

7. Теорія, політика та практика сільського розвитку: [монографія] / за ред. д-ра економ. наук, чл.-кор. НАНУ О.М. Бородіної, д-ра економ. наук, чл.-кор. УААН І.В. Прокопи. – К.: Інститут економіки і прогнозування НАНУ, 2010. – 376 с.

УДК 332.33(477.41)

Валентина Нагірна

## ЗЕМЛЯ СТОЛИЧНОЇ ОБЛАСТІ ЯК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИЙ І ТЕРИТОРІАЛЬНИЙ РЕСУРС: НАПРЯМИ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ

У статті виявлено особливості використання земельних ресурсів у столичній Київській області. Дано аналіз змін у структурі земельного фонду. Визначено основні фактори, що впливають на використання земель: природна родючість ґрунтів, розташування земельних ділянок щодо м. Київ, розвиток транспортної інфраструктури, кон'юнктура ринку. Показано територіальні відмінності у грошовій оцінці земель. Обґрунтовано напрями раціонального використання земельних ресурсів у регіональному вимірі. Значна увага приділена територіям і об'єктам природно-заповідного фонду, розширенню природоохоронних земель в області, особливо навколо екологічно небезпечних об'єктів.

Ключові слова: земельні ресурси, столична область, грошова оцінка, екостан, використання земель, територіальні відмінності, сільськогосподарський ресурс.

**Валентина Нагірна. ЗЕМЛЯ СТОЛИЧНОЇ ОБЛАСТІ ЯК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИЙ І ТЕРИТОРІАЛЬНИЙ РЕСУРС: НАПРАВЛЕННЯ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ.** В статті виявлені особливості використання земельних ресурсів в столичній Київській області. Дан аналіз змін у структурі земельного фонду. Определены основные факторы, влияющие на использование земель: естественное плодородие земли; местоположение земельных участков по отношению к г. Киеву; развитие транспортной инфраструктуры, конъюнктура рынка. Показаны территориальные отличия в денежной оценке земель. Обоснованы направления рационального использования земельных ресурсов в региональном измерении. Значительное внимание уделено территориям и объектам природно-заповедного фонда, расширению природоохранных земель в области, особенно вокруг экологически опасных объектов.

Ключевые слова: земельные ресурсы, столичная область, денежная оценка, экосостояние, использование земель, территориальные отличия, сельскохозяйственный ресурс.

**Valentyna Nahirna. LAND OF THE METROPOLITAN REGION AS AGRICULTURAL AND TERRITORIAL RESOURCE: DIRECTIONS OF MANAGEMENT.** The article reveals the features of land use in the metropolitan Kiev region. The analysis of changes in the land structure is given. The main factors influencing the use of land in the metropolitan region: natural fertility of the land; location of land to the city of Kyiv; development of transport infrastructure, the State of the market. Territorial differences in the monetary land valuation of Kyiv region are shown. The directions of land resources management in the regional dimension are grounded. Great attention is paid to the territories and nature reserves, increase environmental lands in each administrative region of the area, especially around the ecologically dangerous objects.

Key words: land resources, metropolitan region, monetary valuation, ecological situation, land use, territorial differences, agricultural resource.

**Актуальність дослідження.** Земля столичної області завжди була й залишається важливим об'єктом суспільно-географічних досліджень. Виявлення та аналіз змін, що відбуваються у використанні землі за умов реформування земельних відносин, потребують комплексного підходу у вивченні цих процесів і детальних регіональних досліджень. Вартість столичної землі і напрями її використання мають істотні територіальні відмінності. Вони зумовлюються не стільки природними чинниками, зокрема родючістю ґрунтів, скільки залежать від місцеположення земельних ділянок по відношенню до столиці, кон'юнктури ринку. Земля все більше стає економічним ресурсом, впливає на всі сфери суспільного життя у столичній області. Результати дослідження є важливим підґрунтям при обґрунтуванні напрямів раціонального використання ресурсів та підвищення їх інвестиційної привабливості.

**Вивченість проблеми.** Серед наукових робіт, присвячених земельним ресурсам, переважають праці економістів-аграрників, науковців сільськогосподарського профілю. В останніх дослідженнях таких авторів, як Трегобчук В.М., Мартин А.Г., Будзяк В.М., Пасхавер Б.Й., Новаковський Л.Я.,

Ніколаєнко Т.С., Медведєв В.В., Добряк Д.С. та ін. основна увага зосереджена на соціально-економічних та екологічних проблемах реформування земельних відносин. Великий внесок в розроблення методичних основ грошової оцінки земель в Україні і зокрема у Київській області зробили Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Канах О.П., Матушевич Ю.М., Палеха Ю.М. Є чимало географів, які досліджували земельні ресурси в регіональному вимірі – Пістун М.Д., Гриневецький В.Т., Позняк С.М. та ін.

