

*Електронний журнал «Ефективна економіка» включено до переліку наукових фахових видань України з питань економіки (Категорія «Б», Наказ Міністерства освіти і науки України № 975 від 11.07.2019). Спеціальності – 051, 071, 072, 073, 075, 076, 292. Ефективна економіка. 2024. № 3.*

**DOI: <http://doi.org/10.32702/2307-2105.2024.3.56>  
УДК 332.2.:332.2**

*Т. М. Прядка,*

*к. е. н., доцент, Білоцерківський національний аграрний університет*

*ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-6179-0128>*

## **ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ АСПЕКТ ОЦІНКИ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНОГО УСТРОЮ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД**

*T. Priadka,*

*PhD in Economics, Associate Professor, Head of the Department of Land Resources Management and Cadastre, Bila Tserkva National Agrarian University*

## **LAND MANAGEMENT ASPECT OF TERRITORIAL COMMUNITIES LAND SYSTEM DEVELOPMENT EVALUATION**

*Стаття присвячена аналізу в зарубіжних країнах планування, яке має вражаючий досвід щодо організації багаторівневого управління (ефективної вертикальної і горизонтальної взаємодії), вирішенні проблеми дефіциту земель і створення мережі міст з різними функціями. На основі критеріїв, визначених Європейським Компендіумом, була запропонована типологія, за якою поділяються країни-члени ЄС (на той час 15 країн) на 4 групи, чий культури, традиції, стилі планування сформували напрями: традиція урбанізму, управління землекористуванням, регіонально-економічний підхід, всеосяжний комплексний підхід. Ці напрями були розроблені як «ідеальні типи», щодо яких порівнюється реальний стан справ в державах-членах.*

*В Україні на законодавчому рівні, для територіальних громад, основним підходом до планування є містобудівний, який визначається розробленням комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади та визнається і землевпорядною документацією. Ним передбачається розвиток території в цілому, як за межами населених пунктів, так і в їх межах, а отже планувальні рішення комплексного плану містять перспективи використання всієї території територіальної громади. Проте цей напрям не можна прирівняти до європейських підходів. Одним із розділів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади є комплексна оцінка, яка має визначати ключові проблеми та дозволяти зробити висновки щодо майбутнього розвитку земельного устрою території територіальної громади, які подальші кроки необхідні для розвитку сталого землекористування. В цьому зв'язку, запропоновано розглядати комплексну оцінку територіально-просторового планування, з точки зору розвитку земельного устрою, і перелік завдань визначених законодавством, доповнити виходячи із складових підсистем земельного устрою територіальних громад. Розроблено інституційну структуру землевпорядних заходів та дій, що забезпечують формування складових елементів підсистем земельного устрою територіальних громад. Як показав аналіз більшість землевпорядних заходів та дій, що забезпечують формування складових елементів підсистем земельного устрою не реалізовувалися. Так, в межах природно-екологічної підсистеми повинна здійснюватися оцінка стану формування екологічної мережі як екологічного каркасу землекористування відповідної території, оцінка наявного природно-ресурсного потенціалу і його використання, оцінка сталого землекористування. Зокрема, аналіз стану формування землекористування структурних елементів національної екологічної мережі на прикладі Білоцерківської та Узинської територіальних громад, які створені в межах раніше функціонуючого Білоцерківського району (до 2020 р.) показав, що згідно даних обліку в державному земельному кадастрі, землекористування*

екомережі займає тільки 1,5% відносно рівня проектної площі, що менше на 23159 га.

Оцінка ефективності використання потенціалу земельних ресурсів Білоцерківської та Узинської територіальних громад станом на 2020 р. показала, що він використовувався тільки на 93,6%. Встановлено, що землекористування екологічної мережі на території Білоцерківської та Узинської територіальних громад при існуючому використанні земель відноситься до екологічно нестабільного ( $K_{ек.ст} = 0,28$ ). По проекту формування екологічної мережі, землекористування залишається в зоні екологічно нестабільного ( $K_{ек.ст} = 0,33$ ). Оскільки коефіцієнт екологічної стабільності землекористування зріс на 0,05 одиниці за проектом формування екологічної мережі на території Білоцерківської та Узинської територіальних громад, то зміни екологічної стабільності землекористування характеризуються не значним покращення. Отже, для покращення екологічної стабільності землекористування не достатньо земельпорядних заходів щодо формування екологічної мережі на території Білоцерківської та Узинської територіальних громад. Одночасно, вартість землекористування на території Білоцерківської та Узинської територіальних громад при існуючому використанні земель складає 8 599 млд. грн (71 239 грн/га) та за проектом формування екологічної мережі – 8 726 млд. грн (72 292 грн/га) або приріст складає 1,5%. Таким чином, зміни вартості землекористування на території Білоцерківської та Узинської територіальних громад характеризуються позитивною закономірністю.

