

DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2025-80-104>

УДК 332.1:502.131.1:330.15

# ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНІ ПІДХОДИ ПРОСТОРОВОГО ПЛАНУВАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

## ENVIRONMENTAL-ECONOMIC APPROACHES TO SPATIAL LAND USE PLANNING OF A TERRITORIAL COMMUNITY

**Шевчук Сергій Миколайович**доктор географічних наук, професор,  
Полтавський державний аграрний університет  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8155-8326>**Чувпило Вадим Вікторович**кандидат наук з державного управління, доцент,  
Полтавський державний аграрний університет  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9102-7396>**Домашенко Галина Тимофіївна**кандидат технічних наук, доцент,  
Полтавський державний аграрний університет  
ORCID: <https://orcid.org/0009-0001-5783-6365>**Shevchuk Serhii, Chuvpylo Vadym, Domashenko Halyna**  
Poltava State Agrarian University

У статті розглядаються сучасні підходи до еколого-економічного планування землекористування територіальних громад, що поєднують економічні, соціальні та екологічні пріоритети для забезпечення сталого розвитку та раціонального використання земельних ресурсів. Показано, що ефективне землекористування ґрунтується на зборі та аналізі просторових даних із застосуванням ГІС, дистанційного зондування та економічних показників, що дозволяє оптимізувати використання земель, знижувати конфліктність між користувачами та підвищувати прозорість управління. Аналіз системи планування в Україні демонструє наявність державного, регіонального та місцевого рівнів, проте застарілі підходи та структурна несумісність планувальних документів обмежують ефективність їх використання. Визначено, що інтеграція містобудівної та землепорядної документації, а також застосування сучасних технологій просторового аналізу створюють основу для комплексного розвитку територіальних громад, забезпечують баланс між екологічними, економічними та соціальними аспектами та формують передумови для сталого і збалансованого управління територіями.

**Ключові слова:** землекористування, еколого-економічне планування, економічна ефективність, оптимізація ресурсів, територіальні громади, просторовий аналіз.

The article examines the eco-economic principles of land use planning in territorial communities (TGs), focusing on the integration of spatial data, environmental limitations, and economic assessments to support sustainable development and balanced territorial organization. Modern planning practices use GIS, remote sensing, landscape analysis, and field observations to evaluate natural conditions, functional capacity, and development risks, enabling evidence-based management of land resources. The approach emphasizes coordinated consideration of ecological safety, economic feasibility, social needs, and rational resource allocation, ensuring transparency and strengthening institutional responsibility in land governance. Ukraine's multilevel planning system includes national documents that define spatial structure, protected areas, and priorities of land policy, while the General Scheme outlines strategic directions for industrial, agricultural, residential, and conservation development. Regional planning adapts these guidelines to specific landscape features, infrastructure networks, resource distribution, and socio-economic conditions. Local master plans, zoning schemes, and detailed plans operationalize strategies by establishing functional zones, regulating land use conditions, and implementing environmental protection requirements. Integrating urban planning and land management documents ensures coherence of decisions, reduces conflicts,

and enhances coordination among stakeholders. Advanced spatial modeling methods allow assessment of land suitability, evaluation of environmental risks, and optimization of land structure and investment potential. The eco-economic framework supports reconciliation of community, business, and governmental interests, improving economic efficiency while preserving environmental quality. Comprehensive plans are highlighted as key instruments that combine analytical tools and technological solutions to promote sustainable, balanced land use across Ukrainian TGs.

**Keywords:** land use, eco-economic planning, economic efficiency, resource optimization, territorial communities, spatial analysis.

**Постановка проблеми.** Актуальність дослідження еколого-економічних підходів до просторового планування землекористування на рівні територіальних громад (ТГ) зумовлена необхідністю вирішення комплексу проблем, пов'язаних із раціональним використанням земельних ресурсів, забезпеченням сталого розвитку територій та інтеграцією екологічних і економічних підходів у процеси просторового планування. Виклики, спричинені антропогенним навантаженням, зміною клімату, деградацією земель та зниженням біорізноманіття, вимагають впровадження інноваційних підходів до управління земельними ресурсами на основі ГІС технологій, екологічного моніторингу та економічного аналізу. Зокрема, особливого значення набуває питання адаптації землекористування до вимог природоохоронного законодавства, інтеграції соціально-економічних пріоритетів із принципами екологічної безпеки та впровадження просторових рішень, що враховують інтереси всіх зацікавлених сторін.

Переважає більшість сільських ТГ України стикається з типовими для сільських територій проблемами, такими як неефективне землекористування, відсутність системного просторового планування, а також низький рівень залучення інноваційних технологій для управління ресурсами. Потреба у створенні комплексного плану просторового розвитку, який би гармонізував екологічні, економічні та соціальні аспекти, є нагальною умовою для формування конкурентоспроможної, екологічно збалансованої та економічно ефективної ТГ. В умовах децентралізації та посилення відповідальності місцевих органів влади за управління земельними ресурсами особливу роль відіграє розробка нових підходів до просторового планування, які б базувалися на аналізі природного потенціалу території, економічній оцінці ресурсів та врахуванні екологічних обмежень.

