

## НАПРЯМИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ МІСТ ОБЛАСНОГО ЗНАЧЕННЯ

© Винарчик Л.В., 2011

*Охарактеризованы земли таких городов Львовской области, как Стрый, Самбор, Дрогобыч, Червоноград, Трускавец, Моршын, Новый Роздол, Борислав. Анализируется динамика изменений городских земель разного использования.*

*The article analyzes the characteristics of land such cities of Lviv region, as Stryy, Sambir, Drohobych, Chervonohrad, Truskavets, Morshyn, Novyy Rozdil, Borislav. Analyze the dynamics of different urban land use.*

**Постановка проблеми.** Планування використання територій є важливим елементом стратегічного управління розвитком міста. Міста обласного значення забезпечують соціально-культурне та комунально-побутове обслуговування населення прилеглих територій, тому посиленої уваги потребує аналіз проблем розбудови та збереження інфраструктури соціально-культурної сфери і житлово-комунального господарства таких міст.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій, присвячених вирішенню цієї проблеми.** У праці [1] розглядаються такі важливі актуальні проблеми сьогодення, як: методологія формування кадастру нерухомості; його структура і зміст; концептуальна модель організації і управління кадастром нерухомості на різних рівнях.

Методам аналізу планування міст присвячена праця [2]. Також в ній викладено методичні положення прогнозу розвитку міста на основі аналізу соціально-демографічної, економічної, просторової і природно-техногенної підсистем містобудівної системи. Сформульовано розробки стратегій управління розвитком міста.

Сучасні проблеми у сфері землеустрою, їх узагальнена класифікація та запропоновані способи їх вирішення розглядаються у праці [3].

У роботах [4, 5] наведено всебічну інформацію, що характеризує техногенне навантаження на навколишнє природне середовище, а також використання водних і земельних ресурсів, надано основні географічні, кліматичні та екологічні характеристики Львівської області.

**Невирішені частини загальної проблеми.** Сьогодні найбільш серйозними проблемами у сфері використання територій на рівні окремих міст є пряме нехтування нормами забудови території, ігнорування визначеного у генеральних схемах та планах статусу територій, видів їхнього використання, нецільове використання територій, стихійна забудова рекреаційних та природоохоронних зон, ігнорування містобудівних норм, стандартів вимог щодо суспільних потреб при визначенні типів пріоритетного використання територій, що спричиняє масові соціальні, економічні, екологічні, інші проблеми, гострота яких зростатиме з часом.

**Постановка завдання.** Метою статті є аналіз використання земель малих та середніх міст на прикладі міст обласного значення Львівської області. Проаналізуємо напрями використання земель у містах: Борислав, Дрогобич, Самбір, Стрий, Моршин, Новий Розділ, Трускавець та Червоноград.

**Виклад основного матеріалу.** Особливою групою в складі категорії земель населених пунктів є землі міста, які формуються під безпосереднім впливом всього різноманіття факторів

міського середовища. Їх, як і землі в широкому розумінні, слід розглядати з трьох позицій: як природно-антропогенний об'єкт; як природний ресурс; як об'єкт земельно-майнових відносин. Землі міста як ресурс термінологічно близькі до поняття “території”. Очевидно, що в умовах міста земля є не стільки засобом виробництва, скільки просторово-операційним базисом для проживання населення і розміщення міських об'єктів, виконуючи такі основні функції:

- забезпечення розселення населення (проживання, робота і відпочинок);
- розміщення виробничих та інших об'єктів міста;
- забезпечення сприятливих умов навколишнього середовища;
- забезпечення переміщення ресурсів у місті та між містами.

Архітектурно-містобудівна класифікація міських земель ґрунтується на поділі території міста за функціональною організацією: землевпорядні (земельно-реєстраційні) – за цільовим призначенням і правовим режимом; природоохоронні пов'язані з раціональним використанням та охороною земель.

На рис. 1 наведено класифікацію земель міста з погляду можливості виконання ним різноманітних функцій.

