

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
БІЛОЦЕРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
АГРОБІОТЕХНОЛОГІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Допускається до захисту:

Завідувач кафедри геодезії, землеустрою та
інженерії безпілотних технологій

_____ к.е.н., доц. Т.М. Сіроштан
підпис

« 09 » грудня 2025 року

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА МАГІСТРА

ЕКОЛОГО -ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ЗБАЛАНСОВАНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Виконав: Павленко Євгеній Павлович _____
підпис

Керівник: к.е.н., доцент О.В. Камінецька _____
підпис

Рецензент: PhD з економіки, доцент Н.В. Комарова _____
підпис

Я, Павленко Є.П., засвідчую, що кваліфікаційну роботу виконано з дотриманням принципів академічної доброчесності

АНОТАЦІЯ

Павленко Є.П. Еколого -економічна оцінка збалансованого землекористування територіальних громад Київської області

Кваліфікаційна робота присвячена дослідженню еколого-економічних підходів до підвищення ефективності та збалансованості землекористування на рівні територіальної громади. У роботі узагальнено теоретичні засади раціонального використання земельних ресурсів, визначено принципи та передумови сталого землекористування, а також проаналізовано діючу нормативно-правову базу регулювання земельних відносин в Україні.

На основі комплексного аналізу сучасного стану землекористування територіальних громад Київської області, зокрема Узинської міської територіальної громади, проведено оцінку природно-ресурсного потенціалу, визначено основні проблеми організації земельного фонду та чинники, що впливають на його екологічну та економічну ефективність. Досліджено інструменти оптимізації землекористування з урахуванням екологічних обмежень, економічних вигід та потреб місцевого розвитку.

У практичній частині розроблено пропозиції щодо формування стратегії збалансованого землекористування громади, спрямованої на раціональне використання земельних ресурсів, підвищення їх продуктивності та збереження природного середовища. Запропоновані механізми можуть бути інтегровані у систему місцевого управління для забезпечення сталого розвитку території.

Результати дослідження мають практичне значення для органів місцевого самоврядування, фахівців у сфері земельного менеджменту та планування територій, оскільки дозволяють обґрунтовано формувати політику використання земельних ресурсів громади.

Ключові слова: земельні ресурси, збалансоване землекористування, територіальна громада, оцінка земель, екологічні обмеження, економічна ефективність, сталий розвиток.

ANNOTATION

Pavlenko E. Environmental and economic assessment of balanced land use of territorial communities of Kyiv region

The qualification work is dedicated to the study of ecological and economic approaches to increasing the efficiency and balance of land use at the level of the territorial community. The paper summarizes the theoretical principles of rational use of land resources, defines the principles and prerequisites of sustainable land use, and also analyzes the current legal framework for the regulation of land relations in Ukraine.

On the basis of a comprehensive analysis of the current state of land use of territorial communities of Kyiv region, in particular, Uzyna urban territorial community, an assessment of the natural resource potential was carried out, the main problems of the organization of the land fund and factors affecting its ecological and economic efficiency were determined. The tools of land use optimization, taking into account ecological restrictions, economic benefits and local development needs, were studied.

In the practical part, proposals were developed for the formation of a balanced land use strategy for the community, aimed at the rational use of land resources, increasing their productivity and preserving the natural environment. The proposed mechanisms can be integrated into the local management system to ensure the sustainable development of the territory.

The results of the study are of practical importance for local self-government bodies, experts in the field of land management and territorial planning, as they allow for the well-founded formation of a policy for the use of community land resources.

Key words: land resources, balanced land use, territorial community, land assessment, ecological restrictions, economic efficiency, sustainable development.

ЗМІСТ

ВСТУП	8
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ЕКОЛОГО- ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗБАЛАНСОВАНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ....	9
1.1. Сутність, принципи та передумови збалансованого землекористування.....	10
1.2. Еколого-економічні підходи до оцінювання стану землекористування.....	17
1.3. Законодавче регулювання землекористування в Україні на різних рівнях	22
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ТА ОЦІНКА СТАНУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ.....	26
2.1. Природно-ресурсний потенціал та екологічні умови Київської області.....	26
2.2. Інструменти ефективного використання земельних ресурсів територіальних громад	30
2.3. Сучасні проблеми управління земельними ресурсами територіальних громад Київської області.....	33
РОЗДІЛ 3. МЕХАНІЗМИ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ТА ЕКОЛОГІЧНОЇ ЗБАЛАНСОВАНОСТІ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ	39
3.1. Оцінка сучасного стану організації землекористування та ключових проблем розвитку Узинської міської територіальної громади.....	39
3.2. Оптимізація землекористування з урахуванням екологічних обмежень та економічної ефективності Узинської міської територіальної громади	42
3.3. Розроблення заходів щодо формування стратегії збалансованого землекористування Узинської міської територіальної громади	48
ВИСНОВКИ.....	53
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	55

ВСТУП

Сучасний етап розвитку України характеризується посиленням уваги до раціонального використання земельних ресурсів, їх охорони та забезпечення сталого розвитку територій. Земельні ресурси є стратегічним активом держави та її територіальних громад, оскільки від стану землекористування безпосередньо залежить економічна ефективність сільськогосподарського виробництва, рівень життєзабезпечення населення та екологічна безпека територій. Водночас, незбалансоване використання земельних ресурсів призводить до деградації ґрунтів, зниження родючості, порушення природного середовища та зменшення економічної продуктивності земель.

Одним із основних завдань сучасного управління земельними ресурсами є розробка системи механізмів, які забезпечують збалансоване поєднання економічних, соціальних та екологічних аспектів землекористування. Це передбачає інтеграцію еколого-економічних підходів до оцінки земель, оптимізацію їх використання відповідно до природних, економічних та соціальних умов територій, а також розробку науково обґрунтованих стратегій управління земельними ресурсами територіальних громад.

Особлива актуальність цієї теми обумовлена необхідністю забезпечення сталого розвитку територіальних громад Київської області, серед яких Узинська міська територіальна громада є прикладом громади із значним потенціалом земельних ресурсів, але водночас і з певними проблемами в сфері організації землекористування. Ефективне та екологічно збалансоване використання земель цієї громади потребує детального аналізу стану земель, оцінки природно-ресурсного потенціалу, виявлення проблем та розробки механізмів оптимізації землекористування.

Метою кваліфікаційної роботи є розробка науково-обґрунтованих механізмів підвищення ефективності та екологічної збалансованості землекористування Узинської міської територіальної громади. Для досягнення поставленої мети у роботі вирішуються наступні завдання:

- Проаналізувати еколого-економічні підходи до оцінки стану землекористування;

- Розглянути законодавче регулювання землекористування в Україні на різних рівнях;
- Оцінити природно-ресурсний потенціал та екологічні умови Київської області;
- Дослідити сучасні проблеми управління земельними ресурсами територіальних громад Київської області;
- Оцінити стан організації землекористування та ключові проблеми розвитку Узинської громади;
- Розробити заходи щодо оптимізації землекористування з урахуванням екологічних та економічних аспектів;
- Сформувати стратегію збалансованого землекористування Узинської міської територіальної громади.

Об'єктом дослідження є земельні ресурси Узинської міської територіальної громади Київської області.

Предметом дослідження є механізми підвищення ефективності та екологічної збалансованості землекористування територіальної громади.

Наукова новизна роботи полягає у комплексному підході до оцінки стану землекористування на рівні територіальної громади з урахуванням як економічних, так і екологічних критеріїв, а також у розробці практичних рекомендацій щодо формування стратегії збалансованого використання земель Узинської громади.

Практичне значення дослідження полягає у можливості використання його результатів органами місцевого самоврядування для оптимізації землекористування, підвищення економічної ефективності земель та забезпечення екологічної безпеки громади.

Структура та обсяг роботи. Кваліфікаційна робота складається з анотацій, вступу, трьох розділів, висновків та списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи становить 55 сторінок комп'ютерного тексту, що містить 8 таблиць та 8 рисунків. Список використаних джерел налічує 28 найменувань.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ЕКОЛОГО- ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗБАЛАНСОВАНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

1.1. Сутність, принципи та передумови збалансованого землекористування

Збалансоване землекористування у сучасних умовах трансформації господарських, земельних і природоохоронних відносин постає однією з найбільш актуальних теоретичних і практичних проблем функціонування територіальних громад. Земля є унікальним ресурсом, який не може бути штучно відтворений у масштабах, необхідних для забезпечення зростаючих потреб суспільства. Водночас вона виконує відразу кілька ключових функцій: екологічну, економічну, соціальну, просторово-організаційну та інфраструктурну. У такому контексті збалансоване землекористування визначається як універсальна концепція керування територіальними ресурсами, спрямована на забезпечення раціонального, безпечного та ефективного використання земель у коротко- і довгостроковій перспективі.

Сутність збалансованого землекористування полягає у забезпеченні такої системи використання земель, яка мінімізує негативний вплив на навколишнє природне середовище, сприяє підвищенню економічної продуктивності території та створює комфортні умови проживання для населення. По суті, це інтегрована модель, що враховує потенціал і вразливість кожної земельної ділянки, природну стійкість ландшафтів, державні та локальні інтереси, можливості територіального розвитку та екологічну безпеку. Науковці підкреслюють, що збалансованість у сфері землекористування є динамічною категорією, що відображає здатність земельного фонду адаптуватися до соціально-економічних і природних змін (Данилишин Б.М., 2018; Мартин А.Г., 2021).

Реалізація збалансованого землекористування спирається на низку фундаментальних принципів, які визначають його логіку, структуру та механізми впровадження. Одним із ключових є принцип раціональності, що

передбачає використання землі відповідно до її природно-біологічних властивостей, забезпечення цільового призначення угідь та уникнення нераціонального перерозподілу територій. Раціональність землекористування корелює з економічною доцільністю, однак не зводиться до неї, оскільки враховує екологічні обмеження та соціальні пріоритети, зокрема потреби громади у рекреаційних та природоохоронних територіях.

Принцип екологічної безпеки вказує на необхідність мінімізації негативного впливу на природне середовище та дотримання норм охорони земель. Йдеться про запобігання деградації ґрунтів, зниженню родючості, ерозійним процесам, підтопленню, ущільненню ґрунту, техногенному забрудненню та перевантаженню природних екосистем. На території Київської області, де інтенсивна урбанізація поєднується зі значним розвитком агропромислового виробництва, екологічна безпека набуває особливої актуальності. Це пов'язано з перетворенням природних ландшафтів, зміною структури угідь, скороченням лісових масивів та розширенням площ забудови, що створює ризики для екосистемних функцій.

Принцип економічної ефективності передбачає необхідність такого використання земельного потенціалу, яке забезпечує максимальний економічний результат при оптимальних ресурсних і енергетичних витратах. Земля має приносити дохід як приватним власникам, так і територіальній громаді через податкові надходження, орендні платежі, розвиток підприємництва, підвищення інвестиційної привабливості, реалізацію інфраструктурних проєктів. У цьому контексті важливо враховувати не лише поточну ефективність використання земельної ділянки, але й потенційну вигоду від застосування інноваційних технологій, змін у структурі землекористування, поліпшення екологічного стану території.

Інноваційний принцип ґрунтується на впровадженні сучасних цифрових технологій у сфері земельного адміністрування. Йдеться про застосування геоінформаційних систем, автоматизованих кадастрових сервісів, дистанційного моніторингу, аналітичного моделювання, новітніх технологій картографування. На рівні громад це означає перехід до формування Smart Land Management –

інтелектуальної системи управління земельними ресурсами, що дозволяє оперативно реагувати на зміни стану угідь, аналізувати ризики, оптимізувати інфраструктурні рішення, забезпечувати прозорість земельних відносин і підвищувати ефективність управління.

Принцип балансу інтересів відображає необхідність гармонізації потреб держави, громади, бізнесу та окремих землевласників. Земля є обмеженим ресурсом, тому її використання часто супроводжується конфліктами між різними групами користувачів. Збалансований підхід потребує врахування суспільних інтересів, таких як екологічна стабільність, доступність території, рекреаційні потреби населення, інфраструктурна забезпеченість, та одночасного дотримання прав власників на ефективне та прибуткове використання земельних ділянок.