Військові дії значно вплинули на стан земельних ресурсів України, зокрема через руйнування інфраструктури, забруднення ґрунтів, втрату продуктивності земель та пору-

шення екосистем. Водночас післявоєнний період відновлення вимагатиме системного підходу до планування землекористування з урахуванням нових соціально-економічних і екологічних викликів територій. Відбудова економіки потребує раціонального використання земель, які є основою аграрного сектору, промисловості та житлово-комунального господарства, а також формування нових підходів до управління територіями, які забезпечать їх стійкість до ризиків і підтримуватимуть національну продовольчу безпеку. У цьому контексті розробка еколого-економічних основ просторового планування є ключовою для оптимізації землекористування, сприяння залученню інвестицій, створення робочих місць та інтеграції екологічних принципів у процеси відновлення країни.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій** з тематики еколого-економічних підходів до просторового планування землекористування свідчить про наявність кількох ключових напрямів досліджень. Значну увагу присвячено інтеграції просторового планування у стратегії сталого розвитку територій. Зокрема, А. Дорош [8] акцентує на необхідності впровадження інструментів управління землекористуванням, які забезпечують баланс між економічною ефективністю, екологічною безпекою та соціальними потребами. Його роботи також зосереджуються на впливі економічних регуляторів на ефективність управління ТГ.

Важливими є також праці О. Дорош та її співавторів [9], які розкривають питання інституційної підтримки просторового планування та ролі планувальної документації для розвитку ТГ. Ці дослідження підкреслюють значення організаційних та правових механізмів у забезпеченні збалансованого розвитку. Водночас А. Третяк зі співавторами [12] розглядаючи значення землепорядного планування у зміцненні фінансової стійкості громад, наголошують на важливості раціонального використання земельних ресурсів.

Інший напрям досліджень стосується управління землекористуванням. У цьому аспекті помітний внесок зробили О. Гаража

[5], В. Горлачук, О. Клименко [6], М. Зось-Кіор [11] та інші вчені, які у своїх роботах наводять приклади застосування світового досвіду для покращення управління земельними ресурсами.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Попри значну кількість досліджень у сфері управління земельними ресурсами, економічні аспекти землекористування на рівні ТГ залишалися опрацьованими фрагментарно. Передусім недостатньо дослідженими є питання економічної ефективності використання земель, оптимізації структури угідь та оцінювання економічних втрат і потенціалу територій з урахуванням їх природно-ресурсних характеристик. Також бракує методик, які б дозволяли інтегрувати економічні показники у процес прийняття рішень на місцевому рівні, що створює прогалини у формуванні обґрунтованої стратегії розвитку ТГ.

**Формулювання цілей статті (постановка завдання).** Метою статті є обґрунтування та розроблення еколого-економічних підходів до просторового планування землекористування ТГ, які забезпечують раціональне використання земельних ресурсів, підвищення економічної ефективності території та дотримання екологічних обмежень. У межах реалізації цієї мети ставиться завдання узагальнити наявний науковий досвід щодо інтеграції екологічних і економічних критеріїв у просторові рішення, оцінити їх релевантність сучасним умовам та визначити ключові чинники, що впливають на формування збалансованої моделі землекористування.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Еколого-економічне планування землекористування в умовах ТГ набуває особливої значущості, оскільки саме на цьому рівні відбувається реальне зіткнення господарських інтересів із екологічними обмеженнями та вимогами сталого розвитку. Такий підхід ґрунтується на поєднанні економічних цілей території з обов'язковим дотриманням вимог охорони довкілля, що перетворює земельні ресурси з пасивного об'єкта використання на стратегічний інструмент розвитку громади. На відміну від традиційних моделей управління, орієнтованих переважно на економічний ефект, еколого-економічне планування передбачає багатовимірний аналіз природних, соціальних і правових чинників, забезпечуючи раціональність рішень та уникнення неконтрольованої деградації територій.

Системність цього підходу полягає в поетапному оцінюванні природного потенціалу земель, стану екосистем, соціально-економічних потреб громади та чинних обмежень землекористування. Критично важливим елементом є визначення локальних екологічних ризиків і вразливостей, а також оцінка економічних втрат, які можуть виникнути внаслідок нераціональної експлуатації земельних ресурсів. На практиці це означає відхід від фрагментарних рішень та перехід до планування, що враховує довгострокові наслідки кожного виду діяльності. Механізми управління, які при цьому формуються, повинні одночасно обмежувати шкідливий вплив на довкілля і створювати умови для економічного зростання громади, що потребує чітких процедур оцінювання, контролю та моніторингу.

Еколого-економічний підхід також знижує рівень конфліктності між різними групами користувачів земель, адже дає змогу узгодити інтереси громади, державних інституцій, бізнесу та природоохоронних організацій. У таких умовах земельні ресурси розглядаються не як об'єкт боротьби за доступ, а як обмежений актив, до використання якого необхідно застосовувати справедливі, прозорі та науково обґрунтовані правила. Це особливо актуально для сільських територій, де недосконалість механізмів планування часто призводить до хаотичного землекористування, надмірної розораності, деградації ґрунтів і загалом зниження якості життя населення.