**Виклад основного матеріалу.** Земля Київської столичної області є особливо цінним ресурсом для створення її економічного потенціалу, продовольчого забезпечення, розвитку багатьох життєво важливих видів господарської діяльності. Водночас це є територіальний базис для розселення населення, розміщення виробничих і соціальних об'єктів, створення повноцінного життєвого середовища. Завдяки використанню земельних ресурсів в області формується близько 90 % обсягу продовольчого фонду та 70 % товарів народного споживання [3]. Київська область, маючи доволі сприятливі ґрунтово-кліматичні умови, розвинену транспортну інфраструктуру і, що особливо важливо, величезний попит на продукцію сільського господарства столичних мешканців, традиційно займає одне з провідних

місць в Україні за розвитком АПК [7]. На сільське господарство тут припадає 35 % ВВП [10].

Земля столичної області нині впливає на всі сфери суспільного життя – від виробництва сільськогосподарської продукції, розвитку промисловості, транспортної інфраструктури, соціальної сфери до оздоровлення населення та збереження природи. З іншого боку, столична земля як економічний ресурс є не тільки засобом виробництва, територіальним базисом його розміщення, а й об'єктом обміну. На її цінність та ринкову вартість впливають система господарювання та земельні відносини, особливості використання землі та кон'юнктура ринку. Великий вплив має також соціальна структура суспільства, зокрема столичної області, платоспроможний попит

населення, що визначають потребу і фінансові можливості людей і потреби виробничих структур у земельних ресурсах.

Слід зазначити, що в ринковій економіці земля, як і інші чинники (складники) виробництва, повинна функціонувати як товар. Тільки в такому разі можна досягти ефективного господарювання, у тому числі в сільському господарстві, раціонального використання землі як територіального ресурсу, забезпечити результативність цільового призначення та охорону земель [4, 8].

Структура земельного фонду Київської області, зміни, що відбулися в ній впродовж останніх 10-ти років, показані в табл. 1.

Таблиця 1

Земельний фонд Київської області<sup>1</sup>

Основні види угідь	1999		2000		2009		2010	
	Всього, тис. га	% до загальної площі території	Всього, тис. га	Всього, тис. га	% до загальної площі території	% до загальної площі території	Всього, тис. га	% до загальної площі території
Сільськогосподарські угіддя	1675,8	59,6	1676,0	59,6	1666,7	59,3	1664,9	59,2
у тому числі:								
рілля	1385,1	49,2	1365,1	48,5	1358,9	48,3	1356,2	48,2
перелоги	8,6	0,3	18,4	0,7	12,7	0,5	12,6	0,4
багаторічні насадження	40,6	1,4	40,7	1,4	42,1	1,5	43,7	1,6
сіножаті та пасовища	241,7	8,6	251,8	9,0	253,0	9,0	252,4	9,0
Ліси та інші лісовкриті площі	650,9	23,1	649,8	23,1	649,0	23,0	649,0	23,1
з них:								
вкритих лісовою рослинністю	593,4	21,1	592,5	21,1	594,8	21,2	592,9	21,1
Забудовані землі	113,5	4,0	112,6	4,0	124,3	4,4	126,6	4,5
Відкриті заболочені землі	49,4	1,8	49,4	1,8	49,8	1,8	49,8	1,8
Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом	17,4	0,6	17,4	0,6	17,4	0,6	17,4	0,6
Всього земель суходолу	2638,2	93,8	2638,3	93,8	2638,3	93,8	2636,8	93,8
Води	173,9	6,2	173,8	6,2	175,3	6,2	175,3	6,2
<b>Разом</b>	<b>2812,1</b>	<b>100,0</b>	<b>2812,1</b>	<b>100,0</b>	<b>2812,1</b>	<b>100,0</b>	<b>2812,1</b>	<b>100,0</b>

<sup>1</sup> За даними Держкомзему Київської області (форма 6 - зем), Державного управління охорони навколишнього природного середовища в Київській області, 2010 р.

На сільськогосподарські угіддя в області припадає 59,2 % загальної площі території (в Україні – 69,0 %). У сільськогосподарських угіддях основне місце займає рілля, розораність сільськогосподарських угідь надзвичайно висока – 81,2 %. На сіножаті й пасовища припадає 15 % території або 9 % сільсько-

господарських угідь, на багаторічні насадження – відповідно 2,5 та 1,6 %. Ліси й лісовкриті площі займають 23 % території, що значно перевищує середній показник в Україні (17,5 %). Забудовані землі становлять 4,5 %, території, покриті водами – 6,2 % (в Україні – 4 %) [6].

Така структура земельного фонду свідчить про вкрай нераціональне співвідношення між видами угідь, надмірне сільськогосподарське використання території, неприпустиму щодо екобезпеки розораність землі. Високий рівень сільськогосподарського освоєння земельних ресурсів у поєднанні з потужним впливом м. Київ та Київської агломерації призводять до непомірного антропогенного навантаження на землю та водні ресурси, спричиняючи зниження стійкості ландшафтів, їх здатності до самовідновлення, посилення деградації ґрунтового покриву, істотне зменшення цінності землі як економічного ресурсу. Порушується відповідність між антропогенно-техногенним навантаженням на земельні ресурси і екологічною ємністю території.