Передумови збалансованого землекористування створюють той базовий фундамент, на якому формується вся система управління земельними ресурсами. Вони охоплюють природно-ресурсні, економічні, соціальні, інституційні та технологічні чинники, що або сприяють, або обмежують можливості збалансованого розвитку території. Природно-ресурсні передумови включають природну родючість ґрунтів, особливості ландшафтів, гідрологічні умови, наявність водних і лісових ресурсів, кліматичні параметри. Вони визначають агрокліматичний потенціал регіону, рівень ризиків деградаційних процесів, можливості формування рекреаційних територій, якість умов для житлового та промислового будівництва.

Економічні передумови пов'язані з розвитком ринку земель, інвестиційним потенціалом громади, структурою її економіки, рівнем доходів місцевого бюджету, можливістю фінансування екологічних та інфраструктурних проєктів. Важливим фактором є конкурентоспроможність території, рівень розвитку агробізнесу, підприємницької активності, транспортно-логістичної системи. За умов економічної нестабільності можливості громади щодо реалізації збалансованих моделей землекористування суттєво зменшуються.

Соціальні передумови визначають демографічну ситуацію, рівень урбанізації, стан соціальної інфраструктури, доступність житла, попит на територіальні ресурси, якість умов життя населення. Зростання чисельності

населення або збільшення міграційного потоку створюють додатковий тиск на земельні ресурси, підвищують потребу у житловій забудові, транспортних мережах, соціальних об'єктах. Натомість депопуляція може призвести до появи занедбаних територій, зменшення інвестиційної привабливості та зниження ефективності землекористування.

Інституційні передумови включають законодавче забезпечення земельних відносин, повноваження органів місцевого самоврядування, ефективність державного земельного кадастру, рівень прозорості та підзвітності, якість управлінських рішень. Реформа децентралізації в Україні значно посилила роль територіальних громад у сфері землекористування, передавши їм розпорядження землями за межами населених пунктів, що створило нові можливості для комплексного планування територій. Техніко-технологічні передумови охоплюють наявність цифрових інструментів аналізу та моніторингу земель, якість геопросторових даних, доступність сучасних технологій картографування.

Взаємозв'язок принципів і передумов формує логічну основу для управління земельними ресурсами території. Принципи визначають ідеологію, цілі та вимоги до землекористування, тоді як передумови демонструють, у яких умовах ці принципи можуть бути реалізовані. Узагальнення зазначених взаємозв'язків представлено у таблиці 1.1, де систематизовано ключові групи факторів, що забезпечують збалансованість землекористування.

Збалансоване землекористування у сучасних умовах розвитку територіальних громад постає як ключовий інструмент забезпечення сталого розвитку, раціонального використання природно-ресурсного потенціалу та збереження екологічної стабільності. В умовах посилення трансформаційних процесів у системі управління земельними ресурсами, зокрема після децентралізації та передачі повноважень громадам, питання формування збалансованого підходу до використання земель набуває стратегічного значення. Земля є одночасно природним ресурсом, просторовою основою здійснення господарської діяльності, основним фактором виробництва та екологічним регулятором, що зумовлює необхідність інтеграції економічних, соціальних та екологічних інтересів у процесі її використання.

Таблиця 1.1

Принципи та передумови формування збалансованого землекористування

Група характеристик	Зміст	Приклади прояву на рівні громади
Принципи	Раціональність, економічність, екологічність, інноваційність, баланс інтересів	Оптимальна структура угідь, використання ГІС, охорона ландшафтів
Природно-ресурсні передумови	Клімат, ґрунти, ландшафти, водні та лісові ресурси	Агроландшафти Лісостепу, водно-болотні угіддя
Економічні передумови	Інвестиційний клімат, ринок землі, аграрне виробництво	Зростання орендної плати, розвиток фермерства
Соціальні передумови	Демографія, якість життя, соціальна інфраструктура	Потреба у житловій забудові, розвиток рекреації
Інституційні передумови	Законодавство, децентралізація, місцеве управління	Управління комунальними землями, відкритість кадастру
Техніко-технологічні передумови	Моніторинг, цифрові сервіси, ГІС	Супутниковий контроль сільськогосподарських угідь

Сутність збалансованого землекористування полягає у тому, що земельні ресурси розглядаються не лише як об'єкт власності чи територія для розміщення об'єктів господарювання, але і як складна екосистема, здатна забезпечувати різноманітні суспільні блага — від продовольчої безпеки до підтримання кліматичної рівноваги. Тому збалансованість передбачає одночасне досягнення трьох ключових цілей: екологічної безпеки, економічної ефективності та соціальної справедливості у доступі до земельних ресурсів. Важливим також є те, що збалансованість розглядається не як статична характеристика, а як процес постійної адаптації системи землекористування до змін природних, економічних і соціальних умов.

Передумови формування збалансованого землекористування в територіальних громадах включають комплекс об'єктивних та суб'єктивних факторів. До об'єктивних слід віднести якість земельного покриву, рівень деградаційних процесів, структуру земельного фонду, наявність екологічних обмежень, кліматичні та ґрунтові ресурси. До суб'єктивних — ефективність управління ресурсами, стан нормативно-правового забезпечення, рівень інституційного розвитку громад, наявність сучасних кадастрових даних, рівень обізнаності населення та землевласників. Значний вплив також мають зовнішні

чинники: державна політика, інвестиційне середовище, доступ до цифрових технологій, формування Національної інфраструктури геопросторових даних та ефективне функціонування ДЗК.

Вагоме місце у науковій літературі займають еколого-економічні підходи до оцінювання стану землекористування, які дозволяють виявити рівень раціональності використання земель, ступінь екологічного навантаження та відповідність структури земельного фонду принципам сталого розвитку. Залежно від цілей оцінки, дослідники застосовують різні методологічні інструменти: індексні методи, бальні системи, економіко-статистичне моделювання, інтегральні показники, геоінформаційні технології. Поширеним є використання інтегрального підходу, який дозволяє синтезувати різнопланові показники екологічного та економічного характеру в один узагальнюючий індикатор.

У практиці управління громадами України актуальності набуває об'єднання кадастрової інформації, даних моніторингу ґрунтів, екологічних карт та соціально-економічних показників у єдину систему аналізу. Використання цифрових ГІС-платформ дозволяє не лише візуалізувати диспропорції землекористування, а й моделювати сценарії оптимізації територій, визначати зони ризику, прогнозувати екологічні наслідки господарської діяльності та приймати обґрунтовані управлінські рішення. Це забезпечує значно вищу точність та об'єктивність оцінки у порівнянні з традиційними статистичними методами.

Методичні основи інтегральної оцінки збалансованості використання земель ґрунтуються на системному підході, що передбачає формування системи показників, їхнє нормування, вагове оцінювання та інтеграцію в узагальнюючий показник.

Такий підхід дозволяє визначити, у яких напрямках землекористування громада демонструє сильні сторони (економічна результативність, ефективне використання угідь), а в яких — існують ризики або проблеми (ерозія, деградація ґрунтів, нераціональна структура угідь, дефіцит екологічних територій, перевантаженість антропогенним впливом).

Зазначені підходи особливо важливі для територіальних громад Київської області, де поєднуються високий рівень урбанізації, активна господарська діяльність, розвинене сільське господарство та значне рекреаційне навантаження. Ця зона має складну екологічну структуру, що формується під впливом столичного регіону, густоти населення, транспортної інфраструктури та інтенсивного освоєння територій. Тому оцінка збалансованості землекористування дозволяє уникнути хаотичної забудови, зменшити конфлікти між видами землекористування, запобігти деградації природних ресурсів та підвищити ефективність управління на місцевому рівні.

Важливо зазначити, що збалансоване землекористування також охоплює аспект адаптації до кліматичних змін, що дедалі більше впливають на продуктивність земель, частоту екстремальних погодних явищ, водний баланс та стійкість агроландшафтів. У громадах збільшується потреба у застосуванні ґрунтозахисних технологій, збереженні біорізноманіття, розширенні природоохоронних територій та впровадженні екологічно дружніх видів діяльності. Водночас економічна складова передбачає оптимізацію структури землекористування, підвищення доходів від землі, розвиток переробних підприємств, впровадження сучасних інвестиційних моделей управління територіями.

Для ілюстрації багатокomпонентності оцінювання збалансованості доцільно використовувати узагальнюючі таблиці, які відображають основні групи показників. Наприклад, система еколого-економічних індикаторів може включати такі блоки(табл. 1.2)

Таблиця 1.2

Система показників для оцінки збалансованості землекористування

Блок оцінки	Приклади показників
Екологічний	рівень деградації ґрунтів; площа еродованих земель; частка земель природно-заповідного фонду; індекс антропогенних навантажень
Економічний	продуктивність угідь; дохідність земель; структура земельного фонду; інвестиції у землекористування
Соціальний	забезпеченість населення рекреаційними зонами; доступність земельних ресурсів; конфліктність землекористування

Застосування таких структур дозволяє громадам формулювати власні стратегії розвитку та управляти територіями на основі кількісних, об'єктивних даних, що підвищує прозорість та ефективність прийняття управлінських рішень.

1.2. Еколого-економічні підходи до оцінювання стану землекористування

Еколого-економічні підходи до оцінювання стану землекористування формують сучасну наукову концепцію, що поєднує принципи економіки природокористування, ландшафтної екології, ґрунтознавства, землевпорядкування та екологічної політики. В умовах зростання антропогенного тиску на земельні ресурси, активних кліматичних трансформацій, нестабільності аграрних ринків та збільшення темпів урбанізації виникає об'єктивна потреба у комплексній оцінці землі як природного капіталу, що забезпечує суспільство як матеріальними, так і нематеріальними благами. Земля перестає сприйматися лише як виробничий фактор; дедалі ширше визнається її ключова роль як основи життєзабезпечення, стабілізатора екосистемних процесів і середовища існування, у межах якого формуються соціально-економічні взаємозв'язки.

Еколого-економічний підхід полягає у поєднанні природничих та економічних показників при аналізі стану, ефективності та наслідків використання земельних ресурсів. На відміну від традиційних економічних оцінок, які здебільшого ґрунтуються на показниках прибутковості, вартості або ренти, еколого-економічні методи враховують екологічні обмеження, екосистемні послуги, ризики деградації ґрунтів, стійкість агроландшафтів, наслідки антропогенного впливу та витрати на відновлення природного потенціалу. Земля як природний ресурс має властивість вичерпності, і ця вичерпність є не лише фізичною, а й екологічною та економічною. Деградація ґрунтів, зниження родючості, порушення структури ландшафтів і водного режиму призводять до зниження продуктивності територій і значних

економічних втрат, які часто перевищують вигоди від інтенсивного, але нераціонального використання.

Еколого-економічні підходи до оцінювання стану землекористування базуються на інтеграції двох ключових аспектів: екологічного стану земель та економічної ефективності їх використання. Такий підхід дозволяє отримати комплексну картину стану земельних ресурсів, визначити диспропорції у використанні земель, ідентифікувати проблемні території та обґрунтувати управлінські рішення щодо їх оптимізації. Основна мета еколого-економічної оцінки полягає у визначенні балансу між економічним використанням землі та її здатністю підтримувати природні функції та екологічну стабільність території.

Екологічний компонент оцінювання включає аналіз стану ґрунтів, рівня ерозії, забруднення, деградації угідь, а також оцінку природоохоронних територій, водних ресурсів та ландшафтного покриву. Науковці підкреслюють, що стан земель безпосередньо впливає на продуктивність сільськогосподарських угідь, життєздатність екосистем та рекреаційний потенціал територій. Для оцінки екологічного стану застосовуються індексні методи, бальні системи, картографування, супутниковий моніторинг та геоінформаційні системи (ГІС).

Економічний компонент оцінювання враховує ефективність використання земельних ресурсів у господарській діяльності. Він включає такі показники, як доходність земельних ділянок, продуктивність сільськогосподарських угідь, рентабельність використання земель, структура земельного фонду та потенційний прибуток від землекористування. Економічні показники дозволяють визначити, наскільки раціонально використовуються земельні ресурси з точки зору отримання економічного ефекту, та виявити зони, де можлива оптимізація.