У вітчизняній практиці виділяють три ключові форми планування територій: просторове, міське та ландшафтне. Просторове планування охоплює масштабні території, що враховує аграрні, природоохоронні та інфраструктурні аспекти та не обмежується лише питаннями забудови. Міське планування зосереджується на регулюванні забудови й організації територій населених пунктів, тоді як ландшафтне планування орієнтоване на агроландшафти та забезпечує екологічну стійкість сільськогосподарських територій. Хоча ці підходи мають різну функціональну спрямованість, їх об'єднує потреба інтегрувати економічні інтереси із збереженням довкілля та забезпеченням соціальних потреб.

У реаліях децентралізації особливої ваги набуває планування землекористування саме на рівні ТГ. Цей рівень є найближчим до реальних потреб населення, тому рішення тут мають найбільший практичний вплив. Однак багато ТГ досі керуються застарілими

стереотипами містобудування. Насправді ж територія громади – це складний соціально-природний комплекс, у якому поєднані природні ресурси, господарські функції, екологічні мережі та інтереси населення. Відтак ефективне планування вимагає комплексного аналізу всіх компонентів, а не лише рішень щодо забудови чи розподілу земель.

Певного імпульсу реформуванню цієї сфери надала Концепція розвитку сільських територій 2015 р. [3], яка акцентувала увагу на міжсекторальному підході та посиленні ролі місцевих громад у плануванні. Одним із ключових напрямів стало залучення інвестицій через державно-приватне партнерство, що дозволяє компенсувати недостатність власних фінансових ресурсів громад. Однак на практиці реалізація цих підходів потребує належної координації між різними секторами, які часто працюють ізольовано.

Саме тому інтегроване планування ТГ стає важливим інструментом, адже дозволяє поєднати економічні, екологічні, соціальні та культурні пріоритети розвитку. Воно спирається на багаторівневу структуру управління – від державних стратегій до локальних планів, забезпечуючи взаємну узгодженість рішень. Особливої уваги потребує різноманітність природних ресурсів сільських територій, їх низька мобільність та необхідність врахування специфічних умов їх відтворення. Крім того, обмежені фінансові можливості громади зумовлюють потребу у зовнішньому фінансуванні, що вимагає якісної аналітичної підготовки проєктів і здатності залучати партнерів.

Комплексні плани просторового розвитку ТГ сьогодні є ключовим інструментом упорядкування землекористування. Їхня роль полягає не лише у зонуванні територій, а й у визначенні оптимальної структури землекористування з урахуванням природних обмежень, екологічного стану й економічних перспектив громади. Такі плани забезпечують стратегічну узгодженість рішень, дозволяють попереджати екологічні ризики, оптимізувати структуру угідь та підвищувати економічну ефективність використання земель. Завдяки їх упровадженню громади отримують можливість формувати збалансовану політику розвитку, що поєднує захист довкілля та соціально-економічні пріоритети.

Крім того, комплексні плани слугують інструментом координації між усіма зацікавленими сторонами (місцевими органами влади, громадою, землевласниками та бізнесом) у процесі ухвалення рішень щодо

використання земель (Табл.1). Завдяки такому підходу забезпечується досягнення консенсусу, мінімізація конфліктів та підвищення ефективності управління земельними ресурсами. Впровадження цих планів сприяє збереженню екосистем, підтримці біорізноманіття та запобіганню деградації земель, водночас створюючи умови для економічного зростання громад. Таким чином, комплексні плани є важливим елементом сталого розвитку територій, що гармонізують природоохоронні цілі та економічні інтереси.

Рациональна організація землекористування в межах ТГ ґрунтується на зваженому доборі форм і режимів використання земель, що потребує всебічного аналізу їхнього стану, доступних моделей розвитку та зовнішніх умов. Сутність сучасного планування полягає не лише у фіксації наявних ресурсів, а у критичному переосмисленні можливостей території, визначенні меж її стійкості й обґрунтуванні найефективніших сценаріїв просторової та економічної організації. У цьому контексті оптимізація землекористування стає стратегічним завданням, яке враховує природні характеристики, демографічну структуру, економічний потенціал громади та інституційні обмеження.

Комплексний підхід до планування, що спирається на актуальну соціально-економічну документацію й ринкові умови, створює конкурентні переваги для громади, підвищує її інвестиційну привабливість і спроможність отримувати державне фінансування. Упорядкована земельпорядна документація дозволяє узгодити соціальні, економічні й екологічні інтереси, забезпечуючи сталість землекористування.

Отже, планування землекористування – це безперервний управлінський процес, що охоплює прогнозування, проєктування, вибір оптимальних рішень і контроль за їх виконанням. Воно формує передумови для ефективного та справедливого розподілу земельних ресурсів, сприяючи довгостроковому розвитку ТГ.