*The article is devoted to the analysis of planning in foreign countries, which has impressive experience in organizing multi-level management (effective vertical and horizontal interaction), addressing land scarcity issues, and creating a network of cities with different functions. Based on the criteria defined by the European Compendium, a typology dividing EU member states (at that time 15 countries) into 4 groups, whose cultures, traditions, and planning styles shaped*

*directions: urbanism tradition, land management governance, regional-economic approach, comprehensive holistic approach. These areas were developed as "ideal types" against which the real state of affairs in the member states is compared.*

*In Ukraine, at the legislative level, the main approach to planning for territorial communities is urban planning, which is defined by the development of a comprehensive spatial development plan for the territory of the territorial community and is also recognized as land management documentation. It provides the development of the entire territory, both outside and within settlements, so the planning decisions of the comprehensive plan include perspectives on using the entire territory of the territorial community. However, this direction cannot be equated with European approaches. One of the sections of the comprehensive spatial development plan of the territory of the territorial community is a comprehensive assessment, which should identify key problems and allow conclusions to be drawn regarding the future development of the land structure of the territory of the territorial community, which further steps are necessary for the development of sustainable land use. In this context, it is proposed to consider the comprehensive assessment of territorial-spatial planning from the perspective of land management development, and to supplement the list of tasks defined by legislation based on the components of the land management subsystems of territorial communities. The institutional structure of land management measures and actions that ensure the formation of constituent elements of subsystems of the land system of territorial communities has been developed. As the analysis has shown, most land management measures and actions to form the components of the land management subsystems have not been implemented. For example, within the natural-ecological subsystem, an assessment of the formation of the ecological network as an ecological framework for land use of the respective territory should be carried out, as well as an assessment of the available natural-resource potential and its utilization, and an assessment of sustainable land use. In particular, the analysis of the state of formation of land use of the structural elements of the national ecological network on the example of Bila Tserkva and Uzyn territorial*

*communities, which were created within the previously functioning Bila Tserkva district (until 2020), showed that according to the data recorded in the state land cadastre, the land use of the econetwork occupies only 1, 5% relative to the level of the project area, which is less by 23,159 hectares.*

*The assessment of the effectiveness of the use of the potential of land resources of Bila Tserkva and Uzyn territorial communities as of 2020 showed that it was used only by 93.6%. It was established that the land use of the ecological network on the territory of Bila Tserkva and Uzyn territorial communities with the existing land use is ecologically unstable ( $Kek.st = 0.28$ ). According to the ecological network formation project, land use remains in the ecologically unstable zone ( $Kek.st = 0.33$ ). Since the coefficient of ecological stability of land use increased by 0.05 units under the project of forming an ecological network on the territory of Bila Tserkva and Uzyn territorial communities, the changes in the ecological stability of land use are characterized by not a significant improvement. Therefore, to improve the ecological stability of land use, land management measures for the formation of an ecological network on the territory of Bila Tserkva and Uzyn territorial communities are not enough. At the same time, the cost of land use on the territory of Bila Tserkva and Uzyn territorial communities with the existing land use is 8,599 billion UAH (71,239 UAH/ha) and according to the project of forming an ecological network – 8,726 billion UAH (72,292 UAH/ha) or an increase of 1.5%. Therefore, changes in the value of land use on the territory of Bila Tserkva and Uzyn territorial communities are characterized by a positive regularity.*

**Ключові слова:** *територіально-просторове планування, земельний устрій, землекористування, територіальні громади.*

**Keywords:** *territorial-spatial planning, land management, land use, territorial communities.*

## ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

При реформуванні адміністративних районів та територіальних громад не враховувався природно-ресурсний і особливо у київській області земельно-ресурсний потенціал, який займає 93,5 відсотка. Враховуючи, що земля, згідно Конституції України, є матеріальною основою розвитку територіальних громад, а згідно Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні[1] метою «є визначення напрямів, механізмів і строків формування ефективного місцевого самоврядування та територіальної організації влади для створення і підтримки повноцінного життєвого середовища для громадян, ...». задоволення інтересів громадян в усіх сферах життєдіяльності на відповідній території, узгодження інтересів держави та територіальних громад», підвищення їх спроможності вимагає наукового обґрунтування розмірів території громад. Крім того, як вважає дослідник соціального капіталу Р.Патнем, збільшення територіальних розмірів може негативно позначатися на політичній участі [2].

Оскільки, однією з ключових цілей реформи місцевого самоврядування й територіальної організації влади на засадах децентралізації стало забезпечення належної фінансової спроможності територіальних громад, то важливими інструментами обґрунтування розмірів як районів так територіальних громад є територіально-просторове планування розвитку землекористування.

У територіально-просторовому плануванні необхідним є використання «place-based approach» - підходу до управління розвитком територій на основі їх місцевих особливостей, а також знань і переваг живуть на даній території людей. Це пояснюється тим, що практика планування повинна розумітися в рамках конкретного контексту, в якому вона відбувалася, оскільки кожна система є унікальною, і не існує підходу, відповідного всім. Крім того, обмін досвідом та розгляд тематичних досліджень надзвичайно складні без детального розуміння системи планування в розвинутих країнах. Приклади

кращих практик використані на різних рівнях планування, з різних галузей і тим, щоб охопити різні сфери даної діяльності.

## **МЕТА ДОСЛІДЖЕННЯ**

**Мета дослідження** – дослідити територіально-просторові підходи до планування та оцінки землекористування як землевпорядний аспект розвитку земельного устрою територіальних громад.