Об'єднання екологічного та економічного підходів формує інтегральну еколого-економічну оцінку стану землекористування. Вона дозволяє визначити збалансованість території між господарською активністю та природоохоронними функціями. В основу інтегральної оцінки покладається багаторівнева структура, яка враховує:

1. **Природні ресурси та екологічний стан** — ґрунти, лісові та водні угіддя, природоохоронні території.
2. **Економічні показники ефективності** — продуктивність, доходність, рентабельність, структура земельного фонду.
3. **Інфраструктурні та соціальні чинники** — наявність доріг, рекреаційних зон, доступність територій для населення.

На практиці оцінка проводиться за допомогою комбінованих методів: використання ГІС для просторового аналізу, індексних методик для економічних і екологічних показників, моделювання сценаріїв оптимізації землекористування. В результаті формується карта збалансованості, яка показує наявність зон із високим ризиком деградації, надмірного навантаження або неефективного використання.

Важливою складовою еколого-економічного підходу є систематизація показників у вигляді блокової схеми, що дозволяє наочно продемонструвати взаємозв'язок між економічними та екологічними факторами. Пропонується наступна логічна структура оцінки (Рис.1.1)

Інтегральний підхід дозволяє не лише визначити поточний стан землекористування, а й прогнозувати наслідки різних сценаріїв розвитку громади, наприклад: інтенсивне розширення сільськогосподарських угідь, урбанізація, індустріалізація або природоохоронна політика. Завдяки такому поєднанню аналізу економічних і екологічних аспектів можна створювати науково обґрунтовані рекомендації щодо оптимального розподілу земель, запобігати деградації ґрунтів, підтримувати біорізноманіття та підвищувати ефективність управління територією.

У результаті застосування еколого-економічних методик до оцінки землекористування територіальних громад можна виділити кілька основних переваг:

1. Комплексний аналіз стану земельних ресурсів з урахуванням взаємозв'язку екологічного та економічного блоків.
2. Можливість визначення зон ризику деградації, надмірного навантаження або недостатньої продуктивності.

3. Підготовка обґрунтованих управлінських рішень для місцевої влади щодо планування та регулювання землекористування.

4. Підвищення прозорості та об'єктивності оцінки стану земель через використання інтегральних індикаторів і цифрових технологій.

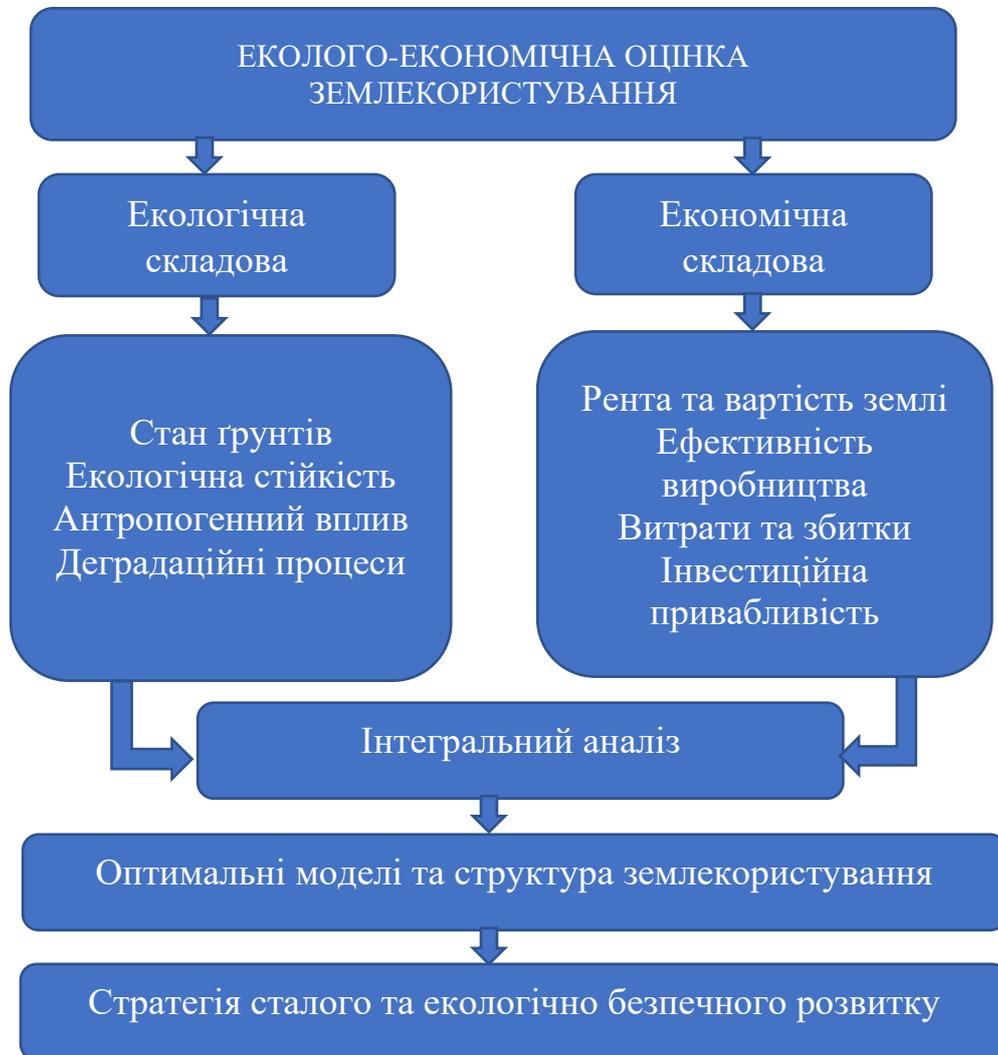


Рис 1.1. Структура еколого-економічної оцінки стану землекористування

Таким чином, еколого-економічні підходи забезпечують науково обґрунтовану основу для управління земельними ресурсами, дозволяють поєднати економічну доцільність та екологічну безпеку, врахувати соціальні потреби населення та перспективи сталого розвитку територіальних громад. Для територій Київської області це особливо актуально, оскільки вони характеризуються значним антропогенним навантаженням, активною урбанізацією, інтенсивним використанням сільськогосподарських угідь та

потребують інтегрованих методик оцінки для підвищення збалансованості землекористування

Для оцінки стану землекористування в громадах Київської області доцільно застосовувати **систему показників**, що включає екологічний, економічний та соціальний блоки (табл.1.3)

Таблиця 1.3

Приклади показників для еколого-економічної оцінки

Блок оцінки	Показники	Джерела даних
Екологічний	площа еродованих земель, деградація ґрунтів, забруднення води, частка природоохоронних територій	державні статистичні дані, моніторинг ДЗЗ, ГІС
Економічний	продуктивність угідь, доходність земель, рентабельність, структура земельного фонду	дані Держгеокадастру, місцеві бюджети, звіти агропідприємств
Соціальний	доступність рекреаційних зон, чисельність населення на 1га, конфліктність землекористування	місцеві органи самоврядування, опитування населення

Еколого-економічні підходи дозволяють не лише діагностувати стан земель, а й формувати **сценарії оптимізації землекористування**. Наприклад, для громад Київської області можуть розглядатися такі сценарії:

1. **Інтенсивне використання сільськогосподарських угідь** — підвищення продуктивності за рахунок технологій обробітку ґрунтів, збереження родючості, водо- та ґрунтозахисних заходів.

2. **Рекреаційно-екологічне спрямування** — збільшення площ природоохоронних зон, розвиток зелених коридорів, оптимізація забудови, підвищення доступності рекреаційних територій.

3. **Інтегроване управління територією** — баланс між господарською діяльністю та екологічною функцією земель, з використанням ГІС-моделювання, супутникового моніторингу, цифрового кадастру.

Використання еколого-економічних методів оцінки дозволяє виявити проблемні території, наприклад:

- землі з високим ступенем ерозії та низькою економічною ефективністю;
- території, де господарська діяльність перевищує екологічну пропускну здатність;

- ділянки, де соціальні потреби населення (житло, рекреація) не забезпечені.

У результаті застосування таких підходів формується **система управлінських рішень**, яка включає:

- коригування структури землекористування;
- інвестиції у відновлення деградованих земель;
- планування рекреаційних та природоохоронних зон;
- моніторинг та контроль екологічних показників;
- оптимізацію економічних показників використання земель.

Застосування еколого-економічних підходів у громадах Київської області є особливо актуальним у зв'язку зі складним антропогенним навантаженням, урбанізацією, розвитком промислового та аграрного секторів, а також потребою забезпечити сталий розвиток територій, зберігаючи екологічний баланс та економічну ефективність.

1.3. Законодавче регулювання землекористування в Україні на різних рівнях

Нормативно-правове забезпечення збалансованого землекористування територіальних громад Київської області формує цілісну систему правових норм, яка охоплює державний, регіональний та місцевий рівні й визначає організаційні, екологічні та економічні засади управління земельними ресурсами. Основою правового регулювання є Конституція України, яка проголошує землю основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. У ній закріплено право власності на землю, принципи її використання та обмеження, пов'язані з екологічною безпекою та забезпеченням сталого розвитку територій. Ці положення створюють базис для правової діяльності органів державної влади та місцевого самоврядування, а також визначають правові рамки раціонального та збалансованого землекористування в межах територіальних громад Київської області, які характеризуються значним антропогенним навантаженням, високою щільністю населення та активним розвитком приміських зон.

Ключове місце у системі законодавчого регулювання займає Земельний кодекс України, який визначає загальну структуру земельного фонду, форми власності, порядок набуття прав на землю, механізми її використання та охорони. Він встановлює засади формування земель комунальної власності, що є основою фінансової та управлінської автономії територіальних громад. Кодекс регламентує порядок здійснення землеустрою, проведення оцінки земель, моніторингу та контролю, а також визначає екологічні вимоги до використання земель сільськогосподарського, рекреаційного, природоохоронного та іншого призначення. Для Київської області, де поєднуються продуктивні чорноземи, ландшафтно-лісові комплекси, водоохоронні території та висока інтенсивність забудови, ці положення мають особливо важливе значення.

Значний вплив на формування збалансованого землекористування мають спеціальні закони, серед яких «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр», «Про оцінку земель», «Про охорону земель» та «Про місцеве самоврядування в Україні». Закон «Про землеустрій» визначає порядок розроблення проектів та документації, що забезпечує просторову організацію територій громад, включаючи схеми землеустрою, оцінку стану земель та планування заходів з їх охорони. Закон «Про державний земельний кадастр» регламентує ведення кадастрової інформації, яка є базовим джерелом для аналізу структури земельного фонду та проведення еколого-економічної оцінки. Наявність повних та достовірних кадастрових даних у громадах Київської області, де інтенсивно змінюються межі населених пунктів, здійснюється забудова та відбувається перерозподіл земель, є критично важливою для визначення тенденцій у використанні території.

Важливу роль відіграє також Закон «Про охорону земель», який встановлює правові, організаційні та економічні заходи щодо запобігання деградації ґрунтів, ерозії, забрудненню та порушенню земель. У Київській області, де значні площі сільськогосподарських угідь зазнають ерозійних процесів, осушення і водної деградації, а урбанізовані території стикаються зі зменшенням відкритих зелених просторів, дотримання вимог цього закону є ключовою умовою забезпечення екологічної стійкості громад. Закон «Про

оцінку земель» визначає методологічні основи нормативної грошової та експертної оцінки, що дозволяє здійснювати економічний аналіз ефективності використання земельних ресурсів, визначати рентний потенціал територій та оцінювати інвестиційну привабливість земель.

Підзаконні акти, постанови Кабінету Міністрів та накази центральних органів виконавчої влади забезпечують практичне впровадження законодавчих норм. Вони визначають методики нормативної грошової оцінки, стандарти ведення кадастру, порядок здійснення моніторингу ґрунтів і земель, підходи до аналізу деградаційних процесів та оцінювання продуктивності угідь. Методичні рекомендації з екологічної придатності земель та оцінки деградації ґрунтів є основою для формування екологічного блоку еколого-економічної оцінки, тоді як норми щодо грошової оцінки та економічних показників — для економічного блоку.