У процесі формування системи раціонального землекористування визначальну роль відіграє якісний збір, структуризація й аналітичне опрацювання просторових даних, адже саме вони створюють інтелектуальну основу для прийняття ефективних управлінських рішень. Землекористування як багатоаспектне явище охоплює екологічні, соціальні, економічні, правові та культурні виміри, що зумовлює потребу в інтеграції широкого спек-



Таблиця 1

**Роль комплексних планів просторового розвитку ТГ  
у еколого-економічному плануванні землекористування**

| Рівень        | Роль комплексного плану                                                                                                         | Результат / вплив                                                                                                                |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Екологічний   | Визначення зон природоохоронного значення, інтеграція екологічних обмежень у планування території.                              | Збереження біорізноманіття, запобігання деградації земель, охорона водних ресурсів.                                              |
| Соціальний    | Координація інтересів громади, створення умов для підвищення якості життя та соціальної інфраструктури.                         | Задоволення потреб населення, підвищення громадської участі в управлінні територією, зменшення конфліктів.                       |
| Економічний   | Оптимізація використання земель для господарської діяльності, залучення інвестицій.                                             | Ефективне використання ресурсів, підвищення доходів громади, створення робочих місць.                                            |
| Планувальний  | Визначення функціональних зон для різних видів використання території (житлова, рекреаційна, промислова, сільськогосподарська). | Забезпечення балансу між інфраструктурним розвитком і природоохоронними заходами.                                                |
| Інституційний | Узгодження дій місцевої влади, землевласників, бізнесу та громадськості.                                                        | Підвищення ефективності управління, зменшення дублювання функцій, створення довіри до місцевих органів влади.                    |
| Стратегічний  | Розробка довгострокової стратегії сталого розвитку ТГ.                                                                          | Досягнення сталого розвитку, покращення репутації території для інвесторів, інтеграція з регіональними та національними планами. |

*Джерело: сформовано на основі [10]*

тра даних про природні умови, антропогенний вплив та динаміку трансформацій території. Просторово-аналітичні методи дозволяють не лише описати стан земельного фонду, а й моделювати варіанти його майбутнього функціонування, оцінювати ризики та формувати обґрунтовані стратегії сталого розвитку.

Сучасні технології збору даних, від дистанційного зондування до наземного моніторингу, забезпечують безперервний потік актуальної інформації, необхідної для управління територіями в умовах швидких соціально-економічних змін. Супутникові знімки, аерофотознімання, дані сенсорних систем і польових обстежень дають змогу деталізувати структуру земель, простежити зміни у їх використанні, виявити осередки деградації або нераціонального освоєння. Однак однієї лише фіксації просторових характеристик недостатньо: критично важливо інтегрувати ці дані з соціально-економічними показниками, правовими обмеженнями та планувальними документами. Лише так можна сформувати цілісну, багаторівневу картину трансформацій території (Табл. 2).

Таким чином, сучасні методи збору, обробки та аналізу просторових даних (Табл. 3)

виступають не допоміжним, а стратегічним інструментом територіального управління. Вони дозволяють поєднати науково обґрунтовані підходи з реальними потребами громад, забезпечуючи основу для сталого землекористування, збалансованого економічного розвитку та підвищення якості життя населення.

Процес планування землекористування в ТГ ґрунтується на інтеграції сучасних технологій збору, обробки та інтерпретації просторових і економічних даних, що забезпечує прийняття рішень відповідно до принципів сталого розвитку. У центрі уваги перебуває досягнення балансу між екологічною безпекою, економічною результативністю, соціальною прийнятністю та раціональним ресурсокористуванням. Комплексність, об'єктивність, територіальна узгодженість і відкритість формують основу планувальної діяльності.

Національна система цілей сталого розвитку визначає орієнтири для подолання економічних, соціальних та екологічних ризиків, наголошуючи на партнерстві влади, бізнесу й громадськості. Ключову роль відіграє управління територіально-просторовим розвитком, що забезпечує просторову конкретизацію

Таблиця 2

## Етапи просторового планування землекористування ТГ

| Етап                                             | Зміст етапу                                                                     | Ключові дії та інструменти                                                                                                                                                                 | Очікувані результати                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Збір просторової інформації                   | Формування базового масиву просторових даних для аналізу території              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ДЗЗ (супутникові знімки)</li> <li>• Польові обстеження</li> <li>• Інтерв'ювання населення та суб'єктів господарювання</li> </ul>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Виявлення змін у землекористуванні</li> <li>• Актуалізація фактичного стану земель</li> <li>• Соціально-економічний опис території</li> </ul>                  |
| 2. Обробка та аналітична інтерпретація даних     | Виявлення закономірностей, оцінка потенціалу земель та формування сценаріїв     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ГІС-платформи та моделювання</li> <li>• Геостатистичний аналіз</li> <li>• Економіко-математичні моделі</li> <li>• Просторове зонування</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ідентифікація ризиків</li> <li>• Оцінка економічної ефективності напрямів землекористування</li> <li>• Формування оптимальної просторової структури</li> </ul> |
| 3. Використання результатів аналізу у плануванні | Практична реалізація висновків і моделювання у документах просторового розвитку | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Схеми землеустрою</li> <li>• Генеральні та детальні плани</li> <li>• Програми охорони земель</li> <li>• Системи моніторингу</li> </ul>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Оптимізація землекористування</li> <li>• Підвищення ефективності управлінських рішень</li> <li>• Оцінка виконання планів та реакції на зміни</li> </ul>        |

Джерело: сформовано на основі [15]

стратегій збалансованого зростання через раціональне землекористування, ефективне управління ресурсами та підвищення якості життя населення. Система управління сталим землекористуванням ТГ відображена у табл. 4. Основні завдання управління охоплюють формування збалансованої системи розселення, оптимізацію функціонального зонування з урахуванням розвитку екомережі, стимулювання кооперації в аграрному, промисловому й рекреаційному секторах та вдосконалення інфраструктури й енергетичних рішень.