## **ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ**

Регіональна багатоманітність виключає для України можливість перенесення досвіду якої-небудь однієї країни або використання апробованої в світовій практиці моделі, тому необхідно досліджувати відразу кілька країн. Розглянемо системи територіально-просторового планування Швеції, Німеччини, Фінляндії і Нідерландів як полігони для пошуку кращих практик і цікавих рішень. Вибір країн обумовлений актуальністю практики планування, співставимістю і успішністю. Розглянуті країни відрізняються високою якістю життя населення і є членами ЄС, яка проводить політику згуртування, а саме зниження регіональних диспропорцій, що актуально і для України.

Швеція і Фінляндія мають подібні з Україною проблеми розвитку малонаселених територій і показують, як їм вдалося створити набагато більш ефективні системи управління територіальним розвитком, які привели до постіндустріальної економіки і екологічно сприятливого та комфортного середовища проживання людини. Німеччина та Нідерланди - загальноновизнаний світовий лідер в просторовому плануванні, має вражаючий досвід в даній сфері, особливо в організації багаторівневого управління (*ефективної вертикальної і горизонтальної взаємодії*), вирішенні проблеми дефіциту земель і створення мережі міст з різними функціями, що актуально для багатьох регіонів України.

У всіх чотирьох країнах проводиться політика поляризованого розвитку, спрямована на збільшення точок зростання економіки. Добре розвинена практика залучення населення до процесів планування,

приділяється достатньо уваги соціальним і екологічним питанням. Саме тому нами визначено за доцільне вивчення досвіду і пошук рішень з питань управління розвитком землекористування та територіях в цих країнах.

У країнах-членах ЄС існує велика різноманітність систем планування, що пояснюється відмінностями в політичній, культурній та інституційній сферах, що дає можливість для навчання і перейняття досвіду з метою ефективного управління розвитком землекористування і територій та реалізації видів політики, що мають територіальний ефект. Щоб забезпечити таку можливість, необхідно проводити поглиблені дослідження і порівняння систем територіально-просторового планування в країнах з різними політичними, економічними та соціально-культурного контекстами. В цілому, територіально-просторове планування як одна зі складових політичної та адміністративної системи розвивалося, насамперед, в рамках відповідного національного контексту, тобто національного законодавства, структури державного управління, політичної культури. Однак завжди існував обмін ідеями і досвідом на міжнародному рівні в рамках професійних співтовариств. Отже, можна говорити про національні системи планування, а в контексті міжнародних порівняльних досліджень в галузі планування – також слід вважати, що національні системи планування мають властивості внутрішньої однорідності. Класичними питаннями порівняльного планування є типологія існуючих систем планування і поява ознак конвергенції між ними як можливого ефекту європейської інтеграції на тлі глобальної тенденції до дерегулювання [3].

Так, ЄС не має прямих повноважень у сфері територіально-просторового планування, але він все ж опосередковано робить деякий вплив на процедуру і практику планування через структурні фонди, просування ідей, концепцій та екологічний менеджмент, а також директиви з охорони природи. Як тільки вийшов у світ в 1997 р. Європейський Компендіум [4] вперше була здійснена спроба комплексного порівняння систем територіально-просторового планування різних країн Європи. Запропонована



в ньому типологія стала чимось на зразок орієнтира для подальших досліджень, які прагнуть пояснити тенденції в розвитку територіально-просторового планування в Європі, тобто зміни в підходах і ступеня конвергенції або дивергенції систем планування в контексті європеїзації.

У Компендіумі використовується широкий набір критеріїв, що відображають деякі з ключових питань, які визначають національну політику і практику планування. Це: 1) «правова сім'я» - нормативно-правова база територіально-просторового планування; 2) масштаб системи в обсязі охоплюючих питань і тем політики; 3) ступінь розвитку національного і регіонального планування; 4) фокус влади або поділ повноважень між центральним урядом і місцевим самоврядуванням; 5) роль державного і приватного секторів; 6) зрілість системи, або наскільки добре вона вписана в державне і суспільне життя; 7) ефективність планування як різниця між заявленою метою територіально-просторового розвитку землекористування та територій і реальними результатами [4].

На основі цих критеріїв була запропонована типологія, за якою поділяються країни-члени ЄС (*на той час 15 країн*) на 4 групи, чії культури, традиції, стилі планування сформували напрями: традиція урбанізму, управління землекористуванням, регіонально-економічний підхід, всеосяжний комплексний підхід. Ці напрями були розроблені як «ідеальні типи планування», щодо яких порівнюється реальний стан справ в державах-членах[5].

Європейські системи територіально-просторового планування не можна сприймати як статичні, набори формальних правил і принципів прийнятих дій. Навпаки, вони можуть пристосовуватися, підлаштовуватися і бути динамічними конструкціями [6].