Регіональний та місцевий рівні правового регулювання відіграють визначальну роль у практичній організації землекористування. Обласні програми охорони навколишнього природного середовища, розвитку земельних відносин, відновлення ґрунтів, протидії ерозії та регулювання водного режиму територій формують рамки для реалізації державної політики на території Київської області. Рішення територіальних громад, генеральні плани, детальні плани територій, правила благоустрою, схеми планування та нормативні акти з регулювання використання земель встановлюють конкретні правила, обмеження та режими використання земель на локальному рівні. Саме громади визначають екологічні обмеження, регулюють забудову, встановлюють режими використання прибережних захисних смуг, здійснюють місцевий контроль за дотриманням земельного законодавства та реалізують заходи щодо відновлення родючості ґрунтів.

Нормативно-правова база визначає і методологічні засади еколого-економічної оцінки землекористування. Вона регламентує порядок проведення моніторингу земель, оцінювання показників деградації ґрунтів, ерозійних процесів, забруднення, оцінювання продуктивності угідь, дохідності та рентабельності сільськогосподарського виробництва. Отримані результати

інтегруються в комплексний еколого-економічний індекс, який відображає збалансованість землекористування громади та дозволяє обґрунтовано приймати управлінські рішення. Для громад Київської області це особливо важливо у зв'язку з необхідністю поєднання економічного розвитку з охороною природних територій, зменшенням антропогенного навантаження, збереженням водних ресурсів і підвищенням екологічної стійкості земель.

Отже, нормативно-правове забезпечення землекористування в Україні формує цілісну та багаторівневу систему, яка створює умови для реалізації збалансованого використання земель територіальних громад Київської області. Воно забезпечує правове підґрунтя для проведення еколого-економічної оцінки, спрямованої на досягнення раціонального землекористування, підвищення ефективності використання земельного фонду та забезпечення сталого розвитку територій. Така правова система дозволяє громадам приймати обґрунтовані стратегічні рішення щодо просторового розвитку, охорони земель і підвищення їх економічної цінності, що є ключовою умовою формування збалансованої моделі землекористування.

площі. З них рілля займає 1 353,7 тис. га, що відповідає 48,1 % загальної площі області або 81,4 % сільськогосподарських угідь. Пасовища охоплюють 132,7 тис. га (8 %), сіножаті – 114,6 тис. га (6,9 %), багаторічні насадження – 46,5 тис. га (2,8 %), перелоги – 11,6 тис. га (0,7 %) (табл. 2.1.).

Таблиця 2.1.

Структура земельного фонду Київської області

Основні види земель та угідь	Станом на 01.01.2022	
	усього, тис. га	% до загальної площі території
Загальна територія	2816,2	100
у тому числі:		
1. Сільськогосподарські угіддя, з них:	1658,9	58,9
рілля	1353,7	48,1
перелоги	11,7	0,42
багаторічні насадження	46,2	1,64
сіножаті	114,8	4,1
пасовища	132,5	4,7
2. Ліси та інші лісовкриті площі	648,7	23,0
з них вкриті лісовою рослинністю	461,3	21,0
3. Забудовані землі	137,4	4,9
4. Відкриті заболочені землі	49,5	1,8
5. Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (піски, яри, землі, зайняті зсувами, щебенем, галькою, голими скелями)	17,5	0,6
6. Інші землі	304,2	10,75
Усього земель (суша)	128,9	4,55
Території, що покриті поверхневими водами	175,1	6,2

Забудовані землі займають 137,4 тис. га (4,9 %), ліси та лісовкриті площі – 648,7 тис. га (23 %), що відповідає розрахунково-оптимальному показнику і забезпечує екологічну збалансованість території та раціональне використання лісових ресурсів. Під внутрішніми водами знаходиться 175,1 тис. га (6,2 %), при цьому у зонах впливу водосховищ підтоплені близько 10 тис. га сільськогосподарських угідь. Землі промисловості займають 12,9 тис. га (0,5 %), транспортної та інженерної інфраструктури – 26,1 тис. га (0,9 %), землі силових структур – 26,3 тис. га (0,9 %). До земель спеціального призначення належать природоохоронні – 56,0 тис. га, оздоровчі – 0,4 тис. га, рекреаційні – 1,4 тис. га, історико-культурні – 1,2 тис. га. Таку деталізовану структуру земельного фонду наочно демонструє Рисунок 2.2.

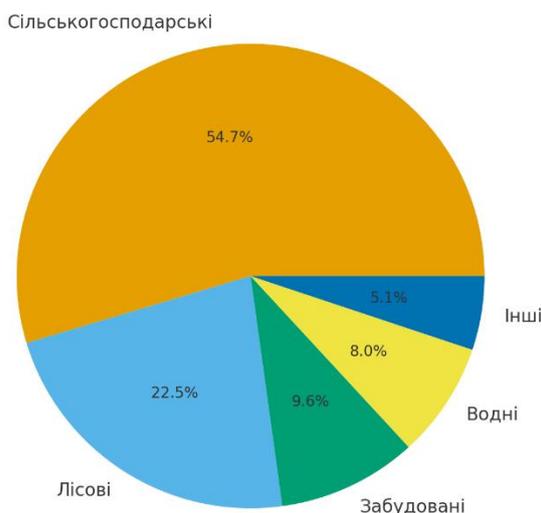


Рис.2.2. Категорії земель Київської області

Рельєф області формує сприятливі умови для розвитку агропромислового комплексу та рекреаційної діяльності. Територія характеризується низовинами, рівнинними ділянками, моренними пагорбами та грядами, що залишилися після останнього льодовикового періоду. Система річкових долин та заплав створює природні водні коридори та зони, придатні для рекреації, рибориства та розвитку туризму. Водні ресурси представлені річками Дніпро, Тетерів, Ірпінь, Стугна, Рось та їхніми численними притоками. Київське водосховище відіграє ключову роль у забезпеченні водою населених пунктів і промисловості, а також формує рекреаційні та рибогосподарські можливості регіону. Водно-гідрологічний режим річок зазнає антропогенного впливу у вигляді забруднення, зміни течії, меліоративних та водогосподарських робіт, що потребує постійного моніторингу та заходів із охорони водних ресурсів.

Грунтовий покрив Київської області характеризується переважанням чорноземів середньо- та глибокоплідючих, дерново-підзолистих та торфових ґрунтів. Чорноземи займають найбільшу площу сільськогосподарських угідь, забезпечуючи високу продуктивність аграрного виробництва. Дерново-підзолисті ґрунти поширені у лісових масивах і на схилах височин, мають середню родючість і потребують додаткового внесення добрив. Торфові ґрунти зосереджені у болотистих пониженнях і використовуються як паливно-енергетичний ресурс, а також у садівництві та декоративному землеробстві. Така різноманітність ґрунтового покриву створює можливості для комплексного та

раціонального використання земель області, забезпечення продовольчої безпеки та рекреаційного потенціалу.

Лісовий фонд області охоплює близько третини території та складається із соснових, дубових, березових та змішаних масивів. Ліси відіграють ключову роль у регуляції клімату, захисті ґрунтів, підтриманні водного балансу та збереженні біорізноманіття. Природоохоронні території, заповідники та заказники забезпечують охорону рідкісних та зникаючих видів флори і фауни, а також виконують важливі рекреаційні та освітні функції. Значна частина лісів використовується для рекреації, туризму та заготівлі деревини, що потребує балансування економічної доцільності та екологічних вимог.

Біорізноманіття регіону характеризується великою кількістю видів рослин і тварин, серед яких зустрічаються ендемічні та рідкісні. Воно є основою екологічної стійкості територіальних громад і визначає необхідність комплексного підходу до охорони довкілля та раціонального використання природних ресурсів. Природно-рекреаційний потенціал Київської області формують водні об'єкти, річкові долини, лісові масиви та охоронювані території. Він активно використовується для розвитку туризму, оздоровлення, відпочинку населення, включно із зеленими зонами, еко-парками та санаторно-курортними комплексами.

Сучасні екологічні умови регіону визначаються як природними факторами, так і значним антропогенним навантаженням. Основними проблемами є деградація ґрунтів через надмірний обробіток і інтенсивне використання, забруднення водних ресурсів промисловими та побутовими стоками, вирубування лісів, фрагментація ландшафтів, а також підвищений рівень антропогенних викидів у повітря. Наявність промислових підприємств, транспортної інфраструктури та забудови збільшує тиск на навколишнє середовище, що потребує системного управління природними ресурсами та контролю за їх станом.

Ефективне використання природно-ресурсного потенціалу області передбачає інтегрований підхід до планування територій, включаючи охорону лісових масивів і водних ресурсів, підтримку біорізноманіття, рекультивацію

деградованих земель та впровадження сучасних технологій ведення сільського господарства та водокористування. Раціональне використання земель, водних і рекреаційних ресурсів дозволяє забезпечити економічну ефективність, підвищити якість життя населення, зберегти екологічну рівновагу та забезпечити стале функціонування територіальних громад.

Таким чином, природно-ресурсний потенціал Київської області є фундаментом розвитку територіальних громад, забезпечує продовольчу безпеку, рекреаційні можливості та підтримку екологічної стабільності. Його комплексна оцінка, раціональне використання та збереження екологічних систем є ключовими завданнями органів місцевого самоврядування та планувальників, що сприяють сталому розвитку регіону.

2.2. Інструменти ефективного використання земельних ресурсів територіальних громад

Земельні ресурси є стратегічним активом територіальних громад, який безпосередньо визначає їхній економічний розвиток, соціальний добробут та екологічну стабільність. Раціональне та ефективне використання земельних ресурсів сприяє підвищенню фінансової самостійності громад, поліпшенню якості життя населення та забезпечує довгостроковий збалансований розвиток територій. Для досягнення цих цілей необхідно постійно вдосконалювати систему управління землями, впроваджувати сучасні технології, застосовувати інноваційні підходи та активізувати участь місцевого самоврядування і громадськості.

Реформа децентралізації, започаткована в Україні у 2014 році, спричинила суттєві зміни у територіальному устрої країни та значно підсилила місцеве самоврядування. Внаслідок об'єднання громад їх кількість скоротилася з 11 250 до 1 469, районів – з 490 до 136, при цьому адміністративний поділ областей залишився без змін. Європейська комісія відзначила реформу децентралізації як успішну, визнавши її важливим фактором для наближення України до стандартів Європейського Союзу. Децентралізація посилила повноваження та фінансову автономію об'єднаних територіальних громад, забезпечила більшу прозорість і

підзвітність місцевих органів влади, що дозволило громадам самостійно формувати стратегії розвитку та фінансування.

Повномасштабне вторгнення російської федерації у 2022 році створило серйозні виклики для українського суспільства та територіальних громад, включаючи масові переміщення, руйнування критичної інфраструктури та тимчасову окупацію територій. Незважаючи на це, українські громади продемонстрували високу стійкість: дві третини громад, розташованих поза зоною активних бойових дій або вже звільнених, продовжували функціонувати, причому 28% із них не припиняли діяльності взагалі, а 43% відновили роботу у звичному режимі протягом двох тижнів після початку війни або звільнення.

Головною метою територіальних громад є забезпечення сталого розвитку, що включає економічне зростання, соціальний прогрес та охорону довкілля. Досягнення цієї мети потребує максимально ефективного використання наявних ресурсів, особливо земельних, що забезпечує підвищення автономності громад, залучення інвестицій та покращення умов життя населення.

Аналіз системи управління земельними ресурсами в об'єднаних територіальних громадах України виявив низку проблем, які потребують невідкладного вирішення для забезпечення ефективного та раціонального землекористування. До ключових проблем належать: недостатньо визначені межі територій громад, обмеження використання земель за межами населених пунктів, низькі надходження до місцевих бюджетів від земельних платежів, відсутність достовірної інформації для стратегічного планування, забруднення земель, відмови у наданні земельних ділянок громадянам, труднощі у залученні інвесторів, недооцінка та некоректне резервування перспективних територій, низька якість догляду за меліоративними системами та незаконне використання лісових ресурсів.

Для підвищення ефективності використання земельних ресурсів територіальні громади застосовують комплексний підхід, що включає різноманітні інструменти управління. На основі аналізу наукової літератури та практичного досвіду були виділені такі ключові інструменти:

Геоінформаційні системи (ГІС) – забезпечують збір, зберігання, обробку та аналіз географічних даних про земельні ресурси. ГІС спрощує управління землями, планування розвитку та прийняття обґрунтованих рішень. Повномасштабна війна показала важливість цифровізації як засобу забезпечення стійкості громад, відновлення інфраструктури та оптимізації використання ресурсів. ГІС інтегрує дані з державних реєстрів, відкритих джерел та місцевих картографічних матеріалів, надаючи інформацію про власників, орендарів, статус землі, вартість та умови оренди.