Ефективне управління сталим розвитком землекористування в ТГ ґрунтується на системному поєднанні планувальних, регуляторних та контрольних функцій. Центральне місце належить плануванню, яке інтегрує просторові та економічні аргументи й визначає довгострокову логіку використання земель. Однак його результативність залежить від організаційної узгодженості дій, надійного контролю та гнучкого регулювання, що дозволяють коригувати рішення відповідно до реальних умов. Ключовою є функція моніторингу, яка забезпечує безперервний аналіз даних, відстеження змін і формування доказової бази для управлінських рішень. Значущим є також залучення громади, бізнесу та

місцевої влади, адже стає землекористування можливе лише за умови партнерської взаємодії.

Методи планування охоплюють економічні інструменти стимулювання раціонального використання земель, адміністративні механізми регулювання та соціальні підходи, спрямовані на формування конструктивного середовища та врахування суспільних потреб. Законодавство України [1,2] трактує планування як безперервний процес, що охоплює всі рівні управління та реалізується через схеми, проекти та техніко-економічні обґрунтування. Для ТГ ключовими є документи, що поєднують містобудівні та землепорядні рішення й забезпечують збалансований розвиток території.

Як показує аналіз планувальних документів, система територіального планування в Україні (Табл. 5) залишається базовим інструментом управління просторовим розвитком, оптимізації використання земельних ресурсів та формування інфраструктурних каркасів. Попри суттєве оновлення законодавства, вона зберігає значну кількість рис радянської моделі, що ускладнює реалізацію сучасних підходів до управління територіями та обмежує гнучкість рішень на різних рівнях влади [4].

Таблиця 3

## Методи планування землекористування ТГ

| Зміст завдання планування землекористування                             | Методи планування землекористування                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Аналіз і оцінка земельних ресурсів території громади                    | ГІС (аналітична обробка просторових даних для оцінки стану земель та визначення їх ефективного використання); ДЗЗ (аналіз супутникових знімків для отримання даних про використання земель, типи покриття тощо); польові обстеження (підтвердження даних через фізичні заміри та спостереження на місці).                                                                                         |
| Моніторинг стану земель та виявлення змін                               | ДЗЗ (моніторинг за допомогою супутникових знімків для виявлення деградації, ерозії, забруднення); ГІС (аналіз змін через часові серії даних); геодезичний моніторинг (постійне спостереження за змінами в межах території, використання геодезичних приладів для точного вимірювання відстаней і висот).                                                                                          |
| Формування та оптимізація структури землекористування                   | ГІС (аналітика для інтеграції різних видів землекористування в єдину структуру); методи математичного програмування (оптимізація землекористування з урахуванням різних параметрів, таких як доступність, ефективність, екологічна безпека).                                                                                                                                                      |
| Розробка функціонального зонування території                            | ГІС (створення тематичних карт і моделей для зонування території з різними типами функцій, наприклад, житлові, сільськогосподарські зони); ДЗЗ (аналіз типів земного покриття та інших природних ресурсів для визначення зони використання); містобудівне планування (застосування принципів містобудівних норм для зонування території, враховуючи особливості забудови).                        |
| Оцінка екологічного стану земель та планування природоохоронних заходів | ГІС (просторовий аналіз природних ресурсів і екологічних проблем); ДЗЗ (моніторинг екологічних змін на землях за допомогою супутникових знімків); екологічне моделювання (створення моделей для прогнозування впливу різних заходів на стан екосистеми).                                                                                                                                          |
| Розробка та коригування схем землеустрою в реальному часі               | ГІС (використання ГІС для точного коригування меж землекористувань, внесення змін на основі нових даних); БПЛА (Безпілотні літальні апарати) (оперативне оновлення даних та зображень для коригування планів на місцевості); геодезичний моніторинг (постійне вимірювання і коригування меж земель з точністю до сантиметрів).                                                                    |
| Визначення оптимальних земель для сільськогосподарського використання   | ГІС (аналіз землевпорядних даних для визначення найкращих земель для сільського господарства, виявлення потенційних зон для розвитку); ДЗЗ (моніторинг земель з орієнтацією на сільськогосподарське використання через аналіз супутникових знімків, оцінка вологого та покривного шару); агрономічне картографування (використання карт для визначення сільськогосподарського потенціалу земель). |
| Оптимізація використання земель для рекреаційних потреб                 | ГІС (створення карт зон відпочинку та рекреаційних територій, визначення зон з високим потенціалом для туризму); ДЗЗ (моніторинг стану рекреаційних територій, лісів, водойм тощо); Соціально-економічне моделювання (аналіз потреби населення в рекреаційних зонах).                                                                                                                             |