В Україні для забезпечення фінансової спроможності та сталого розвитку територій територіальних громад з дотриманням балансу державних, громадських та приватних інтересів, комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади передбачається

розвиток території в цілому, як за межами населених пунктів, так і в межах них, а отже планувальні рішення комплексного плану містять перспективи використання всієї території територіальної громади. Згідно статті 45<sup>1</sup> закону України «Про землеустрій» [7], комплексний план просторового розвитку території територіальної громади є одночасно документацією із землеустрою та містобудівною документацією на місцевому рівні. Він крім відомостей, передбачених Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» [8], згідно статті 16<sup>1</sup> включає проєктні рішення комплексного плану, зокрема: межі та правові режими всіх режимоутворюючих об'єктів та всіх обмежень у використанні земель (у тому числі обмежень у використанні земель у сфері забудови), встановлених до або під час розроблення проєкту комплексного плану (у тому числі межі та правові режими територій і об'єктів природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду, прибережних захисних смуг, водоохоронних зон, пляжних зон, інших охоронних зон).

Одним із розділів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади є комплексна оцінка, яка повинна оцінити сучасний стан та тенденції перспективного використання наявних ресурсів, створити основу для своєчасного виявлення бажаних і небажаних змін у громаді, а також для прийняття обґрунтованих рішень щодо розвитку землекористування території. Комплексна оцінка повинна визначати ключові проблеми та дозволяти зробити висновки щодо майбутнього розвитку земельного устрою території територіальної громади, які подальші кроки необхідні для розвитку сталого землекористування.

Головними завданнями комплексної оцінки розвитку території та сталого землекористування громади вважається: оцінка наявних ресурсів громади, особливо земельних та інших природних, і тенденції їх змін, виявити проблеми; проаналізувати структуру економіки, визначити взаємозв'язки між галузями виробництва, потенціалом та перспективами

розвитку території і сталого землекористування громади; виявити конкурентні позиції громади, місцеву та регіональну специфіку; визначити унікальні риси земельних та інших природних ресурсів, які можуть стати відносними перевагами чи загрозами.

Проте, якщо розглядати комплексну оцінку з точки зору земельного устрою, то викладений перелік завдань необхідно доповнити виходячи із складових його підсистем. Зокрема: 1) в межах природно-екологічної підсистеми повинна здійснюватися оцінка стану формування екологічної мережі як екологічного каркасу землекористування відповідної території, оцінка наявного природно-ресурсного потенціалу і його використання та сталого землекористування; 2) в межах адміністративно-територіальної підсистеми земельного устрою територіальної громади повинна здійснюватися оцінка структури громад, що ввійшли у до неї та їх населення, як людського капіталу, стан антропогенного навантаження та екологічної небезпеки землекористування, територіально-просторового розміщення землекористування типів (підтипів) землекористування з врахуванням придатності земель та цінності інших природних ресурсів і їх ефективності в контексті сталого (збалансованого) розвитку; 3) в межах власнісної підсистеми земельного устрою повинна здійснюватися оцінка структури та територіально-просторового розміщення земель за формами власності, режимоутворюючих об'єктів та їх ефективності; 4) в межах землегосподарської підсистеми земельного устрою повинна здійснюватися оцінка структури та територіально-просторового розміщення земель за формами землекористування (господарювання) і їх ефективності, стану ринкового обігу земельних ділянок та прав на них, стану екологізації, капіталізації та соціалізації землекористування, розмірами землекористування приватної власності.

В таблиці 1 приведено інституційну структуру землепорядних заходів та дій, що забезпечують формування складових елементів підсистем земельного устрою територіальних громад із врахуванням авторських доповнень.

**Таблиця 1. Інституційна структура землевпорядних заходів та дії, що забезпечують формування складових елементів підсистем земельного устрою територіальних громад**

№ п/п	Назва підсистем земельного устрою	Складові елементи підсистем земельного устрою	Землевпорядні заходи та дії, що забезпечують формування складових елементів підсистем земельного устрою
1	<b>Природно-екологічна</b>	Екомережа як екологічний каркас системи землекористування	<i>Проекти землеустрою щодо створення екологічної мережі*</i>
		Структура природно-ресурсного потенціалу	<i>Оцінка природно-ресурсного потенціалу та його оптимізація*</i>
		Структура співвідношення земель сільськогосподарського, природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного, рекреаційного призначення, а також земель лісового та водного фондів	Наявність територіальних нормативів співвідношення (станом на 2022 р. відсутні) Схеми землеустрою області та району Проекти землеустрою щодо організації територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, лісгосподарського призначення, водоохоронних зон <b>Формування сталого землекористування (екологічної стабільності)*</b>
2	<b>Адміністративно-територіальна</b>	Формування (удосконалення в процесі зміни) меж територіальних громад	Проекти землеустрою щодо формування (зміни) меж територій територіальних громад
		Комплексні плани територіально-просторового планування розвитку сталого землекористування	<i>Проекти комплексних планів територіально-просторового планування розвитку сталого землекористування*</i>
		Зонування земель за типами (підтипами) землекористування за межами населених пунктів	<i>Проекти землеустрою щодо зонування земель за типами (підтипами) землекористування*</i>
		Формування (удосконалення в процесі зміни) меж населених пунктів	Проекти землеустрою щодо формування (зміни) меж територій населених пунктів
3	<b>Властнісна</b>	Структура та територіально-просторове розміщення земель за формами власності	Проекти землеустрою щодо формування (розмежування) земель державної та комунальної власності
		Структура та територіально-просторове розміщення режимоутворюючих об'єктів	Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів
4	<b>Землегосподарська</b>	Структура та територіально-просторового розміщення земель за формами землекористування (господарювання)	Проекти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій <i>Проекти землеустрою щодо організації землекористування сільськогосподарських підприємств (фермерських господарств)*</i>
		Структура співвідношення ріллі та багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ, а також земель під полезахисними лісосмугами в агроландшафтах	Проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь
		Структура розподілу земель за категоріями, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угіддями з відображенням наявних обмежень (обтяжень).	Складання плану розподілу земель за категоріями, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угіддями з відображенням наявних обмежень (обтяжень).
		Структура розподілу земель за розмірами землекористування приватної власності	<i>Оцінка стану ринкового обігу земельних ділянок та прав на них, стану екологізації, капіталізації та соціалізації землекористування, розмірами землекористування приватної власності*</i>

