

СТАН ТА ПРОБЛЕМИ РОЗРОБЛЕННЯ КОМПЛЕКСНИХ ПЛАНІВ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

А.М. ТРЕТЯК,

*д. е. н., професор, член-кореспондент НААН, професор кафедри
управління земельними ресурсами та земельного кадастру,
Білоцерківський національний аграрний університет,
E-mail: tretyak2@ukr.net*

В.М. ТРЕТЯК,

*д. е. н., професор, професор кафедри геодезії та землеустрою,
Сумський національний аграрний університет,*

Т. М. ПРЯДКА,

*к. е. н., доцент, завідувач кафедри управління земельними ресурсами
та земельного кадастру,
Білоцерківський національний аграрний університет,
E-mail: tetiana.priadka@btsau.edu.ua*

Р.А. ТРЕТЯК,

*к. е. н., начальник відділу оцінки екологічної безпеки та
природокористування ТОВ «Науково дослідний центр екологічної
безпеки та природокористування»*

КОМАРОВА Н.В.,

*Phd з економіки, асистент кафедри управління земельними ресурсами
та земельного кадастру,
Білоцерківський національний аграрний університет,
E-mail: komarova_nv@ukr.net*

Анотація. Аналіз пілотного проекту Комплексного плану просторового розвитку території Пісочинської територіальної громади показав, що не врахування вимог земельного законодавства у контексті формування сталого (збалансованого) землекористування, не покращує екологічну стабільність та капіталізацію землекористування, як складових його сталості.

Запропоновано здійснити зміни та доповнення до законодавства України щодо складових, структури і змісту комплексного плану просторового розвитку землекористування територій територіальних громад, зонування земель за межами населених пунктів, яке суттєво відрізняється від містобудівного, особливо категорії земель сільськогосподарського, природно-заповідного і природоохоронного призначення та земель оборони.

Удосконалення складових, структури і змісту комплексного плану просторового розвитку землекористування територій територіальних громад із врахуванням європейського досвіду дозволить зменшити вартість його розробки в 2-3 рази. Це особливо важливо враховуючи, що на 2022 рік у держбюджеті закладено 187,7 млн грн. субвенцій на розроблення 150 комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад (або 1,25 млн. грн. на 1 проект). Перспективи подальших розвідок полягають в дослідженні напрямів удосконалення складових, структури і змісту комплексного плану просторового розвитку землекористування територій територіальних громад, особливо щодо зонування земель за межами населених пунктів, яке суттєво відрізняється від містобудівного зонування.

Ключові слова: комплексний план просторового розвитку території громад, екологічна стабільність, капіталізація землекористування.

Вступ.

9 грудня 2021 року, було проведено всеукраїнську конференцію територіальних громад «Просторове планування розвитку територій». Конференцію було організовано за підтримки Програми USAID з аграрного і сільського розвитку (АГРО) [1]. Ця програма реалізується компанією Кімонікс Інтернешнл, термін проведення якої – 5 років. Цю програму було започатковано для надання можливості швидшого економічного розвитку сільських територіальних громад України, які на даний час потребують значної підтримки. Покращення управління в сільськогосподарському секторі України, сприятиме розвитку більш продуктивних, осучаснених та прибуткових, мікро-, малих та середніх підприємств сільського господарства. Пілотний проект розроблявся на базі Пісочинської громади у Харківській області.

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади, згідно статті 45-1 закону України «Про землеустрій» [2] є одночасно документацією із землеустрою і містобудівною документацією на

місцевому рівні. Комплексний план, крім відомостей, передбачених Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» [3], згідно статті 16-1 включає: – межі та правові режими всіх режимоутворюючих об'єктів та всіх обмежень у використанні земель (у тому числі обмежень у використанні земель у сфері забудови), встановлених до або під час розроблення проєкту комплексного плану (у тому числі межі та правові режими територій і об'єктів природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду, прибережних захисних смуг, водоохоронних зон, пляжних зон, інших охоронних зон)».

Аналіз останніх наукових досліджень та публікацій.

В наукових працях «Територіально-просторове планування: базові застави теорії, методології, практики», «Територіально-просторове планування використання земель в Україні: понятійний базис в контексті безпеки життєдіяльності людей», «Законодав-

чо-нормативне запровадження зонування земель за типами (підтипами) землекористування в заміні чинних категорій земель», «Законодавчо-нормативне запровадження зонування земель за типами (підтипами) землекористування в заміні чинних категорій земель» [4, 5, 6, 7] нами відзначалися проблеми законодавчого врегулювання розроблення комплексних планів просторового розвитку території громад з точки зору формування сталого (збалансованого) землекористування в процесі землепорядного територіального планування та на відповідність законодавчим вимогам.

Мета і завдання дослідження. Є аналіз пілотного проекту Комплексного плану просторового розвитку території Пісочинської територіальної громади на предмет реалізації законодавчих новел та землепорядних заходів в контексті планування використання земель та інших природних ресурсів.