Джерело: сформовано на основі [7]

Законодавство України передбачає тісну інтеграцію містобудівної та землевпорядної документації. Генеральний план містить план земельно-господарського устрою, зонінг – проєкт землеустрою щодо впорядкування територій, а детальний план – місто-

будівний проєкт землеустрою. Однак значна частина проєктів землеустрою, передбачених Законом «Про землеустрій», має технічний, а не стратегічний характер, що обмежує їхню роль у формуванні комплексної просторової політики. Проблемою залишається й те, що

Таблиця 4

## Система управління сталим землекористуванням ТГ

| Блок                | Підсистема / смислова частина                          | Змістове наповнення                                                                                                                                                |
|---------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Об'єкт управління   | Територіально-просторова та економічна система громади | Служить базою для організації сталого землекористування                                                                                                            |
|                     | Структурні компоненти об'єкта                          | Виміри території; земельні, природні та економічні ресурси; процеси використання та трансформації; просторові та управлінські структури; стратегічні цілі розвитку |
| Центральний елемент | Управління територіально-просторовим розвитком         | Забезпечує баланс інтересів, визначає рамки використання ресурсів, координує просторові зміни                                                                      |
|                     | Інституційна основа                                    | Землеустрій як система реалізації просторової політики громади                                                                                                     |
|                     | Інструментарій землеустрою                             | Схеми землеустрою, проєкти землеустрою, технічна документація із землеустрою                                                                                       |
| Суб'єкт управління  | Система управління сталим землекористуванням громади   | Приймає рішення, формує політику та забезпечує механізми її виконання                                                                                              |
|                     | Основні функції                                        | Планування; регулювання; контроль і аналіз; моніторинг; звітність; статистика; стимулювання; мотивація; організація та координація                                 |
|                     | Методи впливу                                          | Економічні; адміністративні; соціальні                                                                                                                             |

Джерело: сформовано на основі [14]

багато документів досі прив'язані до радянської системи адміністративного поділу, яка вже не відповідає реальній організації територій і сучасним потребам громад [10].

Особливо складною є ситуація із землями за межами населених пунктів, якими громади тривалий час не могли повноцінно розпоряджатися. Додаткові труднощі виникають через те, що межі сільських і селищних рад формувалися за матеріалами внутрішньогосподарського землеустрою колишніх колективних господарств. Вони часто не збігаються з новими адміністративними межами, що ускладнює управління територіями, планування розвитку та інвентаризацію ресурсів.

Перспективним напрямом вважається інституціоналізація планування землекористування на рівні ТГ – створення цілісної системи правових, економічних та управлінських механізмів, що забезпечують ефективне функціонування землекористування. Оптимальною моделлю є трикомпонентна структура: комплексний план просторового розвитку ТГ, генеральні плани населених пунктів та детальні плани територій. Саме така модель формує передумови для збалансованого

соціально-економічного та екологічного розвитку громад.

Ієрархія інструментів просторового планування забезпечує ефективне управління розвитком землекористування ТГ. На першому рівні створюється концепт просторового розвитку громади, визначаючи довгострокові стратегії. Другий рівень – план просторового устрою, що встановлює функціональні зони, обмеження та правовий режим землекористування, замінює генеральний план і розробляється фахівцями-землевпорядниками. Третій рівень – детальний план території для внесення змін. Спрощення системи та об'єднання документації ефективніше, ніж множинні плани. Просторове планування залишається обов'язком місцевого самоврядування, яке потребує залучення фахівців та подолання проблем стратегічного мислення і комплексного підходу.

**Висновки.** Еколого-економічне планування землекористування на рівні ТГ демонструє помітний прогрес, однак досі залишається системно незавершеним і нерівномірним. Попри формування сучасної нормативної основи та поява комплексних пла-



Таблиця 5

## Рівні просторового планування ТГ

| Рівень планування | Основні документи                                                                   | Зміст / функціональне призначення                                                                        | Результати та роль                                                            |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Державний         | Технічна документація щодо встановлення державного кордону                          | Визначає зовнішні межі держави, формує просторові орієнтири та гарантує територіальну цілісність         | Підтримання державної безпеки та стабільності територіальної структури        |
|                   | Проекти землеустрою формування меж ПЗФ, рекреаційних, історико-культурних територій | Установлення меж об'єктів екологічного, природоохоронного та культурного значення                        | Забезпечення збереження природної і культурної спадщини                       |
|                   | Генеральна схема планування території України                                       | Стратегічне бачення розвитку країни; баланс промисловості, АПК, житлової забудови, екологічних інтересів | Формування державної просторової політики                                     |
|                   | Схеми планування окремих частин держави                                             | Деталізація територіального розвитку на великих територіальних фрагментах                                | Конкретизація державних пріоритетів у ключових економічних та природних зонах |
| Регіональний      | Схеми планування територій АРК, областей, районів                                   | Адаптація державних пріоритетів до регіональних умов                                                     | Врахування транспортних, ландшафтних, економічних особливостей                |
|                   | Проекти землеустрою щодо встановлення та зміни меж АТО                              | Корегування меж адміністративних одиниць відповідно до сучасних реалій                                   | Переосмислення територіальної організації регіонів                            |
|                   | Встановлення меж природоохоронних територій                                         | Формування регіональної екологічної мережі                                                               | Підвищення екологічної стійкості регіону                                      |
| Місцевий          | Генеральні плани населених пунктів                                                  | Формування довгострокової стратегії розвитку територій громад                                            | Просторова організація поселень і їх інженерна структура                      |
|                   | План зонування території (зонінг)                                                   | Регламентація використання території за функціональними зонами                                           | Нормування забудови та землекористування                                      |
|                   | Детальні плани територій                                                            | Уточнення параметрів планування на ділянках                                                              | Основа для проєктів землеустрою під конкретні цілі                            |