\* Авторські пропозиції

Як показує аналіз даних таблиці 1 більшість землевпорядних заходів та дій, що забезпечують формування складових елементів підсистем земельного устрою не реалізовувалися. Розглянемо на прикладі Білоцерківської та Узинської територіальних громад які створені в межах раніше функціонуючого Білоцерківського району (до 2020 р.) стан землевпорядкування щодо удосконалення земельного устрою. Авторські доповнення впливають із аналізу та оцінки стану землевпорядного забезпечення розвитку земельного устрою на рівні територіальних громад. Зокрема, в таблиці 2 приведено аналіз тенденцій формування землекористування складових національної екологічної мережі в межах бувшого Білоцерківського району станом на 2020 р.

**Таблиця 2. Тенденції формування землекористування складових національної екологічної мережі в межах бувшого Білоцерківського району станом на 2020 р.**

№ п/п	Назва угідь	Проектна площа угідь за регіональною схемою екологічної мережі		Площа угідь за даними кадастру, тис. га, станом на 2020 р.	у % до загальної площі екомережі	+, – га/% фактична площа до прогнозованої
		га	%			
1	Сіножаті	2310	9,8	-	-	
2	Пасовища	3100	13,2	-	-	
3	Ліси та інші лісовкриті площі, всього	13684	58,2	-	-	
	у тому числі:			-	-	
3.1	ліси	13006	55,3	-	-	
3.2	лісосмуги	1088	4,6	-	-	
3.3	чагарники	454	1,9	-	-	
4	Відкриті заболочені землі	978	4,2	-	-	
5	Радіоактивно забруднені землі, що не використовуються	193	0,8	-	-	
6	Води, всього	2903	12,4	-	-	
	у тому числі:			-	-	
6.1	природні водотоки	302	1,3	-	-	
6.2	озера, прибережні замкнуті водойми, лимани	1760	7,5	-	-	
6.3	штучні водосховища	799	3,4	-	-	
7	Інші природоохоронні землі	1615	6,9	346	21,4	-1246 / 78,6
<b>Усього:</b>		<b>23 505</b>	<b>100,0</b>	<b>346</b>	<b>1,5</b>	<b>23 159 / 1,5</b>

Розбудова національної екологічної мережі є пріоритетним завданням екологічної політики України в природоохоронній сфері. Необхідність її формування зафіксовано в Концепції охорони біологічного різноманіття

України (1997) [9]. Верховною Радою України ухвалено Закон України «Про Загальнодержавну програму формування національної екомережі України на 2000–2015 роки» [10] та Закон України «Про екологічну мережу України» [11]. Головною метою створення екомережі є збільшення площі земель країни з природними ландшафтами до рівня, достатнього для збереження їх різноманіття, близького до притаманного їм природного стану, та формування їх територіально єдиної системи, побудованої відповідно до забезпечення можливості природних шляхів міграції та поширення видів рослин і тварин, яка б забезпечувала збереження природних екосистем, видів рослинного і тваринного світу та їх популяцій. Станом на 2015 р. завершена реалізація Загальнодержавної програми формування національної екологічної мережі України на 2000–2015 роки [10].

Обґрунтовано вважається, що ключовими територіями екомережі є об'єкти природно-заповідного фонду (ПЗФ) загальнодержавного значення: національні природні парки, природні і біосферні заповідники, заказники загальнодержавного значення. Згідно чинного земельного законодавства структурні елементи екомережі (*ключові, сполучні, буферні та відновлювані території*) відносяться до режимоутворюючих об'єктів, які повинні бути сформовані земельпорядною документацією, для них складені переліки обмежень у використанні земель та внесені до державного земельного кадастру. Так, за період з 2001 по 2020 роки складові землекористування структурних елементів національної екологічної мережі України згідно даних обліку в державному земельному кадастрі займає тільки 1,5% відносно рівня прогнозованої площі (таб. 2) що менше на 23 159 га.

Оцінка природно-ресурсного потенціалу колишнього Білоцерківського району (*Білоцерківська та Узинська територіальні громади*) здійснена в таблиці 3, яку використаємо при аналізі як складового елемента природно-екологічної підсистеми земельного устрою.