Впродовж 1999 – 2010 рр. у структурі земельного фонду області відбулися зміни. Зокрема, зменшилася площа сільськогосподарських угідь, у тому числі ріллі на 26,2 тис. га, зросли площі під сіножатями та пасовищами, багаторічними насадженнями і особливо перелогами. Площа лісів майже не змінилася. Забудовані землі збільшилися на 11 тис. га [6]. Слід особливо відзначити збільшення площі населених пунктів. Причому впродовж 2002–2010 рр. вона зростає значно вищими темпами, ніж це було прогнозовано Генеральною схемою планування території України. У зв'язку з цим спостерігається тенденція масового переведення сільськогосподарських угідь у приміській зоні Києва в інші категорії (за даними моніторингу Генеральної схеми планування території України, 2010 р.).

Зміна цільового призначення сільськогосподарських земель є порушенням Конституції України, оскільки йдеться про продовольчу безпеку держави, вирішення проблем життєзабезпечення громадян, виконання не лише економічної, а й соціальної та природоохоронної функцій цих земель.

Впродовж зазначеного періоду відстежуються зміни у співвідношенні між видами угідь: зменшення частки ріллі, підвищення природних кормових угідь та перелогів. До речі, збільшення перелогів пов'язане зі зростанням площ необроблюваних угідь, хоча з позицій охорони земель це є позитивним явищем і сприяє відновленню структури й родючості ґрунтів. У процесі землекористування не змінилося ставлення до землі як до особливо цінного, однак обмеженого ресурсу, не забезпечено ефективний розподіл земель за видами угідь, їх раціональне використання та охорону. Збільшується антропогенний тиск на земельні ресурси під впливом столиці.

Слід зазначити, що Київська область належить до найбільш постраждалих регіонів внаслідок Чорнобильської катастрофи. Територія радіаційного відчуження у межах області становить 259,4 тис. га. Це колишній Чорнобильський район і частина Поліського району. Впродовж післяяварійного періоду у ландшафтах, що раніше використовувалися для сільськогосподарської діяльності, відбулися великі зміни. Частина території було заліснено, на місці орних земель утворилися перелоги [9].

У складі сільськогосподарських угідь області є особливо цінні продуктивні землі, що займають 48,2 % площі, на яких можна ефективно вирощувати

майже всі сільськогосподарські культури, характерні для лісостепової зони та зони мішаних лісів.

Земельні ресурси Київської області попри їх обмеженість, велике антропогенне навантаження на землю, надмірну розораність сільськогосподарських угідь і надалі залишатимуться одним з найбільш важливих ресурсів, що зумовлюють розвиток економіки області, задоволення споживчого попиту населення. Водночас підвищується необхідність значного збільшення територій природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого призначення, а також житлової та громадської забудови, розвитку інфраструктури тощо.

Нині особливо важливим є раціональне використання земельних ресурсів, їх охорона. Актуальність проблеми зростає у зв'язку з виснаженням ґрунтового покриву, розширенням Київської міської агломерації, реструктуризацією просторово-економічної організації господарської діяльності у сфері впливу столиці, формуванням ринку землі, включаючи продаж земель сільськогосподарського призначення.

В основу сучасних напрямів використання земельних ресурсів столичної області покладено: 1) природну родючість ґрунтів і їх екостан; 2) місцезнаходження території (району) по відношенню до столиці м. Київ та столичної агломерації; 3) розвиток транспортної інфраструктури, транспортну доступність території; 4) наявність об'єктів природно-заповідного фонду, земель водного фонду та рекреаційного призначення. Крім того, на використання земельних ресурсів області значно впливають структура сільськогосподарських угідь, розораність земель, забезпеченість водними ресурсами, рівень радіоактивного забруднення території. Велике значення мають наявність особливо цінних продуктивних земель, що зумовлюють високу ефективність сільськогосподарського виробництва, а також спеціалізованих районів з високим рівнем концентрації виробництва високоліквідної експортоорієнтованої продукції.

Слід зазначити, що у приміських районах Києва через відсутність закону про ринок земель, порушення існуючої нормативно-правової бази сформувався непрозорий ринок земель, склалася тенденція необґрунтованого завищення цін на земельні ділянки, їх перепродажу. Все це призводить до змін у цільовому призначенні земель, вилучення земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських цілей, недозволеної забудови у заплавах річок та прибережних захисних смугах Київського і Канівського водосховищ, порушень меж територій природно-заповідного фонду та режиму використання земель у водоохоронних зонах (за матеріалами Управління державного земельного кадастру та реєстрації Держкомзему, Київ, 2010).