Методика дослідження.

При аналізі пілотного проекту Комплексного плану просторового розвитку території Пісочинської територіальної громади застосовано підходи: абстрактно-логічний – для обґрунтування мети і висновків; монографічний – у процесі аналізу наукових поглядів та ефективності інноваційних напрямів планування використання земель у сфері землеустрою і землепорядкування місцевого рівня.

Виклад основного матеріалу дослідження.

Дослідивши проект «Комплексного плану просторового розвитку території» на прикладі Пісочинської

територіальної громади Харківської області, нами встановлено не відповідність відомостей пілотного проекту необхідним вимогам закону України «Про землеустрій» (табл. 1).

В процесі розроблення проекту досліджено проходження меж Пісочинської територіальної громади і виявлено низку спірних моментів, таких як накладання межі сільської ради (проект формування межі території Пісочинської сільської ради) на межу м. Харків, яка зареєстрована в державному земельному кадастрі (табл. 2). В результаті векторизації виявлено відхилення від облікової площі Пісочинської селищної ради – 116,4 га, що у відсотковому співвідношенні становить 4,0 % території ради.

В цілому по територіальній громаді відхилення у меншу сторону від облікової площі складає 50,4 га або 0,6 %. Аналогічні відхилення в площі виявлені і по населених пунктах. Так по с.м.т. Пісочин відхилення складає більше 200,0 га в меншу сторону, або 14,8 %. В цьому зв'язку, **необхідне розроблення проекту землеустрою щодо зміни меж території Пісочинської селищної ради або м. Харків та с.м.т. Пісочин.**

Згідно статті 2 закону України «Про землеустрій», «землеустрій забезпечує наукове обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, формування раціональної системи землеволодіння і землекористування, створення екологічно сталих агроландшафтів тощо» [2]. Аналіз матеріалів розроблення плану розподілу земель за категоріями, власниками і користувачами та плану розподілу земель за угіддями (рис. 1 і 2) показує,

Табл. 1. Перелік відомостей Комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади

Відомості згідно закону України «Про землеустрій»	Відомості згідно пілотного проекту за підтримки Програми USAID*
1. Експлікація земельних угідь за власниками та користувачами земельних ділянок	Відсутня
2. Перелік обмежень у використанні земель та переліки земельних ділянок, щодо яких встановлено обмеження у використанні земель	На територію громади, відсутній
3. Збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування	На територію громади, відсутній
4. План розподілу земель за категоріями, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угіддями з відображенням наявних обмежень (обтяжень)	План розподілу земель за категоріями, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права) (рис. 1) План розподілу земель за угіддями з відображенням наявних обмежень (обтяжень) (рис. 2)
—	Схема землевпорядних заходів перспективного використання земель (рис. 3)
—	Схема земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення планувальних рішень детального плану території, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру (рис. 4)
—	План обмежень у використанні земель, які встановлюються комплексним планом і реєструються у Державному земельному кадастрі (рис. 5)

Сформовано на основі джерела [8]

Табл. 2. Порівняння площ (фактичних та облікових) в розрізі місцевих рад, що увійшли до території Пісочинської територіальної громади

Назва ради	Облікова площа, га	Площа (фактична) в СК-63, га	Площа (фактична) в УСК-2000 (МСК-63), га	Відхилення від облікової площі, га
Пісочинська селищна рада	2909,4011	2793,1034	2793,0074	-116,3937
Коротичанська селищна рада	3167,0000	3207,3687	3207,3282	+40,3282
Березівська селищна рада	1872,0000	1897,6833	1897,6716	+25,6716
Всього в межах Пісочинської територіальної громади	7948,401	7898,1554	7898,0072	-50,3938

що таке обґрунтування відсутнє та не були сформовані експлікація земельних угідь за власниками та користувачами земельних ділянок, перелік обмежень у використанні земель та

переліки земельних ділянок, щодо яких встановлено обмеження у використанні земель. Враховуючи, що згідно статті 1 закону України «Про землеустрій» заходи із землеустрою