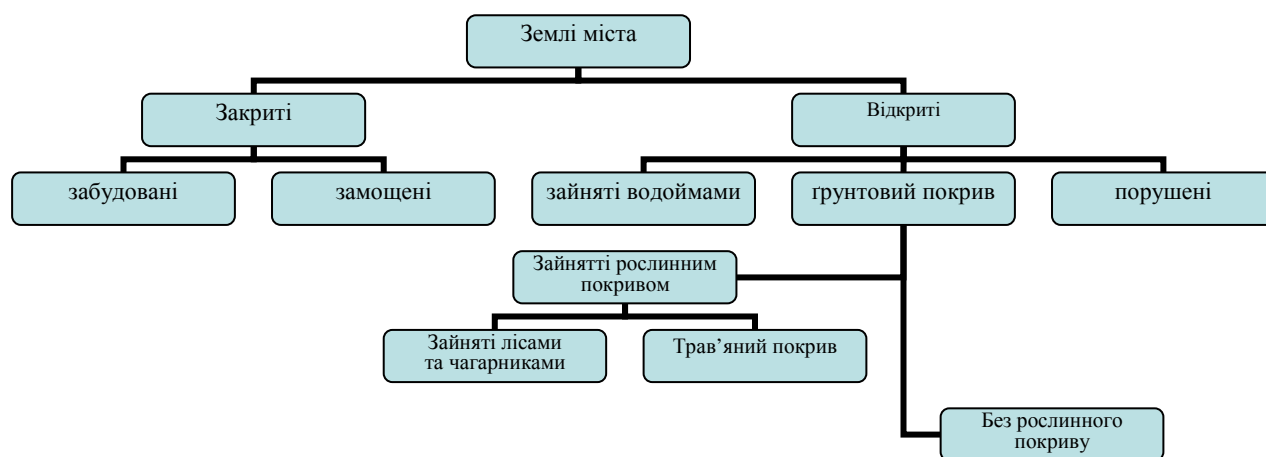


Рис. 1. Класифікація земель міста

До основних специфічних рис земель міста належать:

- поліфункціональність (різноманіття цілей використання);
- малий розмір міських землекористувань;
- просторова концентрація об'єктів нерухомості;
- високий ступінь закритості природної поверхні землі;
- підвищене значення підземного простору;
- високий ступінь техногенної, антропогенної дії на землі всіх видів функціонального призначення.

Землі міст обласного значення Львівської області як природного ресурсу містять (крім земель м. Львова) 55,17% земель міської забудови (житлової, громадської, виробничої), 13,65 % – ландшафтно-рекреаційних територій (ліси та лісовкриті площі, землі, зайняті водоймами), 23,08 % – землі сільськогосподарського призначення (рис. 2). Слід зазначити, що до міст обласного значення Львівської області належать: Львів, Борислав, Дрогобич, Моршин, Новий Розділ, Самбір, Стрий, Трускавець, Червоноград.

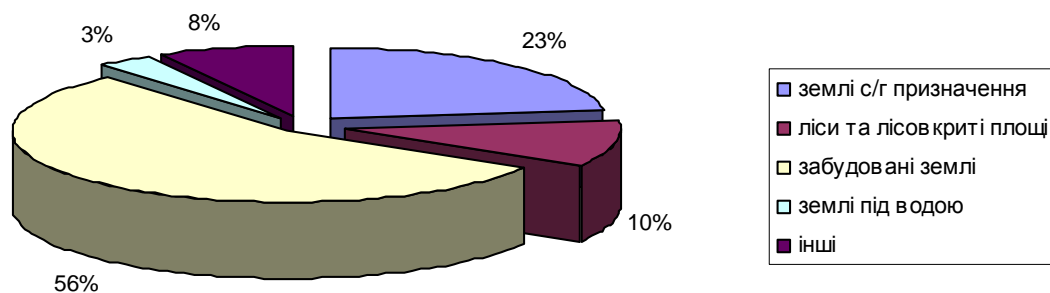


Рис. 2. Склад земель міст обласного значення Львівської області (крім земель м. Львова)

Охарактеризуємо землі за напрямками використання, за кожним містом окремо (табл. 1).

Таблиця 1

**Землі за напрямками використання  
(станом на 1 січня 2010 року, га)**

Міста	Загальна площа земель	Зокрема				
		Землі с/г призначення	Ліси та лісовкриті площі	Забудовані землі	Землі під водою	інші
Борислав	3763,0	843,4	462,2	1392,9	35,9	1028,6
Дрогобич	4446,0	1740,9	594,0	1976,9	115,0	19,2
Моршин	222,0	40,1	-	161,8	20,1	-
Новий Розділ	2366,5	291,0	566,5	1462,1	41,6	5,3
Самбір	1548,0	137,4	73,1	1254,4	82,9	0,2
Стрий	1698,0	316,9	33,6	1009,2	108,0	230,3
Трускавець	820,0	56,5	35,5	602,0	65,0	61
Червоноград	2097,0	488,1	1,3	1498,6	80,2	28,8
Разом	16960,5	3914,3	1766,2	9357,9	548,7	1373,4

У табл. 2 наведено дані про землі різного використання міст обласного значення Львівської області, які надані громадянам у власність та користування (крім земель м. Львова)