Економічні механізми – включають оподаткування землі, фінансові стимули для збереження природних ресурсів та стимулювання інвестицій у вдосконалення землекористування. В умовах децентралізації громади отримали можливість самостійно планувати розвиток та формувати дохідну частину бюджету, що робить економічні інструменти ефективним засобом підвищення продуктивності землекористування.

Планування розвитку та зонування земель – передбачає створення стратегічних планів, що визначають оптимальне розміщення житлової, промислової, сільськогосподарської та рекреаційної діяльності. Це дозволяє зменшити конфлікти у використанні земель, підвищити ефективність землекористування та забезпечити сталий розвиток громади. Законодавчі зміни, зокрема Закон України від 24 липня 2021 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо планування використання земель», сприяють удосконаленню цього процесу.

Екологічні стандарти та нормативи – основа раціонального землекористування, що дозволяє враховувати економічні, соціальні та екологічні аспекти розвитку територій. Впровадження екологічних норм у систему територіального планування забезпечує збалансоване використання земель та захист природного середовища.

Залучення громадськості – активна участь мешканців у прийнятті рішень щодо використання земель підвищує прозорість управління та довіру до місцевих органів влади. Нормативно-правова база для участі громадян включає Закон України «Про доступ до публічної інформації», Закон України «Про

звернення громадян», а також постанови Кабінету Міністрів України №996 від 03.11.2010 та №976 від 05.11.2008.

Освіта та підвищення кваліфікації – навчальні програми для місцевих посадовців та громадян щодо ефективного землекористування та принципів сталого розвитку сприяють формуванню компетентної спільноти, здатної управляти земельними ресурсами більш професійно та відповідально.

Інноваційні технології та цифровізація – застосування дронів, дистанційного зондування, супутникового моніторингу, систем прогнозування та аналізу даних дозволяє оперативно реагувати на зміни у землекористуванні, оцінювати стан ґрунтів, прогнозувати ризики та планувати розвиток територій з високою точністю.

Комплексне використання цих інструментів забезпечує не лише підвищення ефективності землекористування, а й створює передумови для стійкого розвитку територіальних громад у сучасних умовах соціально-економічних та екологічних викликів.

2.3. Сучасні проблеми управління земельними ресурсами територіальних громад Київської області

Управління земельними ресурсами на рівні територіальних громад Київської області є надзвичайно актуальною проблемою, оскільки від ефективності цих процесів значною мірою залежить економічний розвиток, соціальна стабільність і екологічна безпека регіону. Київська область характеризується високою різноманітністю природних, економічних та соціальних умов, а також значним впливом столичної агломерації, що формує підвищений попит на земельні ресурси для житлового будівництва, інфраструктурних об'єктів, рекреаційного використання та аграрного виробництва. Такий тиск на територію призводить до виникнення численних проблем, що ускладнюють комплексне планування, раціональне використання та охорону земель. Основні проблеми, їх групи та прояви у громадах Київської області узагальнено у Таблиці 2.2.

Таблиця 2.2

Сучасні проблеми управління земельними ресурсами територіальних громад Київської області

Група проблем	Сутність проблеми	Прояви на рівні ТГ Київської області
Нормативно-правові	Недосконалість законодавства, нечітке розмежування повноважень, складність процедур.	Тривалі процеси зміни цільового призначення, часті юридичні спори, невизначеність меж громади й ділянок.
Кадастрово-інформаційні	Неповнота, застарілість або суперечливість кадастрових даних; відсутність цифрових ГІС.	Відсутність точних даних про межі; накладання ділянок; проблеми з реєстрацією прав.
Інституційні та кадрові	Недостатня кількість фахівців, слабка інституційна спроможність.	Відсутність землевпорядника чи юриста; низька якість підготовки документації.
Фінансові	Обмежені бюджети для землеустрою, інвентаризації та планувальних документів.	Відсутність сучасних генпланів; неможливість фінансувати ГІС-системи.
Корупційні та прозорість	Ризики зловживань, непрозорі процедури розпорядження землею.	Скарги на «тіньову» забудову; непрозорі зміни цільового призначення.
Соціальні конфлікти	Суперечності між жителями, агровиробниками та забудовниками.	Конфлікти за межі паїв; спротив забудові зелених зон.
Екологічні	Деградація ґрунтів, вирубка лісів, забруднення водойм.	Зниження родючості; порушення водоохоронних зон; хаотична забудова.
Просторове планування	Відсутність актуальних Генпланів та зонінгу.	Хаотична забудова; конфлікти щодо розміщення об'єктів.
Цифровізація	Низький рівень використання ГІС і електронних сервісів.	Ручне ведення документації; труднощі оновлення даних.
Міжмуніципальна взаємодія	Відсутність координації між сусідніми громадами.	Неузгодженість інфраструктурних проєктів; конфлікти меж.

Однією з ключових проблем є нормативно-правова невизначеність. Хоча за останні роки відбулося значне реформування земельного законодавства, окремі нормативні акти залишаються суперечливими або недостатньо деталізованими. Часто відсутнє чітке розмежування повноважень між місцевими, районними та обласними органами влади щодо розпорядження землями. Це проявляється у тривалості процедур оформлення права власності, зміни цільового призначення земель, а також при наданні дозволів на забудову

чи рекультивуацію ділянок. Невизначеність законодавства створює умови для конфліктів та судових спорів, що негативно впливає на інвестиційний клімат і підриває довіру населення до органів місцевого самоврядування. Як свідчать дані територіальних громад, у середньому 15–20% земельних спорів пов'язані саме з невизначеністю нормативних норм.

Кадастрово-інформаційні проблеми також мають системний характер. Незважаючи на прогрес у розвитку Державного земельного кадастру та впровадження електронних сервісів, багато громад стикаються з неповними, застарілими або суперечливими даними щодо меж земельних ділянок, їхнього фактичного використання та прав власності. Часті накладання ділянок, помилки у межах населених пунктів та відсутність єдиних стандартів обліку ускладнюють планування та контроль за використанням земель. Особливо гостро ця проблема проявляється у малих сільських громадах та територіях із високим рекреаційним потенціалом, де забудова активно відбувається, а дані про фактичне користування землею часто відсутні або неточні. Внаслідок цього рішення приймаються на основі неповної інформації, що підвищує ризики помилок та конфліктів.

Інституційна та кадрова спроможність місцевих рад є ще однією проблемною сферою. Багато громад не мають достатньої кількості кваліфікованих землевпорядників, геодезистів та юристів. Обмежена чисельність фахівців та низька цифрова компетентність персоналу унеможлиблює проведення комплексної інвентаризації земель, оновлення генпланів та детальних планів територій. Часто громади змушені залучати сторонніх консультантів, що збільшує витрати та затримує прийняття рішень. За даними обласних департаментів, приблизно 40% сільських рад Київської області не мають власних землевпорядників, а більшість великих рад використовують персонал, який поєднує декілька функцій і не має спеціалізованої підготовки.

Фінансова обмеженість є ще одним фактором, що суттєво впливає на ефективність управління земельними ресурсами. Проведення сучасної інвентаризації, оновлення нормативної грошової оцінки, розробка генпланів та планів зонування потребує значних коштів. Для більшості громад, особливо

сільських, бюджетні ресурси обмежені, що призводить до використання застарілих планувальних документів, низької якості технічної документації та відсутності ГІС-платформ. Відповідно, фінансова слабкість створює ризик непродуманого використання земель та зменшення інвестиційної привабливості громади.

Особливої уваги потребують корупційні ризики та непрозорість процедур розпорядження землею. В умовах високої ринкової вартості земель, особливо у прикиївській зоні, існує високий попит на приватизацію та забудову. Відсутність прозорих електронних аукціонів або відкритих реєстрів сприяє зловживанням та непрозорості, що, у свою чергу, знижує легітимність рішень органів влади та підвищує соціальну напругу. За даними громадських організацій, до 25% земельних операцій у прикордонних до Києва громадах здійснюються без повного дотримання законодавчих процедур.

Соціальні конфлікти є ще однією значущою проблемою. Вони виникають між сільськогосподарськими виробниками, місцевими жителями, забудовниками та власниками рекреаційних земель. Суперечки щодо меж ділянок, цільового призначення або обмежень забудови часто блокують прийняття рішень на місцевому рівні та спричиняють судові спори. Наприклад, у громадах Ірпінського та Вишгородського районів спостерігаються протести жителів проти забудови зелених зон, що створює додаткові соціальні та політичні ризики.

Екологічна складова проблеми управління землями також є надзвичайно актуальною. Непродумана урбанізація, інтенсивне сільське господарство, вирубка лісів, забруднення водойм та деградація ґрунтів негативно впливають на стан екосистем і знижують продуктивність земель. Відсутність ефективного контролю за охороною земель, незадовільна реалізація рекультиваційних та заліснювальних заходів лише підсилюють ці проблеми. Для прикладу, річки Ірпінь та Тетерів демонструють значне забруднення від стічних вод та несвоєчасного очищення прилеглих земель, що негативно впливає на стан рекреаційних зон.

Недостатнє просторове планування та відсутність актуальних генеральних планів є ще одним фактором, що ускладнює раціональне використання земель. Застарілі плани часто не враховують сучасних транспортних та інфраструктурних змін, що призводить до хаотичної забудови та конфліктів при розміщенні нових об'єктів. Це, у свою чергу, посилює тиск на природні ресурси і знижує ефективність територіального розвитку.

Важливим аспектом є низький рівень цифровізації та впровадження сучасних технологій управління. Більшість громад не мають доступу до сучасних ГІС-платформ та електронних сервісів, що ускладнює аналіз даних, контроль за дотриманням нормативних режимів та прийняття обґрунтованих рішень. Використання застарілих методів ведення документації, ручних облікових процесів та неповних баз даних негативно впливає на якість управління.

Окремо слід виділити проблеми міжмуніципальної взаємодії. Несумісність планувальних документів сусідніх громад, відсутність узгодженої стратегії розвитку та механізмів координації створюють умови для виникнення конфліктів, дублювання функцій та неефективного використання земель. Такі проблеми особливо проявляються у громадах, що межують із Києвом, де високий попит на землю та інтенсивна забудова вимагають скоординованого підходу до планування.

Для системного вирішення зазначених проблем необхідне впровадження комплексного підходу, який поєднує законодавчі, інституційні, технічні та фінансові заходи. Конкретні шляхи подолання проблем для кожної групи наведено у Таблиці 2.2, де визначено пріоритетні дії, які можуть суттєво підвищити ефективність земельного управління. Зокрема, стандартизація процедур, цифровізація документообігу, впровадження ГІС-платформ, підвищення кваліфікації персоналу, прозорі електронні аукціони, рекультиваційні та екологічні заходи, а також координація між сусідніми громадами дозволять сформувати сучасну систему управління, що враховує економічні, соціальні та екологічні аспекти розвитку територій.

Таблиця 2.3.

**Шляхи подолання проблем управління земельними ресурсами
територіальних громад Київської області**

Група проблем	Основні проблеми	Шляхи подолання
Нормативно-правові	Нечіткі процедури, складність зміни цільового призначення, суперечності в законах.	Стандартизація процедур, оновлення законодавства, чітке визначення повноважень, цифровізація погоджень.
Кадастрово-інформаційні	Неповні кадастрові дані, накладання ділянок, помилки межування.	Інвентаризація земель, створення локальних ГІС, виправлення кадастрових помилок, інтеграція з НІГД.
Інституційні та кадрові	Нестача фахівців, низька кваліфікація, слабка аналітична база.	Підвищення кваліфікації, міжмуніципальні офіси землевпорядкування, навчання цифровим інструментам.
Фінансові	Нестача коштів на генплани, НГО, інвентаризацію.	Державні субвенції, грантові програми, публічні земельні аукціони, партнерства з бізнесом.
Корупційні	Непрозорість рішень, тіньова забудова, зловживання.	Обов'язкові електронні аукціони, відкриті реєстри, громадський контроль, цифровий документообіг.
Соціальні конфлікти	Суперечності між жителями, аграріями, забудовниками.	Громадські слухання, прозоре планування, інструменти компенсацій та узгодження інтересів.
Екологічні	Деградація ґрунтів, хаотична забудова, вирубка лісів.	Екологічний моніторинг, обмеження забудови, рекультивация земель, збереження зелених зон.
Просторове планування	Застарілі генплани, хаотичний розвиток.	Оновлення генпланів, зонінг, комплексне просторове планування, міжмуніципальна координація.
Цифровізація	Відсутність ГІС, ручне ведення документації.	Впровадження ГІС-систем, електронних сервісів, навчання персоналу.
Міжмуніципальна взаємодія	Відсутність узгодженості між громадами.	Створення міжмуніципальних рад, спільні проекти, узгодження планувальних документів.