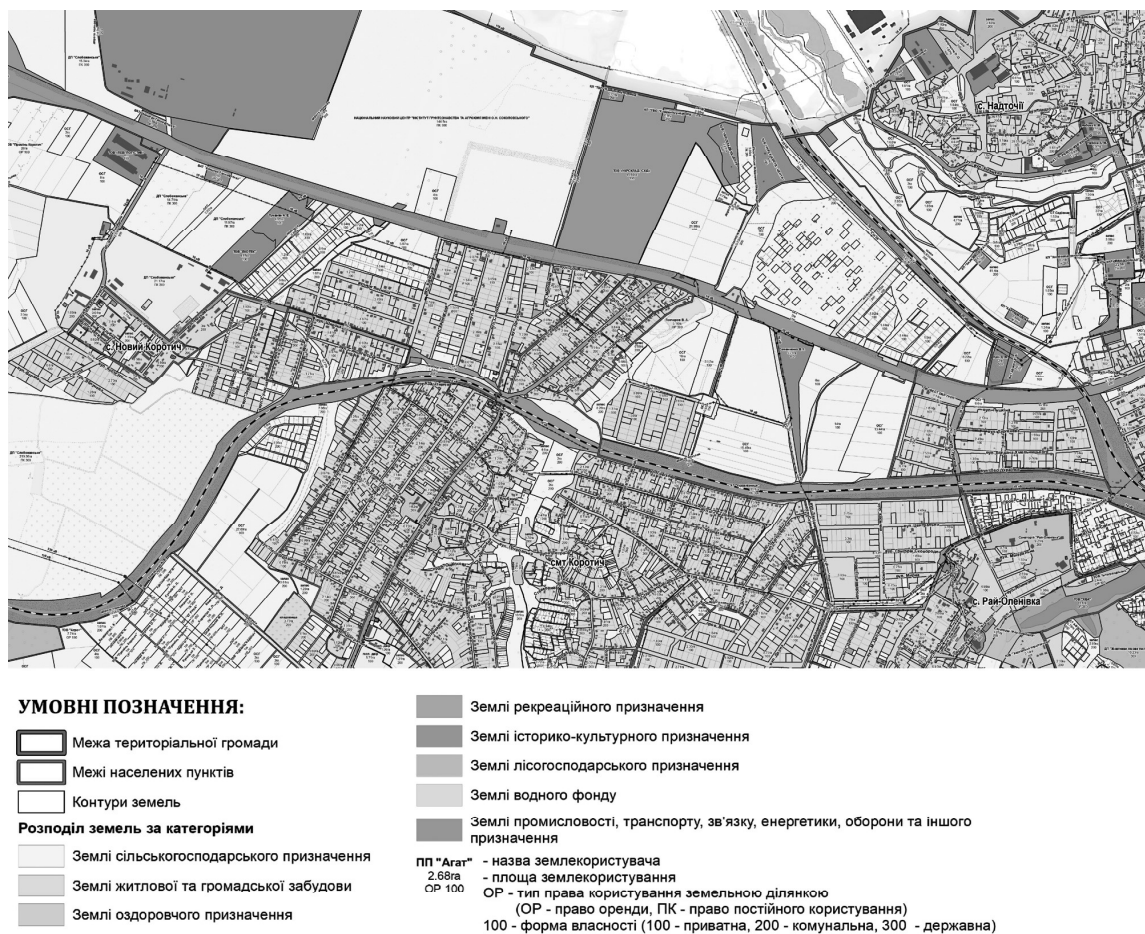


Рис. 1. Фрагмент плану розподілу земель за категоріями, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права) на території Пісочинської територіальної громади Харківської області (пілотний проект «Програми USAID з аграрного та сільського розвитку (АГРО)»)*

* за даними джерела [1]

— це «передбачені документацією із землеустрою роботи щодо раціонального використання та охорони земель, формування та організації території об'єкта землеустрою з урахуванням їх цільового призначення, обмежень у використанні та обмежень (обтяжень) правами інших осіб (земельних сервітутів), збереження і підвищення родючості ґрунтів» [2], то не відповідає вимогам законодавства і схема землевпорядних заходів перспективного використання земель (рис. 3). В матеріалах комплексного плану просторового розвитку тери-

торії Пісочинської територіальної громади обґрунтування таких заходів відсутнє.

При розробленні схеми земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення планувальних рішень детального плану території, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру сформована тільки одна земельна ділянка (рис. 4), хоча проектних змін за цільовим і функціональним використанням земель передбачено багато. При розробленні плану обмежень у використанні земель, які встановлюються

