, доцент

ХАРІНА В.В. здобувачка другого (магістерського) рівня вищої освіти

Білоцерківський національний аграрний університет

УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

Проаналізовано законодавство у сфері управління земельними ресурсами (далі – УЗР) територіальних громад для пошуку напрямів щодо оптимізації УЗР, які будуть основою для соціально-економічного розвитку територіальних громад.

Ключові слова: земельні ресурси, управління земельними ресурсами, земельна реформа, територіальна громада.

Земля – ресурс, який є предметом суспільних відносин та джерелом підвищення добробуту жителів територіальної громади. Ефективне і раціональне використання земельних ресурсів є необхідною складовою частиною для гарантування розвитку територіальних громад. Побудова ідеальної моделі управління земельними ресурсами територіальних громад повинна відбуватись під впливом громадянського суспільства на рішення органів місцевої влади у сфері управління земельними ресурсами. Виникає потреба наукового обґрунтування шляхів і практичних заходів для розвитку механізму УЗР на місцевому рівні.

Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин" від 28.04.2021 р. [1], нововведенням є набуття права власності територіальними громадами на землі, земельні ділянки, які розташовані за межами населених пунктів територіальних громад та перебувають у державній власності. Відповідно до цього Закону облік та відстеження стану земельних відносин буде здійснюватись за допомогою автоматизованої системи моніторингу земельних відносин, доступ до якої буде відкритим та безоплатним, обов'язок впровадження якої покладено на Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру. Разом з цим органи місцевого самоврядування отримали повноваження щодо розпорядження та здійснення контролю за використанням та охороною цих земель.

А. Мартин виокремлює шість напрямів удосконалення управління земельними ресурсами: 1) забезпечення земельними ресурсами галузей економіки, суб'єктів економічної діяльності та громадян; 2) гарантування конституційних прав на землю