**Таблиця 3. Оцінка продуктивності природно-ресурсного потенціалу Білоцерківська та Узинська територіальних громад Київської області станом на 01.01.2022 року\***

Райони	Потенціал ресурсів.**						
	Мінеральних	Водних	Земельних	Лісових	Фауністичних	Природно-рекреаційних	Разом
1	2	3	4	5	6	7	8
<i>Білоцерківська та Узинська територіальні громади, млн. грн.</i>	54,27	247,72	3683,29	71,37	4,61	370,68	4431,94
%	0,43	1,98	94,01	0,57	0,04	2,97	100,0
<b>Київська область, млн. грн</b>	<b>1216,28</b>	<b>3941,76</b>	<b>58609,88</b>	<b>1766,43</b>	<b>163,26</b>	<b>5879,19</b>	<b>71576,8</b>
%	0,61	1,97	93,51	0,88	0,08	2,94	100,0

• Джерело: розраховано автором з використанням джерела [12]

• 1,7857 коп. за 1 долар США - <https://www.rada.gov.ua/meeting/stenogr/show/1281.html>

\*\* приведено до цін 2022 року через курс дол. США = 26,5515 грн станом на 01.01.2022 за даними НБУ/

Як показують дані таблиці 4 найбільший в області *потенціал земельних ресурсів, який складає 58609,88 млн. грн. або 93,5%* в сумарній величині природно-ресурсного потенціалу. На другому за величиною є потенціал природно-рекреаційних ресурсів - 5879,19 млн. грн. або 2,94%. Водні ресурси оцінюються в сумі 3941,76 млн. грн. або 2%. Лісові ресурси оцінені в 1766,43 млн. грн. або 0,9 %. В структурі природно-ресурсного потенціалу на території Білоцерківської та Узинської територіальних громад переважають теж земельні ресурси (94%) загальною вартістю 39838 млн. грн. Отже, ці територіальні громади характеризуються середньо обласним рівнем і можуть бути використані як модельні.

Оскільки вартість земельно-ресурсного потенціалу характеризується використанням земель в сільському господарстві, то для оцінки його ефективності на території Білоцерківської та Узинської територіальних громад використаємо формулу:

$$E_{зр} = НГО / V_{нзр} \times 100, \quad (1)$$

де  $E_{зр}$  - ефективність використання потенціалу земельних ресурсів, у відсотках;

$НГО_{тг}$  – нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель відповідної територіальної громади, грн.;

*Визр* – вартість потенціалу земельних ресурсів відповідної територіальної громади, грн. (таб. 3).

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель відповідної територіальної громади розраховується за формулою:

$$НГО_{тг} = НГО_{р} \times П_{р} + НГО_{бн} \times П_{бн} + НГО_{с} \times П_{с} + НГО_{п} \times П_{п}, \quad (2)$$

де *НГО<sub>р</sub>*, *НГО<sub>бн</sub>*, *НГО<sub>с</sub>*, *НГО<sub>п</sub>* – нормативна грошова оцінка ріллі, багаторічних насаджень, сінокосів та пасовищ на відповідній території територіальної громади, грн., яка за даними Держгеокадастру України складає для рілля - 35254.87 грн/га, для багаторічних насаджень - 76996.07 грн/га, для сінокосів - 10145.85 грн/га, для пасовищ - 7011.35 грн/га в Білоцерківсько-Миронівському природно-сільськогосподарському районі Київської області[13];

*П<sub>р</sub>*, *П<sub>бн</sub>*, *П<sub>с</sub>*, *П<sub>п</sub>* – площа ріллі, багаторічних насаджень, сінокосів та пасовищ на відповідній території територіальної громади, в гектарах, яка за даними Київського обласного управління Держгеокадастру України в 2020 р. складала: рілля - 91725 га, багаторічні насадження - 2192 га, сінокоси - 2412 га, пасовища - 3194 га.

Відповідно, нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель Білоцерківської та Узинської територіальних громад складатиме:

$$НГО_{тг} = 35255 \times 91725 + 76996 \times 2192 + 10146 \times 2412 + 7011 \times 3194 = 3\,233\,764\,875 + 168\,775\,232 + 24\,472\,152 + 22\,393\,134 = 3\,449\,405\,393 \text{ грн або } 3449,40 \text{ млн. грн.}$$

Використовуючи формулу 1 розрахуємо ефективність використання потенціалу земельних ресурсів:

$$Езр = 3449,40 \text{ млн. грн} / 3683,29 \text{ млн. грн} \times 100 = 93,6\%$$

Таким чином, потенціал земельних ресурсів Білоцерківської та Узинської територіальних громад станом на 2020 р. використовувався тільки на 93,6%.

Структуру співвідношення земель сільськогосподарського, природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного, рекреаційного призначення, а також земель лісового та водного фондів, ми не можемо проаналізувати із-за відсутності територіальних нормативів



співвідношення земель різних категорій. Зазначимо, що схеми землеустрою теж не розроблялися з метою оптимізації використання земельних ресурсів.