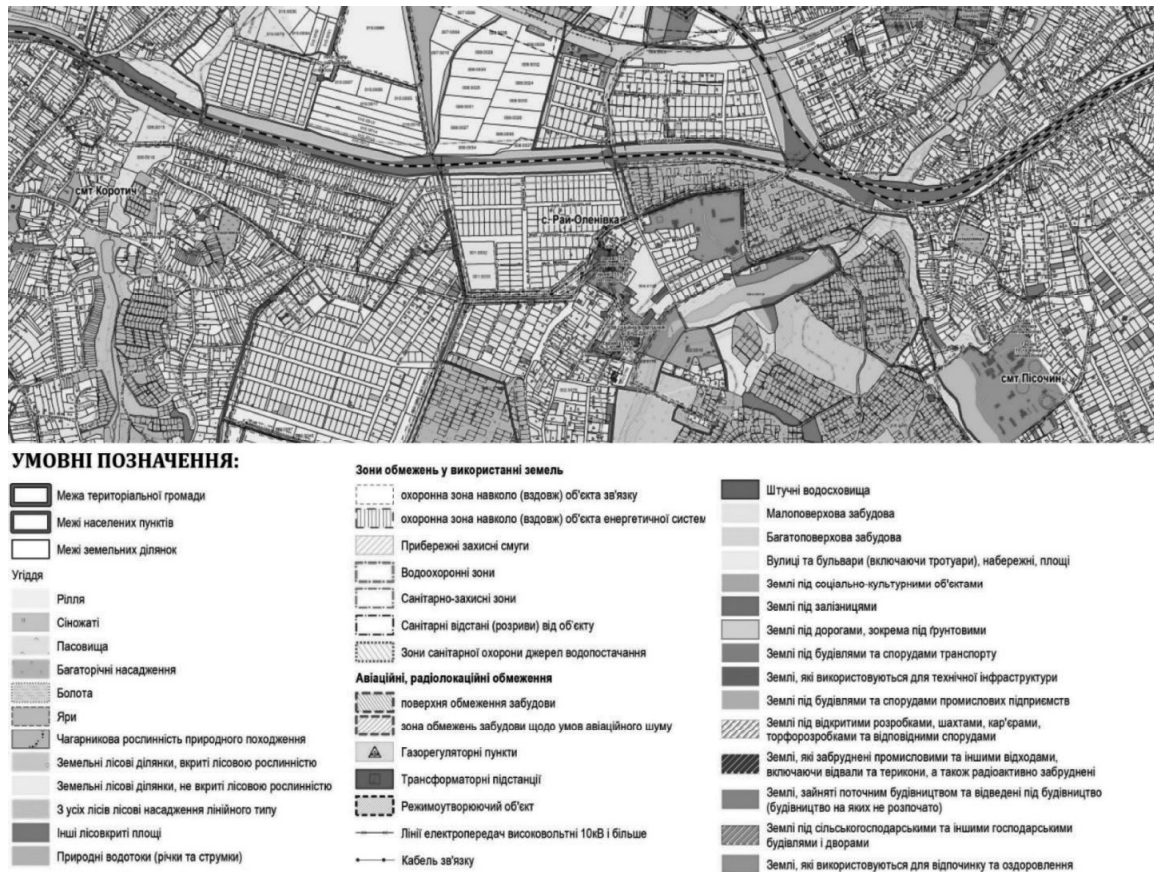


Рис. 2. Фрагмент плану розподілу земель за угіддями з відображенням наявних обмежень (обтяжень) на території Пісочинської територіальної громади Харківської області

(пілотний проект «Програми USAID з аграрного та сільського розвитку (АГРО)»)*

* за даними джерела [1]

комплексним планом і реєструються у Державному земельному кадастрі (рис. 5) не сформований перелік територіальних обмежень у використанні земель та переліки земельних ділянок, щодо яких встановлено обмеження у використанні земель.

Окремо зупинимося на проблемах зонування земель за межами населених пунктів, яке суттєво відрізняється від містобудівного (рис. 6), особливо категорій земель сільськогосподарського, природно-заповідного і природоохоронного призначення та земель оборони. Так, режим використання і охорони земель сільськогосподар-

ського призначення пов'язаний з глобальними процесами зміни клімату та опустелюванням і характеризується територіальними зонами різних типів (підтипів) землекористування. Зокрема, ця категорія земель включає підтипи: польовий, ґрунтозахисний, садовий, виноградний, ягідний, сінокосо-пасовищний, спеціальний, змішаний, науково-дослідний, присадибний, сільськогосподарський нетрадиційний (органічне землеробство, вирощування нішових культур тощо) [4, 5]. Наприклад землі природно-заповідного і природоохоронного призначення, згідно переліку територіальних зон