Багато науковців вважають, що прийняття закону «Про ринок земель», створення науково обґрунтованої нормативно-правової бази забезпечить функціонування цивілізованого ринку земель, дотримання вимог щодо їх цільового призначення, раціональне використання та охорону земель, особливо сільськогосподарського призначення [2, 4, 8].

Враховуючи доволі високий природний потенціал земельних ресурсів Київської області (12,1 тис. грн./га при середньому в Україні 14,3 тис. грн./га) (нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь в Україні та її регіонах з урахуванням індексації на 01.01.2010 р. Держкомзем України, 2011 р.), сприятливі економічні умови, масовий попит на продукцію сільського господарства населення столиці, основним напрямом використання землі є і залишатиметься надалі сільськогосподарський. Однак родючість ґрунтів, якісний стан земель і відповідно їх грошова оцінка мають значні територіальні відмінності. Це позначається на використанні земель як сільськогосподарського ресурсу, так і територіально-го.

Як видно з рис. 1, найбільшу вартість 1 га землі, де за основу взято природну родючість ґрунтів (за балами бонітету), мають землі південних, почасти центральних районів області – Білоцерківського, Миронівського, Рокитнянського, Кагарлицького, Таращанського, Сквирського, Володарського, Тетіївського, Ставищенського, Васильківського районів.

Характерною рисою використання земель цих районів є надто високий рівень їх сільськогосподарського освоєння і надмірна розораність сільськогосподарських угідь – понад 85%, перенасиченість посівів ґрунтовиснажливими культурами, такими як зернові культури, цукрові буряки, картопля, ріпак, соняшник, відсутність сівозмін. Це призводить до деградації ґрунтового покриву, інтенсивного розвитку ерозійних процесів, зниження ефективності земельних ресурсів.

У зв'язку з цим важливими напрямками раціонального використання найродючіших земель області є істотне зниження розораності сільськогосподарських угідь, виведення з інтенсивного обороту еродованих земель, збільшення посівів кормових культур, значне підвищення частки сіножатей та пасовищ у структурі сільськогосподарських угідь, а також здійснення заходів з консервації та охорони земель.

У вказаних районах земля є також важливим територіальним ресурсом, що може бути використаний для розбудови інфраструктури сільськогосподарського виробництва, зокрема, створення центрів матеріально-технічного обслуговування господарств, розвитку сфери зберігання та реалізації сільськогосподарської продукції. Особливо важливим є розміщення у сільській місцевості підприємств з перероблення сільськогосподарської сировини, створення інтегрованих об'єктів з виробництва, перероблення, зберігання та реалізації агропромислової продукції, формування логістичних центрів.

У районах з наявністю особливо цінних сільськогосподарських земель (Білоцерківський, Миронівський, Рокитнянський, Ставищенський, Сквирський та ін.) важливо активізувати розвиток агропромислового бізнесу, в тому числі малого підприємництва, підвищити рівень експортної орієнтації виробництва сільськогосподарської продукції, особливо зернових культур. Необхідним є використання території для створення ринкової інфраструктури в аграрній сфері з метою здійснення економічного і правового консультування підприємців, їх інформаційного

обслуговування, покращення матеріально-технічного забезпечення виробництва і реалізації сільськогосподарської продукції.

У Білоцерківському, Миронівському районах важливим є розширення науково-дослідної діяльності з питань селекції та насінництва зернових культур, зокрема пшениці, поєднання науки й виробництва, формування своєрідних технополісів – зон в яких можуть бути зосереджені науково-дослідницькі установи (лабораторії) та виробництва на інноваційній основі. Такі науково-виробничо-територіальні утворення, в яких поєднуюватимуться виробнича й містобудівна функції, ставатимуть важливими полюсами зростання сільських районів області.

Природний потенціал земельних ресурсів лівобережних районів, зокрема Баришівського, Бориспільського, Переяслав-Хмельницького, Згурівського, Яготинського, де ще нижчий порівняно з південними районами області, хоча родючість ґрунтів тут досить висока. Спостерігаються перезволоженість земель, наявність боліт на річкових терасах, у багатьох місцях просідання лесових порід. Тут значно більшу роль відіграють природні кормові угіддя.

При домінуванні сільськогосподарського використання земель у цих районах є великі можливості для ефективного розвитку тваринництва на основі використання природних кормових угідь, при умові їх докорінного поліпшення. Важливими напрямками удосконалення сільськогосподарського землекористування та охорони земель є виведення з обороту малопродуктивних, зокрема піщаних, заболочених земель, зниження рівня розораності сільськогосподарських угідь, розширення природно-заповідного фонду.

Земельні ресурси лівобережних районів порівняно з іншими районами області у переважній більшості є екологічно чистими. Тут спостерігається сприятлива екологічна ситуація для життєдіяльності населення, рівень радіаційного забруднення земель незначний. Ці землі можуть бути використані для виробництва екологічно чистої продукції сільськогосподарства.