Таким чином, сучасні проблеми управління земельними ресурсами територіальних громад Київської області охоплюють правові, інформаційні, кадрові, фінансові, соціальні, екологічні та технологічні сфери. Їх вирішення є пріоритетним завданням для забезпечення сталого розвитку громад, ефективного використання земельних ресурсів і створення умов для соціальної та економічної стабільності регіону.

РОЗДІЛ 3. МЕХАНІЗМИ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ТА ЕКОЛОГІЧНОЇ ЗБАЛАНСОВАНOSTІ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

3.1. Оцінка сучасного стану організації землекористування та ключових проблем розвитку Узинської міської територіальної громади

Узинська міська територіальна громада була утворена 25 вересня 2017 року в рамках реформи децентралізації та формування ефективних адміністративно-територіальних одиниць базового рівня. До складу громади увійшли 20 населених пунктів: місто Узин та села Блощинці, Василів, Вербове, Затиша, Іванівка, Йосипівка, Красне, Людвинівка, Мала Антонівка, Макіївка, Михайлівка, Олійникова Слобода, Острійки, Павлівка, Розаліївка, Степок, Сухоліси, Тарасівка та Чепиліївка. Адміністративним центром громади є місто Узин, яке виконує функції економічного та інфраструктурного осередку території.

Громада розташована у центральній частині України, в межах Київської області, та займає площу 403,91 км². Територіально Узинська МТГ межує на півночі з Гребінківською, Васильківською та Обухівською громадами, на півдні — з Рокитнянською, на заході — з Білоцерківською, а на сході — з Кагарлицькою громадою, що формує вигідне географічне положення та сприяє розвитку міжрегіональної співпраці (рис. 3.1).

Клімат території є помірно-континентальним, м'яким, зі значною амплітудою сезонних температур. Середня температура повітря становить у січні $-6,0$ °C, у липні $+26,0$ °C. Абсолютний багаторічний максимум температури досягає $+34,4$ °C, мінімум — $-24,7$ °C. Такі кліматичні умови сприятливі для ведення сільського господарства, зокрема вирощування зернових, технічних культур та розвитку тваринництва.

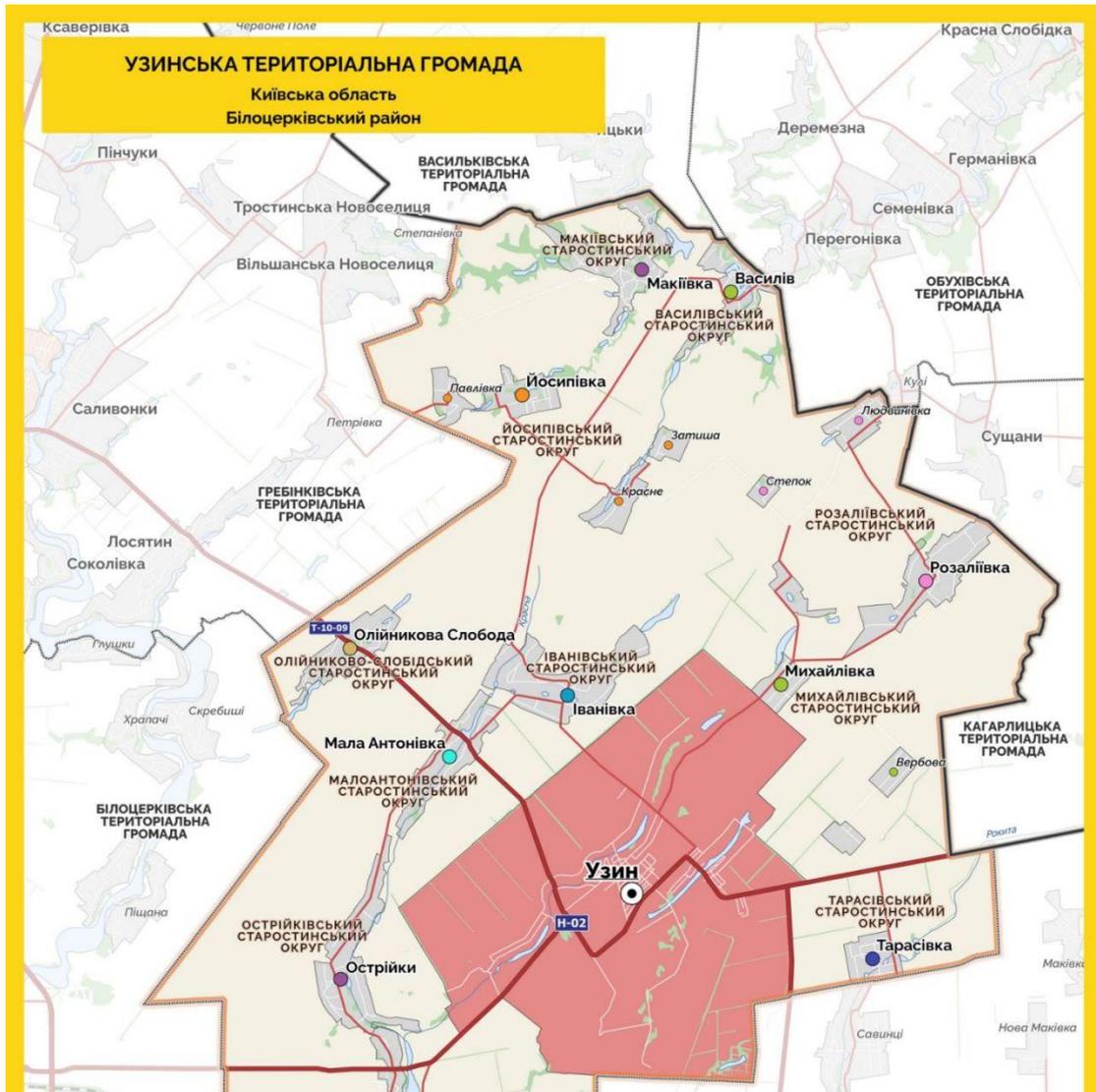


Рис.3.1. Географічне розташування Узинської міської територіальної громади

Структура земельного фонду громади характеризується домінуванням сільськогосподарських угідь, площа яких становить 32 408,16 га (80,24 % від загальної території). Значна частка земель під забудовами — 5 060,5 га (12,53 %), що відображає активний розвиток житлової, виробничої та соціальної інфраструктури. Інші категорії земель мають меншу частку, серед яких землі водного фонду — 490,5 га (1,21 %), лісового фонду — 502,39 га (1,24 %), багаторічні насадження — 624,8 га (1,55 %), а також інші землі — 1 304,55 га (3,23 %). Загальна площа земель громади становить 40 390,9 га (рис. 3.2).

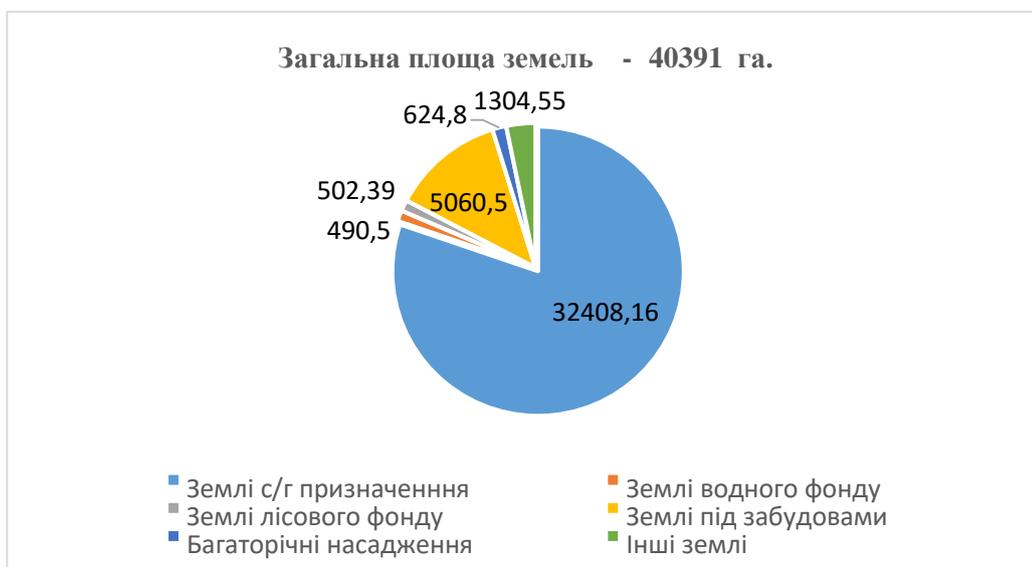


Рис. 3.2. Структура земельного фонду Узинської громади

Водні ресурси Узинської громади представлені річками та значною кількістю ставків загальною площею 490,5 га. Основними водотоками є річки Узинка (басейн річки Рось), Красна — права притока Дніпра, а також сама Рось, що відіграють важливу екологічну, рекреаційну та господарську роль. Їх наявність створює передумови для розвитку зрошення, рибного господарства та підтримання водного балансу території.

На території громади функціонує «Сухоліське лісництво», яке є структурною одиницею філії «Білоцерківське лісове господарство». Лісництво поділене на шість майстерських ділянок, що зумовлено значною площею та різноманіттям лісових масивів, представлених переважно хвойними молодняками та середньовіковими насадженнями. Ліси відіграють важливу роль у формуванні екологічного каркаса території, виконуючи функції захисту ґрунтів, регуляції мікроклімату, збереження біорізноманіття та рекреації населення.

Оцінюючи сучасний стан організації землекористування, слід зазначити, що розподіл земель громади досить нерівномірний. Переважання ріллі, а також високий рівень концентрації земель у великих агропідприємств сприяють економічній стабільності, але знижують диверсифікацію місцевого господарства. Залишається актуальною проблема недостатньої кількості земель комунальної власності, які могли б стати ресурсом для інвестиційних проєктів. Виклики також пов'язані з фрагментацією земельних ділянок, застарілою

інфраструктурою частини населених пунктів, незадовільним станом полезахисних лісосмуг та екологічними ризиками.

Наявність неповних відомостей у Державному земельному кадастрі, недосконалість просторово-планувальної документації та недостатня розвиненість системи моніторингу земель ускладнюють ефективне управління територією. Ці проблеми стримують реалізацію потенціалу громади, обмежують можливості розвитку виробництва, логістики, рекреації та житлового будівництва.

Таким чином, Узинська міська територіальна громада володіє значним природно-ресурсним, аграрним та просторовим потенціалом, але потребує удосконалення системи землекористування, впровадження сучасних цифрових інструментів управління, оновлення містобудівної документації та впровадження принципів сталого розвитку. Комплексне вирішення окреслених проблем стане ключовим чинником підвищення ефективності використання земель та забезпечення довгострокового розвитку громади.

3.2. Оптимізація землекористування з урахуванням екологічних обмежень та економічної ефективності Узинської міської територіальної громади

Оптимізація землекористування в умовах сучасних трансформацій аграрного сектору України потребує всебічного врахування екологічних, економічних та соціальних чинників, що формують якість просторового планування та визначають перспективи сталого розвитку громад. Земельні ресурси виступають не лише базовою складовою територіального розвитку, але й важливим інструментом збалансування природокористування, аграрного виробництва та охорони довкілля. У зв'язку з інтенсивним використанням ґрунтів, зростанням антропогенних навантажень та зміною кліматичних умов, перед громадами постає завдання забезпечити раціональну модель землекористування, що одночасно підвищує продуктивність земель і мінімізує ризики деградації природних компонентів середовища.