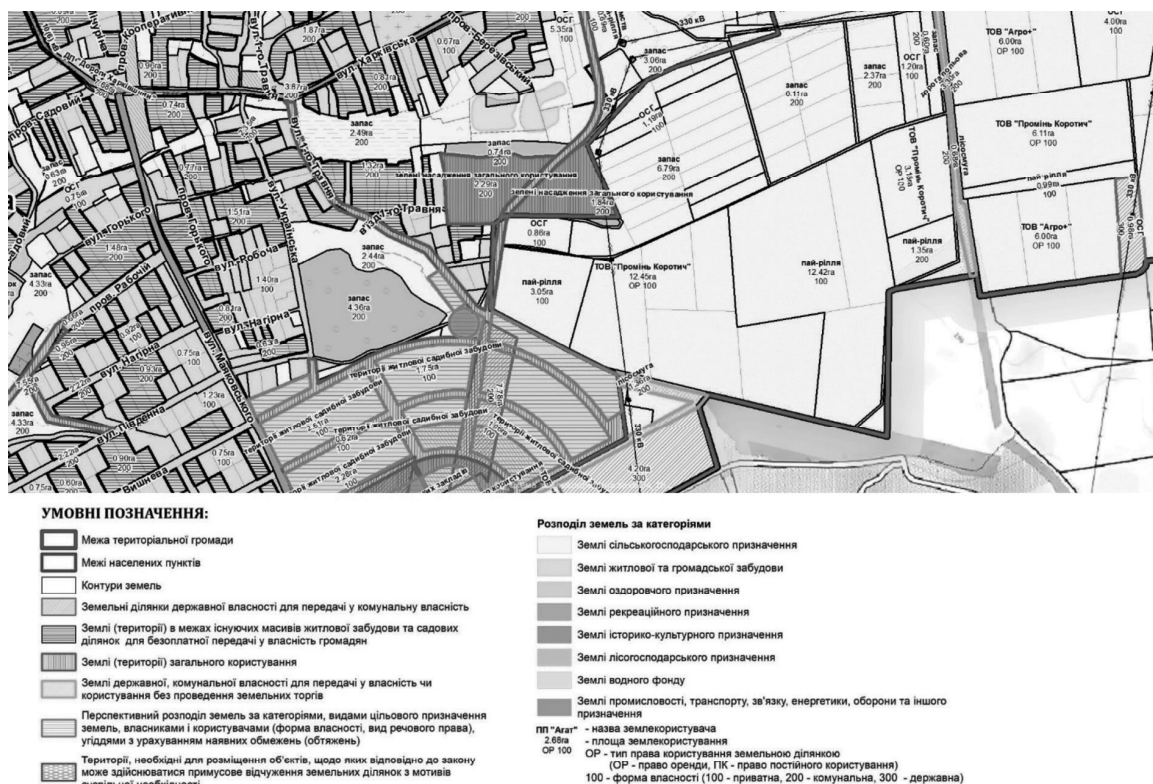


Рис. 3. Фрагмент схеми землепорядних заходів перспективного використання земель на території Пісочинської територіальної громади Харківської області
(пілотний проект «Програми USAID з аграрного та сільського розвитку (АГРО)»)*

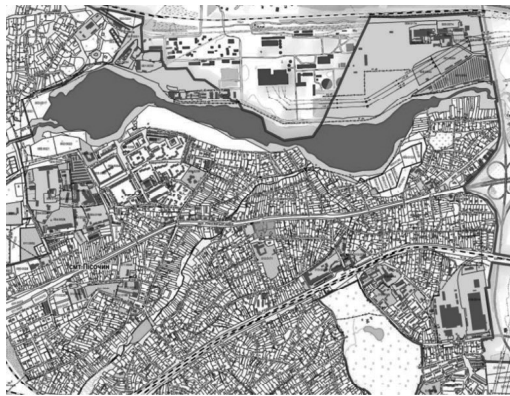
* за даними джерела [1]

(груп об'єктів Державного земельного кадастру) [9] включають зони ключових, сполучних, буферних та відновлюваних територій екомережі, які в свою чергу поділяються на підтипи: природно-заповідний, садово-заповідний, рекреаційний, науково-дослідний; природно-ресурсно-охоронний, біотично-охоронний, санітарно охоронний, науково-охоронний [4, 5].

В межах території Пісочинської територіальної громади не здійснена оцінка природно-ресурсного потенціалу та аналіз його використання. Не дивлячись на те, що землекористування території територіальної громади відноситься до стабільно екологічно не стійкого, не здійснення

оцінка екологічної стабільності та антропогенного навантаження до і після реалізації проектних рішень, хоча площа урбанізованих земель зростає.

В Комплексному плані відсутній аналіз можливої капіталізації землекористування, що є необхідною умовою визначення зростання або відсутності надходжень до місцевого бюджету коштів від плати за землю. І це в той час, коли надходження до бюджету в 2021 р. від плати за землю зменшилися у порівнянні із 2020 р., питома вага яких у бюджеті громади складає біля 20% [11]. Відсутній аналіз забезпечення населення землею та створення робочих місць в процесі організації землекористування.



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

- Межа територіальної громади
- Межі населених пунктів
- Межі земельних ділянок
- Земельні ділянки, сформовані за результатами розроблення містобудівної документації, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру

Земельні ділянки, сформовані за результатами розроблення містобудівної документації, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру

№ на плані	Місце розташування ділянки	Площа, га	Проектує цільове призначення земельної ділянки	Склад угідь земельної ділянки
1	Харківська область, Харківський район, смт Пісочин, вулиця Полтавське шосе	0,1284	08.01 - Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини	008.01 - Землі під громадськими спорудами, які мають історико-архітектурну цінність, об'єктами культурної спадщини, адміністративними будівлями
2	Харківська область, Харківський район, смт Пісочин, вулиця Полтавське шосе, 114	1,3021	03.05 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування	008.03 - Землі під соціально-культурними об'єктами

Рис. 4. Фрагмент плану земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення планувальних рішень детального плану території, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на території Пісочинської територіальної громади Харківської області (пілотний проект «Програми USAID з аграрного та сільського розвитку (АГРО)»)*

* за даними джерела [1]