Поглиблення спеціалізації сільського господарства лівобережних районів та розвитку тваринництва, підвищення концентрації поголів'я худоби та птиці зумовлює необхідність збільшення територій природоохоронного призначення, формування санітарних зон навколо великих тваринницьких господарств і промислових підприємств, максимальної утилізації відходів тваринництва. Забезпечення ефективного розвитку галузі, спрямування виробництва на задоволення споживчого попиту столиці пов'язане з розвитком інфраструктури, розміщенням підприємств з виробництва кормів, створення інтегрованих структур з виробництва, промислового перероблення, зберігання та реалізації продукції тваринництва, формування логістичних центрів.

Земельні ресурси Макарівського, Бородянського, Вишгородського та Броварського районів характеризуються низькою природною родючістю, великі масиви займають піщані й заболочені землі. Рівень їх сільськогосподарського освоєння та розораності є значно нижчим, ніж у південних та лівобережних

районах. Землі цих районів використовуються для виробництва сільськогосподарської продукції з переважанням тваринницької спеціалізації. Вони можуть

бути використані також як територіальний ресурс для створення мисливських угідь, як території природно-заповідного фонду.

## Київська область

### Грошова оцінка сільськогосподарських угідь

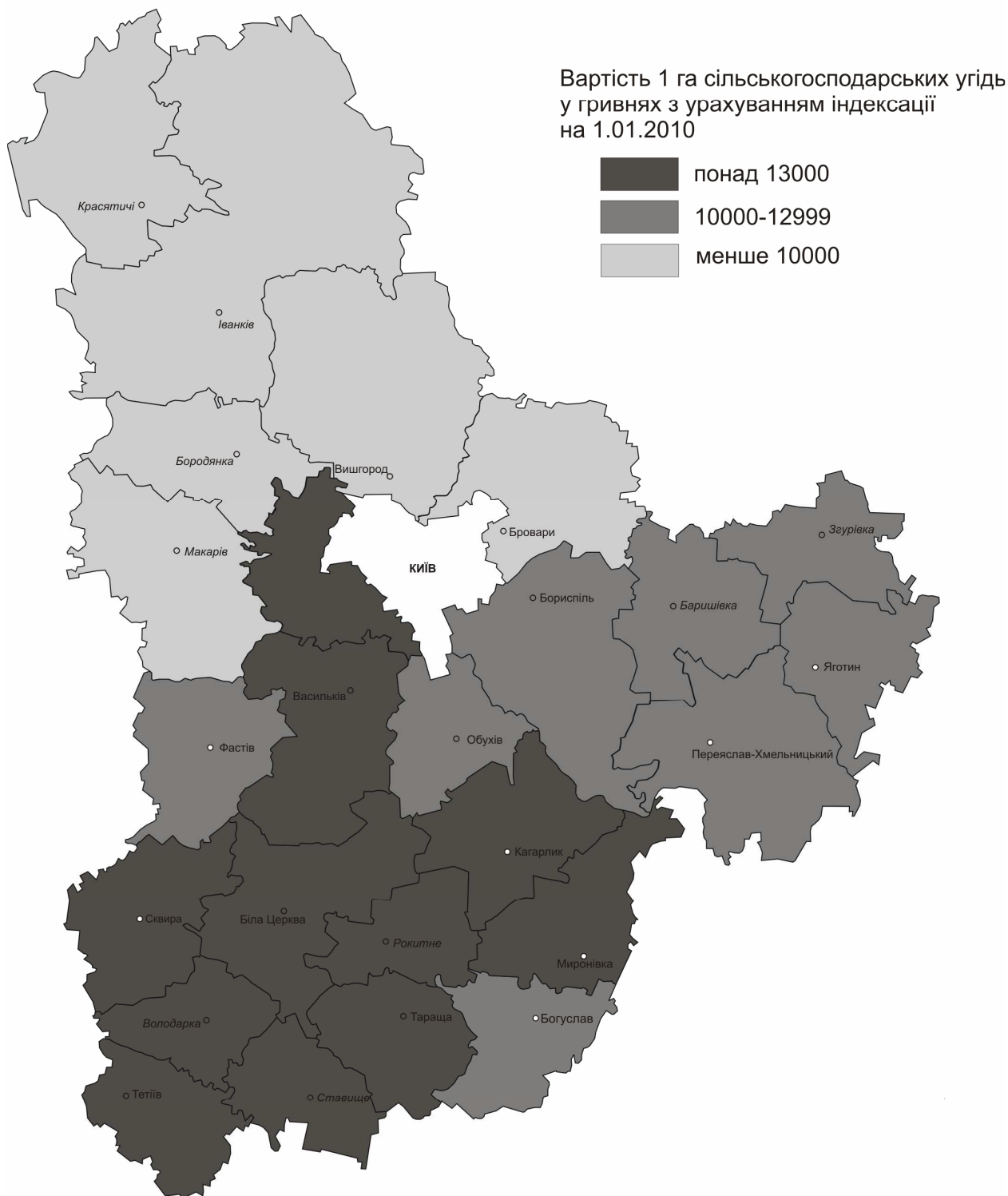


Рис. 1. Типи адміністративно-територіальних районів Київської області за вартістю сільськогосподарських угідь