На прикладі Узинської міської територіальної громади, де сільськогосподарські угіддя займають понад 80 % території (табл. 3.1), а рослинництво є домінуючим напрямом аграрної діяльності, питання ефективного землекористування має особливу актуальність. Висока частка ріллі у структурі земель призводить до зростання ймовірності ерозійних процесів, виснаження ґрунтового покриву, зменшення природних захисних ландшафтів та зниження загальної екологічної стійкості агросистем. Паралельно із цим на території громади спостерігаються ризики забруднення водних ресурсів, пов'язані з нераціональним внесенням мінеральних добрив і засобів захисту рослин, а також потреба у посиленні охорони лісових масивів, які виконують важливі екологічні та кліматорегулюючі функції.

Таблиця 3.1.

**Розподіл земельних угідь Узинської громади за функціональним
призначенням**

Тип земель	Площа, га	Частка від території, %	Основні проблеми	Заходи оптимізації
Рілля	17 716,71	80,0	Ерозія, деградація ґрунтів	Сівозміни, ґрунтозахисні технології
Пасовища	1 500	6,8	Перевипас	Ротаційне випасання
Ліси та лісосмуги	1 200	5,4	Скорочення площ	Збільшення лісистості
Водні об'єкти	400	1,8	Забруднення	Захисні смуги
Інші угіддя	1 000	4,5	Низька продуктивність	Перепрофілювання
Забудовані землі	500	2,3	Урбанізація	Планування зелених зон

В умовах таких викликів оптимізація землекористування має спиратися на поєднання інструментів просторового аналізу, методів екологічного нормування, сучасних моделей агровиробництва та економічно обґрунтованої структури земельних угідь. Раціоналізація використання сільськогосподарських земель є ключовим напрямом, що включає необхідність перерозподілу площ між культурами, відновлення сівозмін, впровадження ґрунтозахисних технологій обробітку та підвищення ефективності агровиробництва без посилення деградаційних процесів. Збалансування структури аграрного виробництва передбачає поступове зменшення монокультурності, що характерна для

більшості громад, та перехід до багатокomпонентних моделей землекористування, які поєднують виробничі, екологічні та рекреаційні функції земель.

Сільськогосподарське виробництво громади характеризується переважанням рослинництва, яке забезпечує 93 % загального обсягу продукції, тоді як тваринництво становить лише 7 %. На території громади функціонують 71 сільськогосподарське підприємство, серед яких 16 ТОВ, 3 ПП, 1 СВК та 51 фермерське господарство, а також понад 1 500 особистих селянських господарств. Аналіз розподілу земель за розміром господарств свідчить про значну диспропорцію в масштабах виробництва: найбільші господарства з категорії 1 000,1–5 000 га використовують 13 849,61 га, тоді як дрібні господарства (1–20 га) обробляють лише 96,66 га (табл. 3.2). Така структура вказує на концентрацію виробничого потенціалу в великих агропідприємствах, що забезпечує економію на масштабі та ефективніше використання техніки й технологій.

Таблиця 3.2.

Розподіл сільськогосподарських підприємств Узинської громади за розміром землекористування

Категорія господарств за розміром землекористування	Кількість господарств	Площа землекористування, га
1,0 – 20,0 га	10	96,66
20,1 – 50,0 га	32	1134,82
50,1 – 100,0 га	8	571,74
100,1 – 500,0 га	10	2659,3
500,1 – 1000,0 га	5	3374,88
1000,1 – 5000,0 га	6	13849,61
ВСЬОГО	71	21716,71

Тваринницький сектор громади представлений п'ятьма господарствами: ТОВ «Узин–Агроінвест», ПОП «Агрофірма Узинська», ПСП «Агрофірма Світанок», ТОВ «Острійківське» та СВК «Розаліївський». Загальне поголів'я великої рогатої худоби становить 3 540 голів, у тому числі 1 646 корів, свиней — 10 875 голів, коней — 6 голів. Валове виробництво молока у 2023 році склало 16 182,9 тонн, що на 3 268,3 тонн перевищує показник 2022 року, а виробництво

м'яса збільшилось на 781,4 тонн до 3 178,4 тонн. Загальна вартість реалізованої продукції без урахування ПДВ та дотацій становила 378,469 млн грн, що на 127,923 млн грн більше порівняно з попереднім роком. Попри складні умови воєнного часу, господарства змогли підтримувати виробничий потенціал та підвищувати продуктивність тваринництва, значною мірою завдяки державній підтримці, зокрема бюджетній безповоротній дотації за утримання великої рогатої худоби.

Водночас розвиток землекористування в Узинській громаді обмежується низкою екологічних факторів. До основних проблем належить ризик ерозії та деградації ґрунтів на окремих ділянках ріллі при інтенсивному землеробстві, забруднення водних ресурсів, що вимагає створення захисних смуг навколо річок, ставків та водозбірних басейнів, а також необхідність збереження лісових масивів і багаторічних насаджень, які виконують функцію природного буфера та сприяють підтримці біорізноманіття. Особливу увагу слід приділяти контролю за відходами виробництва в промислових і аграрних зонах, що безпосередньо впливає на стан екосистем громади. Для підвищення ефективності та екологічної стійкості землекористування в громаді запропоновано комплексний підхід, що включає ключові напрями оптимізації (рис. 3.2).



Рис. 3.3. Схема оптимізації землекористування Узинської міської територіальної громади

Суттєвим елементом оптимізації є впровадження екологічно безпечних технологій. Сучасні агротехнологічні рішення включають точне землеробство, автоматизований контроль стану ґрунтів, дотримання нормативів внесення добрив і засобів захисту рослин, а також використання ГІС та супутникового моніторингу. Завдяки геоінформаційним системам можливо визначати рівень ерозійної небезпеки, встановлювати ділянки з низькою продуктивністю, відстежувати динаміку деградаційних процесів і приймати управлінські рішення, що ґрунтуються на фактичних даних. Моніторинг змін у землекористуванні дозволяє планувати заходи щодо відновлення родючості, зокрема шляхом рекультивації, консервації земель, впровадження лісосмуг або біотехнічних методів покращення ґрунтів.

Напрями оптимізації землекористування в Узинській громаді передбачають комплексний підхід, що інтегрує економічну ефективність та екологічну безпеку, і включають наступні ключові напрямки (Рис. 3.4):



Рис. 3.4. Екологічно орієнтована та економічно ефективна модель землекористування Узинської міської територіальної громади

Раціоналізація використання сільськогосподарських угідь — передбачає впровадження сівозмін, мінімальної обробки ґрунту, застосування агролісомеліоративних заходів та боротьбу з ерозією і деградацією земель для збереження родючості та підвищення врожайності.

Збалансування структури аграрного виробництва — пріоритетне використання найбільш продуктивних земель для рослинництва, підтримка тваринництва на спеціалізованих господарствах, стимулювання розвитку малих і середніх фермерських підприємств для забезпечення рівномірного розподілу ресурсів та доходів.

Впровадження екологічно безпечних технологій — органічне землеробство, точне землеробство, контроль за внесенням добрив і пестицидів, відновлення деградованих земель та підвищення біорізноманіття.

Моніторинг і планування землекористування за допомогою ГІС — використання просторового аналізу для визначення придатності земель під різні види діяльності, врахування екологічних зон, зон ризику ерозії та водних ресурсів, забезпечення науково обґрунтованого розподілу земельних ресурсів.

Економічне стимулювання ефективного землекористування — оптимізація орендних ставок, державні субсидії, підтримка фермерських господарств та малих виробників, впровадження інструментів фінансового стимулювання для інвестування в модернізацію техніки та екологічні заходи.

Створення та розвиток природоохоронних зон — розширення площ лісових масивів, багаторічних насаджень, захисних смуг уздовж водних ресурсів, рекреаційних зон для збереження екосистем та біорізноманіття, що також підвищує туристичну та рекреаційну привабливість території.

Щодо перспектив розвитку громади можна виділити три сценарії. Інтенсивний агропромисловий сценарій передбачає максимізацію виробництва на найбільш продуктивних ріллях із застосуванням протиерозійних заходів. Екологічно орієнтований сценарій передбачає розширення площ природоохоронних та рекреаційних зон та обмеження інтенсивного використання ризикованих земель. Збалансований сценарій поєднує інтенсивне землеробство на продуктивних землях із охороною природних ресурсів та підтримкою тваринництва, що забезпечує стале функціонування агропромислового комплексу та збереження довкілля.

Оптимізація землекористування в Узинській територіальній громаді має спиратися на комплексний підхід, що поєднує економічну ефективність,

екологічну безпеку та раціональне використання природних ресурсів. Упровадження сучасних ГІС-технологій, систематичного моніторингу земель, удосконалення структури угідь і інноваційних виробничих рішень створює умови для підвищення продуктивності аграрного сектору та зміцнення економічного потенціалу громади. Такий підхід забезпечує гармонізацію господарської діяльності з природними умовами, сприяє збереженню екологічної рівноваги та підтримує сталий, конкурентоспроможний розвиток агроландшафтів. У перспективі це формує основу ефективного, екологічно збалансованого й соціально орієнтованого середовища, що відповідає сучасним викликам і потребам територіальних громад.

3.3. Розроблення заходів щодо формування стратегії збалансованого землекористування Узинської міської територіальної громади

Формування стратегії збалансованого землекористування Узинської міської територіальної громади (Узинської МТГ) є ключовим напрямом забезпечення сталого розвитку території, який базується на поєднанні економічних, соціальних та екологічних інтересів. Узинська громада володіє значним природно-ресурсним потенціалом, високою часткою продуктивних сільськогосподарських угідь, сприятливими умовами для ведення аграрного виробництва, а також можливостями для розвитку промисловості та логістики завдяки вигідному територіальному розташуванню. Водночас розвиток території стримується низкою проблем, серед яких нераціональна структура земельного фонду, фрагментація земельних ділянок, локальні прояви деградації та ерозійних процесів, недостатній рівень екологічного контролю, низька ефективність використання окремих земельних категорій, а також обмежена цифровізація управлінських процесів. За таких умов виникає потреба у формуванні комплексної стратегії, яка забезпечить гармонізацію економічних інтересів громади та екологічної безпеки території, створення передумов для розвитку високопродуктивного, інноваційного та відповідального землекористування (Рис. 3.5).



Рис. 3.5. Стратегія збалансованого землекористування Узинської міської територіальної громади

Стратегія збалансованого землекористування має інтегрувати сучасні підходи просторового планування, оцінювання земельного потенціалу та екологічних обмежень, інструменти цифрового управління, а також принципи Європейської зеленої угоди (Green Deal). Зокрема, передбачається акцент на збереженні біорізноманіття, адаптації до кліматичних змін, підвищенні енергоефективності, відновленні природних територій і впровадженні сталих та точних аграрних технологій. Окрім того, стратегія повинна бути спрямована на інтеграцію громади в регіональний економічний простір, підвищення інвестиційної привабливості території, розвиток переробної промисловості та логістичної інфраструктури, що дозволить забезпечити комплексний розвиток землекористування.

Передумовою формування ефективної стратегії є всебічний аналіз структури земельного фонду, сучасного стану сільських територій, антропогенного навантаження та екологічних ризиків. На території Узинської

МТГ домінує сільськогосподарське землекористування з високим рівнем розораності, що характерно для центральної частини України. Така модель є продуктивною, але водночас створює ризики зменшення родючості ґрунтів, розвитку водної та вітрової ерозії, погіршення структури ґрунтового покриву та зниження вмісту гумусу. Значну частку земель займають паї та приватні ділянки, що ускладнює впровадження масштабних проєктів консолідації земель, розвитку інфраструктури та вдосконалення агровиробничої логістики. Існують проблеми зі станом меліоративних систем, водних об'єктів, прибережних смуг, а також територій промислового призначення, які потребують екологічної інвентаризації та визначення подальших напрямів використання.