Джерело: сформовано на основі [13]

нів, у практиці ТГ переважають фрагментарні рішення, що орієнтовані на окремі галузеві інтереси, а не на довгострокову екологічну й економічну рівновагу. Ключовою проблемою є розрив між декларативністю стратегічних документів і слабкою інституційною спроможністю впровадження, що обмежує результативність просторової політики. Значна залеж-

ність ТГ від застарілих схем, радянського адміністративного поділу та неповної інвентаризації земель стримує формування науково обґрунтованих рішень. Разом з тим застосування геоінформаційних і аналітичних технологій створює передумови для реального переходу від ситуативного освоєння території до прогнозно-орієнтованого управління.

Подальший розвиток цієї сфери потребує інституціоналізації планування, підвищення компетентності органів влади, повної інтеграції екологічних обмежень та посилення меха-

нізмів контролю і моніторингу, що дозволить перетворити земельні ресурси ТГ на чинник стійкого зростання, а не джерело конфліктів та деградації.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Верховна Рада України. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» від 17.06.2020 № 711-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text> (дата звернення: 27.10.2025)
2. Верховна Рада України. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення: 27.10.2025)
3. Кабінет Міністрів України. Постанова «Про схвалення Концепції розвитку сільських територій» від 23.09.2015 № 995-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995-2015-%D1%80#Text> (дата звернення: 27.10.2025)
4. Будзяк О. С., Будзяк В. М. Ефективне використання земель України: аналіз, динаміка та регіони з найбільш затребуваним попитом на інноваційні агропроекти. *Ефективна економіка*. 2020. № 4. URL: <https://doi.org/10.32702/2307-2105-2020.4.15> (дата звернення: 28.10.2025)
5. Гаража О. П. Види та показники ефективності використання сільськогосподарських угідь в управлінні земельними ресурсами України. *Економіка і суспільство*. 2016. Випуск 3. С. 52–60.
6. Горлачук В.В., Клименко О.В. Управління земельними ресурсами об'єднаних територіальних громад у контексті децентралізації. *Агросвіт*. 2019. № 20. С. 56–63.
7. Домашенко Г. Т., Молнар С. С., Прокопенко Н. І. Геодезичне забезпечення моніторингу змін землекористування в Україні в умовах воєнного та повоєнного періоду. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2025. № 2. С. 18–29.
8. Дорош А. Й. Вплив економічних регуляторів на ефективність управління землекористування у територіальних громадах. *Збалансоване природокористування*. 2020. № 1. С. 58–66.
9. Дорош О.С., Купріянич І.П., Мельник Д.М. Наукові підходи до розроблення планувальної документації для об'єднаних територіальних громад. *Економіка природокористування і сталий розвиток*. 2018. № 3–4(22-23). С. 42–48.
10. Землекористування та просторове планування у територіальних громадах Полтавської області: монографія / за заг. ред. д.геогр.н. проф. С. М. Шевчука. Полтава: ПДАУ, 2025. 210 с.
- 11.3 ось—Кіор М. В., Куркіна В. Екологічна ефективність управління земельними ресурсами як основа сталого розвитку сільських територій. *Вісник Черкаського національного університету імені Богдана Хмельницького. Серія «Економічні науки»*. 2019. Випуск 3. С. 156-167.
12. Третяк А. М., Третяк В. М., Прядка Т. М., Скляр Ю. Л., Капінос Н. О. Територіально-просторове планування використання земель в Україні: понятійний базис у контексті безпеки життєдіяльності людей. *Агросвіт*. 2021. № 15. С. 3–13.
13. Шевчук С. М. Планування соціально-економічного простору Полтавської області на засадах теорії полюсів зростання. *Економіка та суспільство*. 2023. № 53. <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/2612/2530>. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-52-91> (дата звернення: 29.10.2025)
14. Шевчук С. М., Ступень О. І., Прокопенко Н. І. Автоматизація процесів землеустрою: впровадження цифрових технологій у практику управління земельними ресурсами. *Збірник наукових праць Українського державного університету залізничного транспорту*. 2025. Вип. 212. С. 172-184.
15. Shevchuk S., Chuvpylo V., Gapon S., Nahorna S., Kuryshko R. The use of GIS for ecological and landscape land management of human settlements. *AD ALTA: Journal of Interdisciplinary Research*. № 14. 2024. Issue 1, Special XXXIX. P. 200–203.