При визначенні напрямів використання земель у поліських районах – Іванківському та Поліському – слід врахувати високий рівень радіаційного забруднення земель і доволі низький природний потенціал земельних ресурсів. Найбільш ефективними напрямками їх використання є: сільськогосподарський (із застосуванням спеціальних методів обробки ґрунту, видів сільськогосподарських культур з еколого-протекторними властивостями, розширення кормовиробництва і тваринництва; як територіальний ресурс для формування єдиної системи природоохоронних територій з дотриманням режиму посиленого радіологічного контролю; як територіальний ресурс для розширення діючих екологічно безпечних виробництв (окремих галузей харчової промисловості, будівництва, сфери послуг) на основі постійного проведення радіаційно-екологічного контролю.

Великий вплив на використання земель Київської області як сільськогосподарського і територіального ресурсу має столиця м. Київ і Київська міська агломерація. Зосередження у Києві потужного промислового потенціалу високий рівень концентрації населення, надмірна насиченість транспортом, багатогранний розвиток соціальної сфери спричиняють посилений антропогенний тиск на навколишні території. Вплив столиці на земельні ресурси і напрями їх використання в різних аспектах найбільшою мірою виявляється у таких районах як Києво-Святошинський, Вишгородський, Васильківський, Броварський, Бориспільський, Бородянський, Обухівський.

З метою розвантаження столиці, створення сприятливих умов для її життєзабезпечення, поліпшення екологічної ситуації за межами міста розміщуються різні виробничі об'єкти, автотранспортні парки, спортивні комплекси, кемпінги, що потребують великих земельних площ.

Критичний рівень виробничо-містобудівного освоєння території Києва, регулювання містобудівного розвитку викликають необхідність реструктуризації економічної бази, зокрема створення філіалів підприємств, розміщення інфраструктури (транспортної, інженерно-технічної) у приміській зоні, винесення за межі міста шкідливих для здоров'я людей виробництв, об'єктів енергетичного забезпечення [1]. У зв'язку з цим змінюється статус і режим землекористування у цих районах.

Раціональне використання землі навколо столиці передбачає забезпечення екологічної безпеки території, екологічного оздоровлення урбанізованого середовища, створення сприятливих умов для проживання та відпочинку людей. При плануванні та використанні земель мають бути максимально збережені об'єкти природно-заповідного фонду, водноболотні угіддя, території рекреаційного та оздоровчого призначення.

У приміських та віддаленіших від столиці районах значно зростає попит на земельні ділянки під забудову, для дачного та котеджного будівництва. Під впливом столиці формується конкурентне середовище в землекористуванні, аграрній сфері, посилюються територіальні відмінності у ринковій варто-

сті землі (рис. 2).

Найвища комерційна ціна землі, як видно з рис. 2, спостерігається у районах з дачними поселеннями, розміщених найближче до Києва – Києво-Святошинському, Вишгородському, Броварському, Васильківському, Обухівському, Бориспільському. В основу комерційної вартості покладено місцерозташування земельної ділянки, що визначає цінну пропозицію на землю. Велике значення має купівельна спроможність населення, особливо фінансові можливості окремих його прошарків, що створюють ажіотажний попит. Значно меншу роль при визначенні комерційної вартості землі відіграють природна родючість ґрунтів, якісний стан земельних ресурсів. Найродючіші землі південних районів області мають значно нижчу комерційну ціну порівняно з приміськими.

Одним з важливих напрямів використання земельних ресурсів Київської області, розосередження зони урбанізації навколо столиці є виділення земель для розбудови промислових центрів, міжрайонних центрів розселення, великих транспортних вузлів, таких як Біла Церква, Бориспіль, Фастів. На основі розширення та урізноманітнення їх виробничої бази, створення комплексу сучасних транспортних послуг, інноваційного розвитку господарської діяльності тут можуть бути сформовані важливі центри активізації соціально-економічного розвитку периферійних районів області.

Що стосується земельних ресурсів Бориспільського району, то, окрім сільськогосподарського використання, вони є важливим територіальним ресурсом для розширення та реконструкції Державного Міжнародного аеропорту «Бориспіль», вдосконалення транспортної інфраструктури на під'їздах до нього, розвитку господарської діяльності з виробництва послуг для авіапасажирів, що відповідали б сучасним світовим стандартам, для розширення територій природоохоронного призначення.