Аналізуючи сучасний стан землекористування, можна виділити низку факторів, які визначають актуальність і напрями розроблення стратегії для Узинської МТГ. Серед них: необхідність оптимізації структури земельного фонду, збільшення площ природоорієнтованих територій, підвищення ефективності аграрного виробництва через цифровізацію, модернізацію промислових зон, відновлення меліоративної інфраструктури та водних ресурсів, формування екологічного каркасу території, розвиток рекреаційного потенціалу, а також посилення інституційної спроможності органів місцевого самоврядування. Усі ці напрями тісно пов'язані та потребують комплексного підходу до формування стратегічних рішень.

Оптимізація структури земельного фонду громади передбачає не лише уточнення меж земельних ділянок та проведення повної інвентаризації земель, а й перегляд функціонального зонування території відповідно до сучасних потреб соціально-економічного розвитку. Важливо забезпечити виведення з інтенсивного сільськогосподарського обробітку деградованих земель, їхнє переведення до природоохоронних зон, створення нових рекреаційних територій, а також ефективне використання земель резервного фонду для розвитку інфраструктури, соціальних об'єктів та залучення інвестицій. Консолідація земель має стати одним із ключових механізмів створення оптимальних аграрних масивів, що сприятиме зниженню витрат виробництва, покращенню логістики та впровадженню елементів точного землеробства.

Підвищення екологічної безпеки та відновлення природного середовища є надзвичайно важливими завданнями стратегії. Для Узинської громади, яка характеризується високим рівнем розораності та наявністю ділянок, що зазнають ерозійних процесів, необхідним є впровадження заходів з моніторингу стану ґрунтового покриву, визначення рівня кислотності, гумусу, забруднення важкими металами та залишками пестицидів. Важливим напрямом є створення захисних лісосмуг, терасування схилових ділянок, застосування безполіцевого або мінімального обробітку ґрунту, а також рекультивація територій техногенного навантаження. Відновлення водних ресурсів громади потребує комплексної реабілітації малих річок, прочистки меліоративних каналів, модернізації гідротехнічних споруд та контролю за якістю поверхневих вод.

Модернізація аграрного сектору громади сприятиме підвищенню продуктивності виробництва, зменшенню впливу на довкілля та зміцненню економічної бази громади. Використання технологій точного землеробства на основі аналізу супутникових знімків, агрохімічного обстеження, застосування агродронів, диференційованого внесення добрив і засобів захисту рослин забезпечить ефективніше використання земельних ресурсів та зниження виробничих витрат. Підтримка органічного землеробства, виробництва продукції з високою доданою вартістю, удосконалення сівозмін, застосування сидератів та покривних культур стане основою відновлення родючості ґрунтів та підвищення стійкості аграрного сектору до кліматичних змін.

Раціональний розвиток промислових територій Узинської громади потребує підготовки інвестиційних паспортів, проведення екологічного аудиту територій колишніх промислових і військових об'єктів, створення індустріальних та логістичних парків на землях, непридатних для сільськогосподарського виробництва. Екологізація промисловості, впровадження сучасних очисних технологій, розвиток логістичних хабів сприятиме зменшенню антропогенного навантаження на довкілля та підвищенню інвестиційної привабливості громади.

Формування екологічного каркасу території передбачає створення мережі природних територій, лісових масивів, рекреаційних зон, екологічних коридорів,

які забезпечуватимуть екологічну рівновагу, захист біорізноманіття та можливості для розвитку рекреації й туризму. Особливо важливим є збереження прибережних захисних смуг та розвиток зеленої інфраструктури як елементів міської та сільської екосистеми.

Цифровізація управління земельними ресурсами повинна охоплювати створення ГІС-платформи громади, інтеграцію кадастрових, екологічних, містобудівних та аграрних даних до єдиного цифрового середовища. Це забезпечить оперативний контроль за використанням земель, виявлення неефективних та невикористаних територій, прозорість кадастрових операцій, автоматизацію видачі дозволів та оперативне прийняття управлінських рішень.

Посилення інституційної спроможності громади є необхідною умовою реалізації стратегії. Передбачається підвищення кваліфікації працівників земельних відділів, створення аналітичних груп, удосконалення орендних відносин, запобігання самовільному зайняттю земель, а також активне залучення громади до процесу прийняття рішень. Важливо, щоб стратегія була інтегрована у Комплексний план просторового розвитку території громади, що забезпечить узгодженість усіх видів планування.

Очікуваними результатами реалізації стратегії збалансованого землекористування є підвищення ефективності використання земель громади, поліпшення стану ґрунтів та водних ресурсів, розвиток конкурентоспроможного аграрного та промислового сектору, формування комфортного та екологічно безпечного середовища проживання, зростання інвестиційної привабливості території та зміцнення спроможності органів місцевого самоврядування. У підсумку реалізація запропонованих заходів забезпечить трансформацію Узинської МТГ у сучасний, економічно активний та екологічно збалансований простір, що відповідає принципам сталого розвитку та європейським стандартам управління земельними ресурсами.

ВИСНОВКИ

У кваліфікаційній роботі здійснено комплексне дослідження теоретичних, методичних та прикладних аспектів забезпечення збалансованого та екологічно орієнтованого землекористування на рівні територіальних громад, що дало змогу сформулювати науково обґрунтовані висновки та практичні рекомендації щодо підвищення ефективності управління земельними ресурсами Узинської міської територіальної громади Київської області.

У першому розділі роботи узагальнено сутність і передумови збалансованого землекористування, виокремлено його економічні, екологічні та соціальні принципи. Доведено, що сучасний підхід до управління земельними ресурсами передбачає інтеграцію еколого-економічних механізмів оцінювання земель, що ґрунтуються на поєднанні природних характеристик території, продуктивності ґрунтів, рівня антропогенного навантаження та економічних показників ефективності їх використання. Проаналізовано законодавчі основи регулювання землекористування в Україні, які створюють правове підґрунтя для формування ефективних інститутів управління на державному, регіональному та місцевому рівнях.

У другому розділі проведено оцінку природно-ресурсного потенціалу та екологічних умов Київської області, що визначають можливості та обмеження територіального розвитку. Встановлено, що громади області характеризуються високою землересурсною забезпеченістю, однак зіштовхуються з низкою проблем, пов'язаних із деградаційними процесами ґрунтів, фрагментарністю землекористування, недостатністю кадастрових даних, відсутністю цифрової інтеграції земельних ресурсів у систему управлінських рішень. Проаналізовано інструменти ефективного використання земель, які застосовуються громадами, та виявлено основні проблеми, що стримують розвиток землекористування: недосконалість документації із землеустрою, відсутність сучасного моніторингу земель, низький рівень прозорості земельних відносин та недостатнє впровадження ГІС-технологій.

У третьому розділі детально досліджено стан організації землекористування Узинської міської територіальної громади. Виявлено

ключові проблеми розвитку громади, серед яких — нерівномірна структура землекористування, зростання площ деградованих ґрунтів, недостатня економічна ефективність використання земель сільськогосподарського призначення, фрагментація земельних масивів та обмеженість цифрових інструментів управління територією. На основі проведеної еколого-економічної оцінки сформовано комплекс заходів щодо оптимізації землекористування, який охоплює: удосконалення структури земель, запровадження природоохоронних заходів, запровадження інструментів економічного стимулювання раціонального землекористування, підвищення рівня екологічної безпеки та продуктивності земель.

У роботі розроблено та запропоновано стратегію збалансованого землекористування Узинської громади, ключовими елементами якої є: створення геоінформаційної системи управління земельними ресурсами, проведення комплексного моніторингу земель, удосконалення землевпорядної документації, розвиток екологічно дружніх форм землекористування, впровадження сучасних аналітичних інструментів для прийняття управлінських рішень, а також залучення громади до процесу формування політики землекористування.

Проведене дослідження дозволило дійти висновку, що ефективно й екологічно збалансоване землекористування Узинської міської територіальної громади можливе за умови комплексного впровадження інноваційних, науково обґрунтованих та уніфікованих підходів до управління земельними ресурсами. Запропоновані рекомендації та стратегічні заходи можуть бути використані органами місцевого самоврядування для підвищення результативності земельної політики, зміцнення економічної бази громади та забезпечення довгострокової екологічної стійкості території.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Дацій О. І. Земельні ресурси як складова економічного потенціалу країни. *Екологічний вісник*. 2012. № 1. С. 19-20.
2. Земельний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>
3. Земельні ресурси та їх використання: навч. пос./ Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М., Трофименко П.І., Трофименко Н.В. [за заг. ред. А.М. Третяка]. Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2022. 304 с.
4. Ігнацевич С. П. Сутність категорій «земля» та «земельні ресурси» у процесі формування збалансованого землекористування. *Агросвіт*. 2017. № 17. С. 49-52.
5. Кіпчач Ф.Я. Землі України. Категорії, право власності, стан використання й охорона. Львів: ВЦ ЛНУ, 2010. 240 с.
6. Людвенко Д. В., Матвієнко А. П. Трансформація аграрного сектору України в умовах дії воєнного стану та перспективи його повоєнного відновлення. *Агросвіт*. 2025. № 22. С. 69-76.
7. Назарук М. М., Галянта Л. А. Соціально – екологічні передумови розвитку інноваційного природокористування в територіальних громадах Львівщини. *Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна*, Серія «Екологія». 2022. Випуск 26. С. 66-74.
8. Наумчук В. В., Теоретичні підходи до управління земельними ресурсами. *Вісник Львівського торговельно-економічного університету. Економічні науки*. 2023. № 72. С. 60-66.
9. Новаковська І. Принципи та підходи до формування сталого землекористування міських територій: зарубіжний досвід. *Актуальні питання у сучасній науці*. 2023. № 10. С. 65-76.
10. Паньків З.П. Еволюція землекористування в Україні: монографія. Львів: ЛНУ імені Івана Франка, 2012. 188 с.
11. Паньків З.П. Земельні ресурси: навчальний посібник. Видавничий центр ЛНУ імені Івана Франка, 2008. 272 с.

12. Пендзей Л. П. Планування землекористування сільських територій в умовах обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення : автореф. дис. канд. екон. наук : 08.00.06, Львів. нац. аграрний ун-т. Львів, 2021. 20 с.

13. Попов А., Мовчан С., Коломієць С., Леженкін І. Формування масивів земель сільськогосподарського призначення як альтернатива консолідації земельних ділянок. *Економічна та соціальна географія*. 2020. Вип. 84. С. 42-54.

14. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо державної системи моніторингу довкілля, інформації про стан довкілля (екологічної інформації) та інформаційного забезпечення управління у сфері довкілля : Закон України від 20.03.2023 № 2973-IX // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2973-20>

15. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану : Закон України від 12.05.2022 № 2247-IX // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2247-20>

16. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану : Закон України від 24.03.2022 № 2145-IX // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2145-20>.

17. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3613-17>.

18. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/858-15>.

19. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/280/97-%D0%B2%D1%80>

20. Про охорону земель : Закон України від 19.06.2003 № 962-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/962-15>.

21. Про охорону навколишнього природного середовища : Закон України від 25.06.1991 № 1264-ХІІ // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1264-12>.

22. Сахно А. А., Заремба О. Є. Інвестиції в земельні ресурси як фактор розвитку аграрного сектору. *Інвестиції: практика та досвід*. 2024. № 22. С. 56-63.

23. Сергієнко С. С. Земельні ресурси: поняття, суть, значення. *Причорноморські економічні студії*. 2019. Вип. 37. С. 121-125.

24. Стрельник В.В., Райденко Б.О., Вечорка Ю.В. Удосконалення механізму управління земельними ресурсами населених пунктів. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету*. 2024. №86 (3). С. 197202.

25. Третяк А. М., Третяк В. М., Прядка Т. М. Філософія розвитку теорії земельного устрою сільських територій. *Агросвіт*. 2022. № 9-10, С. 13-20.

26. Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М., Капінос Н.О., Лобунько Ю.В. Земельний моніторинг в Україні: поняття та методологія формування. *Агросвіт*. 2022. № 1. С. 3-12.

27. Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М., Скляр Ю.С., Капінос Н.О. Територіально-просторове планування використання земель в Україні: понятійний базис в контексті безпеки життєдіяльності людей. *Агросвіт*. № 15. 2021. С. 3-13.

28. Управління та раціональне використання земельних ресурсів в територіальних громадах у повоєнний період: матеріали VII Всеукраїнської науково-практичної конференції (07 березня 2024 року). Херсон: ХДАЕУ, 2024. 187 с.