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

- Межа територіальної громади
- Межі населених пунктів
- Межі земельних ділянок
- Зони обмежень у використанні земель**
- охоронна зона навколо (вазов) об'єкта енергетичної системи
- Прибережні захисні смуги
- Водохоронні зони
- Санітарно-захисні зони
- Санітарні відстані (розриви) від об'єкту
- Зони санітарної охорони джерел водопостачання
- Території в червоних лініях
- Території в зелених лініях
- Території в блакитних лініях
- Трансформаторні підстанції
- Режимотворюючий об'єкт
- Будівлі
- Лінії електропередач високовольтні 10кВ і більше

Рис. 5. Фрагмент плану обмежень у використанні земель, відомості які підлягають внесенню до державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації на території Пісочинської територіальної громади Харківської області (пілотний проект «Програми USAID з аграрного та сільського розвитку (АГРО)»)*

* за даними джерела [1]

Враховуючи, що на 2022 рік у держбюджеті закладено 187,7 млн грн. субвенцій на розроблення 150 комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, важливим є врахування існуючих недоліків в їх розробці [1]. Також зазначимо, що удосконалення

складових, структури і змісту комплексного плану просторового розвитку землекористування територій територіальних громад із врахуванням європейського досвіду [4] дозволить зменшити вартість його розробки мінімум на половину.

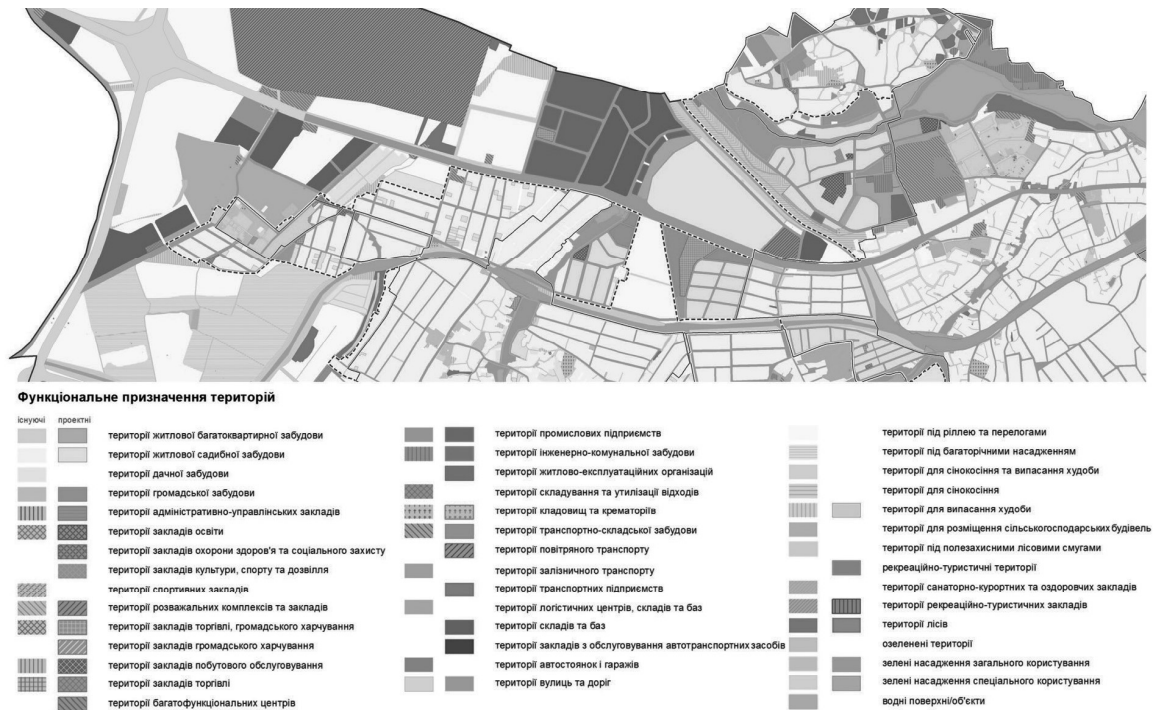


Рис. 6. Фрагмент Комплексного плану території Пісочинської територіальної громади Харківської області. План функціонального зонування території (пілотний проект «Програми USAID з аграрного та сільського розвитку (АГРО)»)*

* за даними джерела [1]

Висновки.

Розроблення пілотного проекту «Комплексного плану просторового розвитку території» Пісочинської територіальної громади показало, що не врахування вимог земельного законодавства у контексті формування сталого (збалансованого) землекористування, не покращує екологічну стабільність та капіталізацію землекористування, як складових його сталості. Запропоновано здійснити зміни та доповнення до законодавства України щодо зонування земель за межами населених пунктів, яке суттєво відрізняється від містобудівного, особливо категорій земель сільськогосподарського, природно-заповідного і природоохоронного призначення та земель оборони. Так, виділити