Землі Фастівського району, де розміщений важливий транспортний вузол, можуть бути використані, крім сільськогосподарського призначення, як територіальний ресурс для формування господарського комплексу з обслуговування залізничного транспорту, розвитку соціальної сфери, підготовки спеціалістів і створення робочих місць у цій галузі, для розвитку та модернізації транспортної системи району з урахуванням столичного чинника, формування міжнародних транспортних коридорів, інтеграції мережі залізниць до європейської транспортної системи, для розвитку підприємницької діяльності та інфраструктури ринку в аграрній сфері, розбудови логістики, активізації внутрішнього ринку агропромислової продукції, у тому числі для забезпечення потреб залізничного транспорту.

У Київській області є багато територій, використання яких законодавчо обмежується та потребує спеціального охоронного режиму господарювання: території радіаційного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, санітарно-захисні зони та охоронні зони підприємств промисловості, транспорту та зв'язку, об'єкти природно-заповідного фонду

## Київська область. м.Київ Комерційна вартість землі

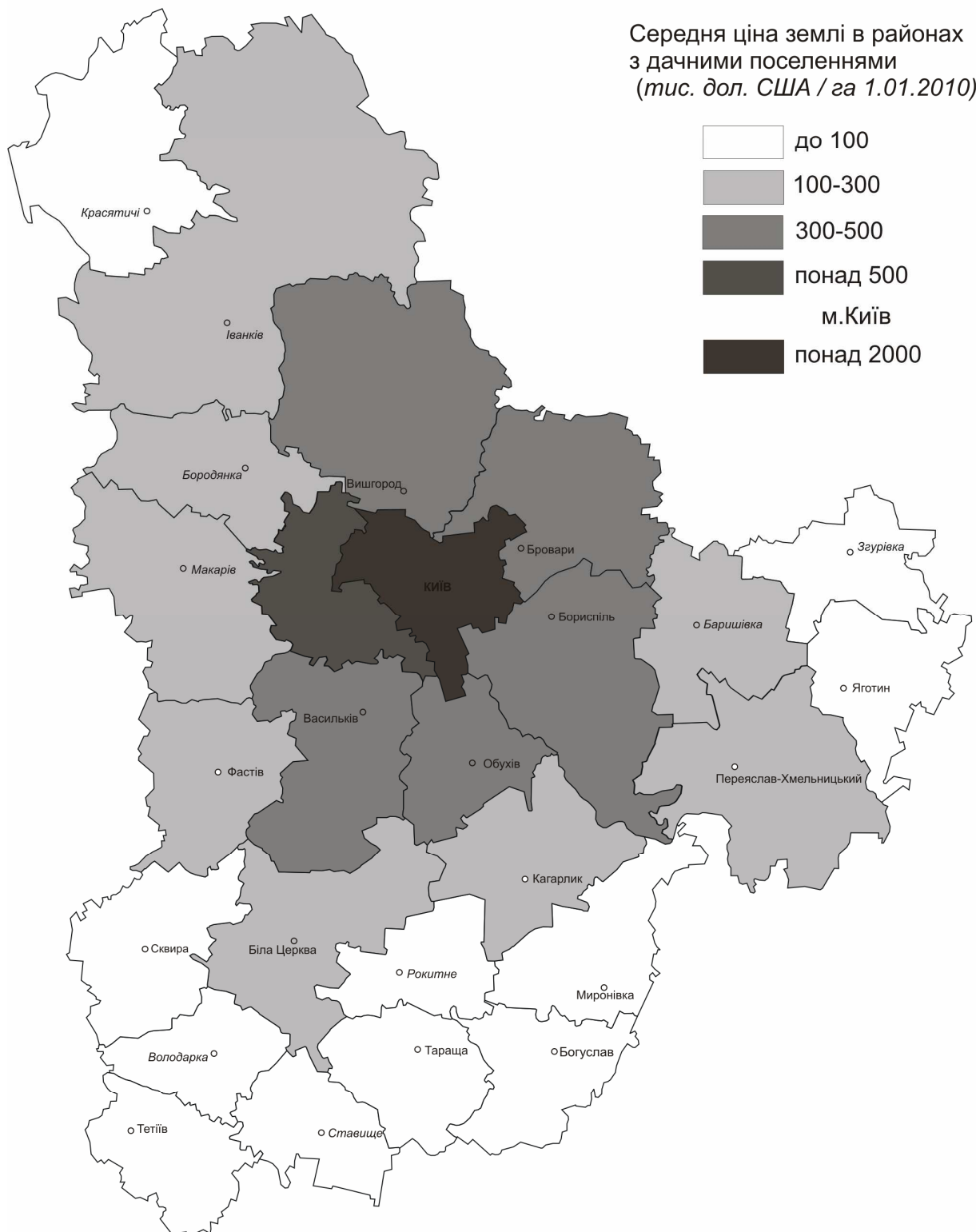


Рис.2. Типи адміністративно-територіальних районів Київської області за комерційною вартістю землі

та історико-культурного призначення, річки, водосховища, водозабори.