Екологічна стабільність характеризується коефіцієнтом екологічної стабільності ( $K_{ек.ст}$ ) землекористування [14]. При цьому значення  $K_{ек.ст}$  менше 0,33, означає, що територія землекористування є екологічно нестабільною. Якщо змінюється від 0,34 до 0,50, то така територія належить до стабільно нестійкої, якщо знаходиться у межах від 0,51 до 0,66, то вона переходить до середньої стабільності, якщо перевищує 0,67, тоді територія землекористування є екологічно стабільною.

В таблиці 4 проведений розрахунок екологічної стабільності землекористування на території Білоцерківської та Узинської територіальних громад.

Враховуючи вплив територій землекористування екомережі на прилеглі землі в коефіцієнт екологічної стабільності ріллі внесено уточнення. Аналіз таблиці 4 свідчить, що землекористування на території Білоцерківської та Узинської територіальних громад при існуючому використанні земель відноситься до екологічно нестабільного ( $K_{ек.ст} = 0,28$ ). По проекту формування екологічної мережі, землекористування залишається в зоні екологічно нестабільного ( $K_{ек.ст} = 0,33$ ). Отже, зміни екологічної стабільності землекористування на території Білоцерківської та Узинської територіальних громад характеризуються не значним покращення за проектом формування екологічної мережі, оскільки коефіцієнт екологічної стабільності зріс на 0,05 одиниці. Отже, для покращення екологічної стабільності землекористування не достатньо землевпорядних заходів щодо формування екологічної мережі на території Білоцерківської та Узинської територіальних громад.

**Таблиця 4. Розрахунок екологічної стабільності землекористування на території Білоцерківської та Узинської територіальних громад**

Угіддя та землі функціонального використання	Коеф. ек. стаб. ( $K_{ек.см}$ )	Площа ( $П$ ), тис. га	Добуток ( $П \times K_{ек.см}$ )
<b>1) Екологічна стабільність землекористування при існуючому використанні земель</b>			
Рілля	0,14	91725	12841,5
Багаторічні насадження	0,48	2192	1052,16
Сінокоси	0,68	2412	1640,16
Пасовища	0,62	3194	1980,28
Ліси та інші лісо вкриті площі, природоохоронні	0,95	12599	11969,05
Ліси для виробництва деревини	0,85	13	11,05
Під житловою забудовою	0,30	906	271,8
Під громадською забудовою	0,10	369	36,9
Землі транспорту та технічної інфраструктури	0,0	2 916	0
Землі промисловості	0,0	2271	0
Заболочені землі	0,80	978	782,4
Під водою	0,80	2903	2322,4
Інші землі з незначним рослинним покривом	0,5	723	361,5
Землі природоохоронного використання	0,90	346	311,4
Землі рекреаційно-оздоровчого використання	0,55	80	44
<b>Всього</b>	<b>0,278</b>	<b>120711</b>	<b>33624,6</b>
<b>2) Екологічна стабільність землекористування по проекту формування екомережі</b>			
Рілля	0,20	91005	18201
Багаторічні насадження	0,48	2192	1052,16
Сінокоси	0,78	1812	1413,36
Пасовища	0,72	2535	1825,2
Ліси та інші лісо вкриті площі, природоохоронні	0,95	12189	11579,55
Ліси для виробництва деревини	0,85	13	11,05
Під житловою забудовою	0,30	906	271,8
Під громадською забудовою	0,10	369	36,9
Землі транспорту та технічної інфраструктури	0,0	2916	0
Землі промисловості	0,0	2271	0
Заболочені землі	0,80	978	782,4
Під водою	0,80	2903	2322,4
Інші землі з незначним рослинним покривом	0,5	723	361,5
Землі природоохоронного використання	0,90	2335	2101,5
Землі рекреаційно-оздоровчого використання	0,55	480	264
<b>Всього</b>	<b>0,33</b>	<b>120711</b>	<b>40222,82</b>

Одночасно, з'ясуємо зміни у вартості землекористування за результатами формування екологічної мережі на території Білоцерківської та Узинської територіальних громад. В таблиці 5, проведено розрахунки вартості землекористування на території Білоцерківської та Узинської територіальних громад.