функціональні зони із режимом використання і охорони земель сільськогосподарського призначення, який пов'язаний з глобальними процесами зміни клімату та опустелюванням і характеризується територіальними зонами різних типів (підтипів) землекористування. Зокрема, ця категорія земель повинна включати підтипи: польовий, ґрунтозахисний, садовий, виноградний, ягідний, сінокосно-пасовищний, спеціальний, змішаний, науково-дослідний, присадибний, сільськогосподарський нетрадиційний (органічне землеробство, вирощування нішових культур тощо). Землі природно-заповідного і природоохоронного призначення, згідно переліку територіальних зон (груп об'єктів Державного земельного кадастру) повинні включати зони клю-

чових, сполучних, буферних та відновлюваних територій екомережі, які в свою чергу поділяються на підтипи: природно-заповідний, садово-заповідний, рекреаційний, науково-дослідний; природно-ресурсно-охоронний, біотично-охоронний, санітарно охоронний, науково-охоронний. Категорія земель оборони повинна включати типи: обороно-безпековий, прикордонний, внутрішньо-безпековий та підтипи: землекористування із незначним ступенем еколого-економічного ризику; землекористування із значним ступенем еколого-економічного ризику; землекористування із підвищеним ступенем еколого-економічного ризику; землекористування із катастрофічним ступенем еколого-економічного ризику. І так далі по інших категоріях земель. Удосконалення складових, структури і змісту комплексного плану просторового розвитку землекористування територій територіальних громад із врахуванням європейського досвіду дозволить зменшити вартість його розробки мінімум на половину. Це особливо важливо враховуючи, що на 2022 рік у держбюджеті закладено 187,7 млн грн субвенцій.

Список використаних джерел

1. Конференція громад «Просторове планування розвитку територій» за підтримки Програми USAID з аграрного і сільського розвитку (АГРО): офіційний сайт, 9.12.2021. URL: <https://decentralization.gov.ua/news/14282> (дата звернення 03.02.2022).
2. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 року № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення 03.02.2022).
3. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення 03.02.2022).
4. Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М., Третяк Н.А. Територіально-просторове планування: базові засади теорії, методології, практики: монографія / за заг. ред. А.М. Третяка. Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2021. 142 с.
5. Третяк А. М., Третяк В. М., Прядка Т. М., Скляр Ю.Л., Капінос Н., Територіально-просторове планування використання земель в Україні: понятійний базис в контексті безпеки життєдіяльності людей. Агросвіт № 15, 2021. с. 3-13.
6. Третяк А., Третяк В., Прядка Т. Законодавчо-нормативне запровадження зонування земель за типами (підтипами) землекористування в заміні чинних категорій земель. Землевпорядний вісник. 2021. № 2. с. 16-20.
7. Третяк А.М., Третяк В.М., Лобунько Ю.В. Інформаційні проблеми розроблення комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад. Міжнародний науковий журнал «Грааль науки» № 9 (жовтень, 2021). за матеріалами II Міжнародної науково-практичної конференції «Globalization of scientific knowledge: international cooperation and integration of sciences». С. 33-41.
8. Пісочинська селищна рада: офіційний сайт. URL: <https://pisochinska-gromada.gov.ua/> (дата звернення 03.02.2022).
9. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України № 10516-2012-п станом на 11.08.2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051%D0%B1-2012-%D0%BF#Text>. (дата звернення 03.02.2022).
10. Третяк А.М., Мельничук А.Ю. Особливості методологічних засад формування землекористування оборони. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2020. № 1. С. 92-98.

11. Спроможність громад 2021: портал спроможності територіальних громад URL: https://tdukr.maps.arcgis.com/apps/MapJournal/index.html?appid=47f24b79311f44e2863eabe27ccbd81&fbclid=IwAR3NdmVaXZD_ojyJnqt41UF01jJ5eOuNZLfJALashZLhfl2mg8w5cdv0ohk#. (дата звернення 03.02.2022).
12. Priadka T.M., Drebot O.I., Komarova N.V. Problemming of land resources management formation of territorial communities in the conditions of decentralization of the government. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель, 2017. № 4. С. 14–20. URL: <http://rep.btsau.edu.ua/handle/BNAU/5530>
6. Tretiak, A., Tretiak, V. and Priadka, T. (2021), "Legislative and regulatory introduction of land zoning by types (subtypes) of land use to replace the current categories of land", *Zemlevporiadnyi visnyk*, vol. 2, pp. 16-20.
7. Tretiak, A.M., Tretiak, V.M. and Lobunko, Yu.V (2021), "Information problems of development of complex plans of spatial development of territories of territorial communities", *Mizhnarodnyi naukovyi zhurnal «Hraal nauky»*, vol. 9, pp. 33-41.
8. Pisochyn village council (2022), available at: (Accessed 03 Feb 2022).
9. Cabinet of Ministers of Ukraine (2012), Resolution "On approval of the Procedure for maintaining the State Land Cadastre", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051%D0%B1-2012-%D0%BF#Text> (Accessed 03 Feb 2022).
10. Tretiak, A.M. and Melnychuk, A.Iu. (2020), "Features of methodological bases of formation of land use of defense", *Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel*, vol.1, pp. 92-98.
11. Community capacity (2021), available at: https://tdukr.maps.arcgis.com/apps/MapJournal/index.html?appid=47f24b79311f44e2863eabe27ccbd81&fbclid=IwAR3NdmVaXZD_ojyJnqt41UF01jJ5eOuNZLfJALashZLhfl2mg8w5cdv0ohk# (Accessed 03 Feb 2022).
12. Priadka, T.M., Drebot, O.I. and Komarova, N.V. (2017), "Problemming of formation of landlines of territorial communities in the conditions of decentralization of the power", *Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel*, vol.4, pp. 14–20, available at: <http://rep.btsau.edu.ua/handle/BNAU/5530> (Accessed 03 Feb 2022).