Таблиця 2

**Землі, надані громадянам у власність та користування  
(станом на 1 січня 2010 року, га)**

Міста	Загальна площа земель	Зокрема			
		Землі с/г призначення	Ліси та лісо вкриті площі	Забудовані землі	Землі під водою
Борислав	1051,9	830,9	-	219,3	1,7
Дрогобич	1310,3	1000,7	-	309,6	-
Моршин	55,7	40,1	-	15,5	-
Новий Розділ	259,7	233,8	0,8	19,2	5,9
Самбір	404,0	123,1	-	280,8	-
Стрий	385,6	268,9	-	116,7	-
Трускавець	94,1	32,3	-	64,8	-
Червоноград	597,7	425,5	-	172,2	-
Разом	4159	2955,3	0,8	1195,1	7,6

Специфіка міських земель призводить до необхідності застосування різних методів оцінювання якості і моніторингу міських земель. Застосовуючи дистанційні методи моніторингу, важливо поділяти міські землі на наділи за видами землекористування, які відрізняються фізичним станом земель, характером поверхні. Об'єктом оцінювання якості і моніторингу міських земель є земельна ділянка міста (частина земель міста, яка має чітко визначені межі, правовий статус та

цільове призначення). Це поняття тривимірне і означає наземні, надземні та підземні території. Моніторинг земельної ділянки передбачає моніторинг її меж, правового стану та використання.

Аналіз результатів свідчить, що переважно у кожному місті землі використовують під забудову (житлову, громадську та виробничу), але великий відсоток землі має функцію, не притаманну місту – це землі сільськогосподарського призначення. У табл. 3 наведено динаміку змін земель різного використання.

Таблиця 3

**Напрями використання земель, га**

Роки	Борислав	Дрогобич	Моршин <sup>1</sup>	Новий Розділ <sup>1</sup>	Самбір	Стрий	Трускавець	Червоноград
Землі сільськогосподарського призначення								
2002	950,90	1741,60	-	-	321,00	339,93	130,16	486,18
2005	950,89	1740,94	40,65	291,02	321,43	324,75	59,23	486,47
2010	843,40	1740,90	40,10	291,00	137,40	316,90	56,50	488,10
Забудовані землі								
2002	1284,96	2001,40	-	-	1070,83	1088,76	468,97	1505,90
2005	1285,33	2002,06	160,87	1466,74	1070,40	990,22	579,28	1504,98
2010	1392,90	1976,90	161,80	1462,10	1254,40	1009,20	602,00	1498,60
Землі, зайняті лісами								
2002	462,2286	594	-	-	73,27	33,631	65,137	1,35
2005	462,2286	594	-	566,6	73,27	33,631	48,0227	1,35
2010	462,2	594	-	566,5	73,1	33,6	35,5	1,30
Землі під водоймами								
2002	35,92	86,00	-	-	82,90	108,00	63,73	80,21
2005	35,92	86,00	20,09	41,60	82,90	108,00	65,00	80,21
2010	35,90	115,00	20,10	41,60	82,90	108,00	65,00	80,20

<sup>1</sup> Дані за 2002 рік для міст Новий Розділ та Моршин відсутні, оскільки на той час міста не належали до міст обласного значення.

Динаміка зміни використання земель свідчить, що землі, зайняті водоймами, зазнали змін лише у Дрогобичі (площа збільшилася на 29 га), площі земель, зайнятих лісами, зменшилися на 13 га у Трускавці. Разом з тим спостерігається тенденція до збільшення площ під забудовою у всіх містах (крім м. Червонограда), та зменшення площ сільськогосподарських земель, що свідчить про ефективний розвиток міст.

**Висновки.** Наведено класифікацію земель міст з погляду можливості виконання ними різноманітних функцій. Проаналізовано динаміку змін використання територій на прикладі міст обласного значення Львівської області. Подальші дослідження стосуватимуться конкретизації планування розвитку територій міст обласного значення.

1. Перович Л.М., Перович Л.Л., Губар Ю.П. *Кадастр нерухомості*. – Львів: Львівська політехніка, 2003. – 120 с. 2. Осітнянко А.П. *Планування розвитку міста*. – К.: КНУБА, 2005. – 386 с. 3. О. Мельничук, П. Черняга. *Сучасні проблеми землеустрою та способи їхнього вирішення // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва*. – 2010. – С. 167–170. 4. *Статистичний щорічник Львівської області за 2006 рік. Частина 2 / Н.І. Бонк, Г.М. Брегей, Я.І. Головач та ін. / за ред. С.О. Матковського*. – Львів: Головне управління статистики у Львівській області, 2007. – 342 с. 5. *Довкілля Львівщини. [Електронний ресурс]*. – режим доступу [http://www.stat.lviv.ua/ukr/publ/2010/ZB242009Y10\\_2.pdf](http://www.stat.lviv.ua/ukr/publ/2010/ZB242009Y10_2.pdf)