#### REFERENCES:

1. Verkhovna Rada Ukrainy. (2020) Zakon Ukrainy «Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo planuvannia vykorystannia zemel» [Law of Ukraine «On amendments to certain legislative acts of Ukraine regarding land use planning»]. 17.06.2020 № 711-IX. (in Ukrainian). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text> (accessed October 27, 2025)
2. Verkhovna Rada Ukrainy. (2011) Zakon Ukrainy «Pro Derzhavnyi zemelnyi kadastr» [Law of Ukraine «On the State Land Cadastre»]. 07.07.2011 № 3613-VI. (in Ukrainian). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (accessed October 27, 2025)

3. Kabinet Ministriv Ukrainy. (2015) Postanova «Pro skhvalennia Kontseptsii rozvytku silskykh terytorii» [Resolution «On the approval of the concept for rural territory development»]. 23.09.2015 № 995-p. (in Ukrainian). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995-2015-%D1%80#Text> (accessed October 27, 2025)
4. Budziak O. S., Budziak V. M. (2020) Efektyvne vykorystannia zemel Ukrainy: analiz, dynamika ta rehiony z naibilsh zatrebutym popytom na innovatsiini ahroproekty [Effective land use in Ukraine: analysis, dynamics and regions with the highest demand for innovative agro-projects]. *Efektyvna ekonomika*, 4, (in Ukrainian). URL: <https://doi.org/10.32702/2307-2105-2020.4.15> (accessed October 28, 2025)
5. Harazha O. P. (2016) Vydy ta pokaznyky efektyvnosti vykorystannia silskohospodarskykh uhid v upravlinni zemelnymy resursamy Ukrainy [Types and indicators of agricultural land-use efficiency in Ukraine]. *Ekonomika i suspilstvo*, 3, pp. 52–60. (in Ukrainian).
6. Horlachuk V. V., Klymenko O. V. (2019) Upravlinnia zemelnymy resursamy OTG u konteksti detsentralizatsii [Land resources management in amalgamated TG under decentralization]. *Ahrosvit*, 20, pp. 56–63. (in Ukrainian).
7. Domashenko H. T., Molnar S. S., Prokopenko N. I. (2025) Heodezychnе zabezpechennia monitorynhu zmin zemlekorystuvannia v Ukraini v umovakh voiennoho ta povoiennoho periodu [Geodetic support of land-use change monitoring in wartime and post-war period]. *Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel*, 2, pp. 18–29. (in Ukrainian).
8. Dorosh A. Y. (2020) Vplyv ekonomichnykh rehulatoriv na efektyvnist upravlinnia zemlekorystuvanniam u TG [Impact of economic regulators on land-use management efficiency in TG]. *Zbalansovane pryrodokorystuvannia*, 1, pp. 58–66. (in Ukrainian).
9. Dorosh O. S., Kupriianchuk I. P., Melnyk D. M. (2018) Naukovi pidkhody do rozroblennia planuvalnoi dokumentatsii dlia OTG [Scientific approaches to planning documentation development for ATC]. *Ekonomika pryrodokorystuvannia i stalyy rozvytok*, 3–4(22–23), pp. 42–48. (in Ukrainian).
10. Shevchuk S. M. (Ed.) (2025) Zemlekorystuvannia ta prostоровe planuvannia u TG Poltavskoi oblasti [Land use and spatial planning in TG of Poltava region].. Poltava : PDAU. 210 p. (in Ukrainian).
11. Zos-Kior M. V., Kurkina V. (2019) Ekolohichna efektyvnist upravlinnia zemelnymy resursamy yak osnova staloho rozvytku silskykh terytorii [Environmental efficiency of land-use management as basis for sustainable rural development]. *Visnyk ChNU*, 3, pp. 156–167. (in Ukrainian).
12. Tretiak A. M., Tretiak V. M., Priadka T. M., Skliar Yu. L., Kapinos N. O. (2021) Terytorialno-prostоровe planuvannia vykorystannia zemel v Ukraini [Territorial-spatial planning of land use in Ukraine]. *Ahrosvit*, 15, pp. 3–13. (in Ukrainian).
13. Shevchuk S. M. (2023) Planuvannia sotsialno-ekonomichnoho prostoru Poltavskoi oblasti na zasadakh teorii poliusi zrostannia [Planning of socio-economic space of Poltava region based on the theory of growth poles]. *Ekonomika ta suspilstvo*, 53. (in Ukrainian). URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-52-91> (accessed October 29, 2025)
14. Shevchuk S. M., Stupen O. I., Prokopenko N. I. (2025) Avtomatyzatsiia protsesiv zemleustroi: vprovadzhennia tsyfrovyykh tekhnolohii u praktyku upravlinnia zemelnymy resursamy [Automation of land management processes: implementation of digital technologies in land resources management practice]. *Zbirnyk naukovykh prats Ukrainського derzhavnogo universytetu zaliznychnoho transportu*, 212, pp. 172–184. (in Ukrainian).
15. Shevchuk S., Chuvpylo V., Gapon S., Nahorna S., Kuryshko R. (2024) The use of GIS for ecological and landscape land management of human settlements. *AD ALTA*, 14, Spec. XXXIX, pp. 200–203.