References

1. USAID (2021), "Conference of communities "Spatial planning of territorial development", available at: <https://decentralization.gov.ua/news/14282> (Accessed 03 Feb 2022).
2. Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Law of Ukraine "On Land Management", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (Accessed 03 Feb 2022).
3. Verkhovna Rada of Ukraine (2011), The Law of Ukraine "On Regulation of City Planning Activity", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (Accessed 03 Feb 2022).
4. Tretiak, A.M., Tretiak, V.M., Priadka, T.M. and Tretiak, N.A. (2021), *Terytorialno-prostorove planuvannia: bazovi zasady teorii, metodolohii, praktyky* [Spatial planning: basic principles of theory, methodology, practice], TOV «Bilotserkivdruk», Bila Tserkva, Ukraine.
5. Tretiak, A., Tretiak, V., Priadka, T., Skliar, Yu. and Kapinos, N. (2021), "Territorial-spatial planning of land use in Ukraine: conceptual basis in the context of vital activity security", *Agrosvit*, vol. 15, pp. 3–13.
6. Tretiak, A., Tretiak, V. and Priadka, T. (2021), "Legislative and regulatory introduction of land zoning by types (subtypes) of land use to replace the current categories of land", *Zemlevporiadnyi visnyk*, vol. 2, pp. 16-20.
7. Tretiak, A.M., Tretiak, V.M. and Lobunko, Yu.V (2021), "Information problems of development of complex plans of spatial development of territories of territorial communities", *Mizhnarodnyi naukovyi zhurnal «Hraal nauky»*, vol. 9, pp. 33-41.
8. Pisochyn village council (2022), available at: (Accessed 03 Feb 2022).
9. Cabinet of Ministers of Ukraine (2012), Resolution "On approval of the Procedure for maintaining the State Land Cadastre", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051%D0%B1-2012-%D0%BF#Text> (Accessed 03 Feb 2022).
10. Tretiak, A.M. and Melnychuk, A.Iu. (2020), "Features of methodological bases of formation of land use of defense", *Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel*, vol.1, pp. 92-98.
11. Community capacity (2021), available at: https://tdukr.maps.arcgis.com/apps/MapJournal/index.html?appid=47f24b79311f44e2863eabe27ccbd81&fbclid=IwAR3NdmVaXZD_ojyJnqt41UF01jJ5eOuNZLfJALashZLhfl2mg8w5cdv0ohk# (Accessed 03 Feb 2022).
12. Priadka, T.M., Drebot, O.I. and Komarova, N.V. (2017), "Problemming of formation of landlines of territorial communities in the conditions of decentralization of the power", *Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel*, vol.4, pp. 14–20, available at: <http://rep.btsau.edu.ua/handle/BNAU/5530> (Accessed 03 Feb 2022).

Tretiak A., Tretiak V., Priadka T., Tretiak R., Komarova N.

**STATE AND PROBLEMS OF ESTABLISHMENT OF COMPREHENSIVE PLANS
FOR SPATIAL DEVELOPMENT OF LAND USE OF TERRITORIES OF TERRITORIAL
COMMUNITIES**

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2022.01.06>

Abstract. Analysis of the pilot project of the comprehensive plan for spatial development of the territory of PISOCHYN territorial community showed that failure of incorporate the requirements of land legislation in the context of the formation of sustainable (balanced) land use does not improve environmental stability and capitalization of land use as components of its sustainability.

It was proposed to make changes and additions to the legislation of Ukraine on components, structure and content of the comprehensive plan for spatial development of the territories of territorial communities, zoning of lands outside the settlements which differs significantly from urban planned, especially the categories of agricultural lands, nature reserves and nature protection lands and defense lands.

Improving the components, structure and content of the comprehensive plan for spatial development of land use of the territories of territorial communities based on European experience will reduce the cost of its development by 2-3 times. This is especially important considering that the state budget includes 187, 7 million UAH of subventions for the development of 150 comprehensive plans for spatial development of the territories of territorial communities in 2022 (or 1, 25 million UAH for 1 project). Prospects for further explorations consist in researching areas for improvement of components, structure and content of the comprehensive plan for spatial development of land use of the territories of territorial communities, especially about zoning of lands outside the settlements which significantly differs from urban zoning.

Key words: comprehensive plan for spatial development of territory of communities, environmental stability, capitalization of land use.