У зв'язку з високим рівнем забруднення земельних ресурсів області як навколо Києва, у приміській зоні, так і в сільських периферійних районах (залишки невикористаних мінеральних добрив, засобів захисту рослин, особливо пестицидів, сміттєзвалища, полігони твердих побутових відходів тощо) зростає необхідність посилення санітарно-епідеміологічного контролю та режиму використання забруднених і екологічно небезпечних територій, розширення санітарно-захисних та охоронних зон. Це особливо стосується приміських районів: Києво-Святошинського, Вишгородського, Васильківського, Обухівського, Бориспільського, а також віддалених від столиці районів – Білоцерківського, Рокитнянського, Кагарлицького і радіаційно забруднених – Поліського та Іванківського районів. В усіх районах області важливо зберегти, а подекуди розширити території природно-заповідного фонду, ліси, водно-болотні угіддя з метою екологічного оздоровлення столичного регіону.

Наявність рекреаційних ресурсів, історико-культурних пам'яток та об'єктів створюють великі можливості для розвитку рекреаційної і туристичної діяльності. При плануванні та використанні територій рекреаційного та оздоровчого призначення важливо максимально зберегти їх своєрідність, враховувати наявність історико-культурних пам'яток. Це особливо стосується Переяслав-Хмельницького, Білоцерківського, Вишгородського, Києво-Святошинського, Обухівського, Миронівського районів.

Раціональне використання землі як територіального ресурсу в сільських районах є одним з головних напрямів їх соціально-економічного піднесення, подолання депресивності сільської місцевості, збереження поселенської мережі. В цьому плані важливим є: розвиток підприємницької діяльності на

основі виробництва та промислового перероблення сільськогосподарської сировини; урізноманітнення виробничої бази, створення умов для зайнятості місцевого населення, підвищення рівня інженерно-транспортного облаштування сільських районів, розвиток придорожного сервісу, соціального обслуговування сільського населення, облаштування територій рекреаційного та оздоровчого призначення, особливо на базі Київського водосховища та його прибережної зони, а також Канівського водосховища, для розміщення дачних поселень, котеджної забудови, розвитку сільського зеленого туризму.

**Висновок.** Підсумовуючи розгляд даного питання, слід зазначити, що за умов підвищення ефективності сільського господарства області завдяки застосуванню нових технологій, досягнень селекції, раціональній організації виробництва стане можливим перехід до інтенсивного землекористування. Буде поступово зменшуватися землемісткість сільськогосподарської діяльності. При виведенні з інтенсивного використання еродованих та малопродуктивних земель, збільшаться площі природних кормових угідь. Відповідно зменшиться частка земель сільськогосподарського призначення у структурі землекористування, натомість зростає роль землі як територіального ресурсу. Це позитивно позначиться на розвитку сільського господарства області, продуктивності сільськогосподарських угідь. З іншого боку, це дасть можливість раціональніше використовувати територіальний ресурс для удосконалення структури економічної бази. Земля може бути використана для зменшення надмірної концентрації населення столичного мегаполісу, підвищення рівня інженерно-транспортної облаштованості поселенської мережі, істотного збільшення частки територій природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого, історико-культурного призначення.

#### Список використаних джерел:

1. Генеральна схема планування території України, 2002. Прийнята 7 лютого 2002 р. Верховною Радою України як Закон України «Про Генеральну схему планування території України».
2. Геращенко Д. Формування ринку земель у передмістях Києва // Вісник Львівського державного аграрного ун-ту. Серія: Землепорядкування і земельний кадастр. – 2009. – С. 27 – 31.
3. Гуторов О.І. Оцінка земельних ресурсів та ефективності інвестицій. – 2008.
4. Даниленко А.С. Ринок земель в Україні та перспективи його подальшого розвитку // Землепорядний вісник. – 2004. - № 1. – С. 71 – 75.
5. Мартин А.Г. Регулювання ринку земель в Україні. – Київ: Аграр Медіа Груп. – 2011. – 254 с.
6. Матеріали Держкомзему (нині Департамент земельних ресурсів) Київської області (форма б-зем), 2010 р.
7. Нагірна В.П. Київський регіон в аграрному секторі України // Український географічний журнал. - 2006. - № 3. - С.30 – 37.
8. Палеха Ю.М. Розвиток ринку земель в Україні та стан їх грошової оцінки (суспільно-географічний аналіз) // Укр. геогр. журн. – 2011. – №4. – С. 45–49.
9. Сорокіна Л.Ю. Дослідження антропогенних змін ландшафтів Чорнобильської зони / Фундаментальні географічні дослідження (стан, проблеми, напрями). Тези доповідей наук. конф. / Київ, 27 – 29 вересня 1994 р. / - Київ, 1994.
10. Статистичний збірник «Регіони України». – Київ: Державний комітет статистики України. – 2009. – 797 с.
11. Схема-прогноз розвитку і розміщення продуктивних сил Київської області на період до 2015 року. – Київ: РВПС України НАН України, 2005. – 195 с.