**Таблиця 5. Розрахунок вартості землекористування на території Білоцерківської та Узинської територіальних громад**

Угіддя та землі функціонального використання	Вартість, грн/га	Площа, га	Вартість землекористування, грн.
<i>1) Вартість землекористування при існуючому використанні земель</i>			
Рілля	35255	91725	3233764875
Багаторічні насадження	76996	2192	168775232
Сінокоси	10146	2412	24472152
Пасовища	7011	3194	22393134
Ліси та інші лісо вкриті площі, природоохоронні	5976	12599	75291624
Ліси для виробництва деревини	6574	13	85462
Під житловою забудовою	1330000	906	1204980000
Під громадською забудовою	931000	369	343539000
Землі транспорту та технічної інфраструктури	665000	2 916	1939140000
Землі промисловості	665000	2271	1510215000
Заболочені землі	6605	978	6459690
Під водою	13210	2903	38348630
Інші землі з незначним рослинним покривом	3525	723	2548575
Землі природоохоронного використання	73815	346	25539990
Землі рекреаційно-оздоровчого використання	47081	80	3766480
<b>Всього</b>	<b>71 239</b>	<b>120711</b>	<b>8 599 319 844</b>
<i>1) Вартість землекористування за проектом формування екомережі</i>			
Рілля	35255	91005	3208381275
Багаторічні насадження	76996	2192	168775232
Сінокоси	10146	1812	18384552
Пасовища	7011	2535	17772885
Ліси та інші лісо вкриті площі, природоохоронні	5976	12189	72841464
Ліси для виробництва деревини	6574	13	85462
Під житловою забудовою	1330000	906	1204980000
Під громадською забудовою	931000	369	343539000
Землі транспорту та технічної інфраструктури	665000	2916	1939140000
Землі промисловості	665000	2271	1510215000
Заболочені землі	6605	978	6459690
Під водою	13210	2903	38348630
Інші землі з незначним рослинним покривом	3525	723	2548575
Землі природоохоронного використання	73815	2335	172358025
Землі рекреаційно-оздоровчого використання	47081	480	22598880
<b>Всього</b>	<b>72 292</b>	<b>120711</b>	<b>8 726 428 670</b>

Аналіз розрахунку даних свідчить, що вартість землекористування на території Білоцерківської та Узинської територіальних громад при існуючому використанні земель складає **8 599** млд. грн (**71 239** грн/га) та за проектом формування екологічної мережі – **8 726** млд. грн (**72 292** грн/га). Приріст вартості землекористування складає 1,5%. Таким чином, зміни вартості землекористування на території Білоцерківської та Узинської територіальних громад характеризуються позитивною закономірністю.

### **Висновки.**

Запропоновано розглядати комплексну оцінку територіально-просторового планування, з точки зору розвитку земельного устрою, і перелік завдань визначених законодавством, доповнити виходячи із складових підсистем земельного устрою територіальних громад. Розроблено інституційну структуру землепорядних заходів та дій, що забезпечують формування складових елементів підсистем земельного устрою територіальних громад. Як показав аналіз більшість землепорядних заходів та дій, що забезпечують формування складових елементів підсистем земельного устрою не реалізовувалися. Так, в межах природно-екологічної підсистеми повинна здійснюватися оцінка стану формування екологічної мережі як екологічного каркасу землекористування відповідної території, оцінка наявного природно-ресурсного потенціалу і його використання, оцінка сталого землекористування. Зокрема, аналіз стану формування землекористування структурних елементів національної екологічної мережі на прикладі Білоцерківської та Узинської територіальних громад, які створені в межах раніше функціонуючого Білоцерківського району (до 2020 р.) показав, що згідно даних обліку в державному земельному кадастрі, землекористування екомережі займає тільки 1,5% відносно рівня проектної площі, що менше на 23159 га.

Оцінка ефективності використання потенціалу земельних ресурсів Білоцерківської та Узинської територіальних громад станом на 2020 р. показала, що він використовувався тільки на 93,6%.

Встановлено, що землекористування екологічної мережі на території Білоцерківської та Узинської територіальних громад при існуючому

використанні земель відноситься до екологічно нестабільного ( $K_{ек.см} = 0,28$ ). По проекту формування екологічної мережі, землекористування залишається в зоні екологічно нестабільного ( $K_{ек.см} = 0,33$ ). Оскільки коефіцієнт екологічної стабільності землекористування зріс на 0,05 одиниці за проектом формування екологічної мережі на території Білоцерківської та Узинської територіальних громад, то зміни екологічної стабільності землекористування характеризуються не значним покращення. Отже, для покращення екологічної стабільності землекористування не достатньо землевпорядних заходів щодо формування екологічної мережі на території Білоцерківської та Узинської територіальних громад. Одночасно, вартість землекористування на території Білоцерківської та Узинської територіальних громад при існуючому використанні земель складає 8 599 млд. грн (71 239 грн/га) та за проектом формування екологічної мережі – 8 726 млд. грн (72 292 грн/га) або приріст складає 1,5%. Таким чином, зміни вартості землекористування на території Білоцерківської та Узинської територіальних громад характеризуються позитивною закономірністю.

### Література

1. Концепція реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 1 квітня 2014 р. No 333-р. Електронний ресурс: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/333-2014-%D1%80#Text>
2. Putnam, R. D. (2000). *Bowling Alone: The Collapse and Revival of American Community*. New York: Simon&Schuster.
3. Reimer M., Blotevogel H. Comparing spatial planning practice in Europe: A plea for cultural sensitization // *Planning Practice and Research*. 2012. Т. 27. №. 1. С. 7-4.
4. Компендиум по Европейскому пространственному планированию. 1997. [Электронный ресурс]. URL: [http://commin.org/upload/Glossaries/European\\_Glossary/EU\\_compendium\\_No\\_28\\_of\\_1997.pdf](http://commin.org/upload/Glossaries/European_Glossary/EU_compendium_No_28_of_1997.pdf)
5. Nadin V., Stead D. Opening up the compendium: An evaluation of international comparative planning research methodologies // *European Planning Studies*. 2013. Т. 21. №. 10. С. 1542-1561

6. Reimer M., Getimis P., Blotevogel H. Spatial Planning Systems and Practices in Europe: A Comparative Perspective on Continuity and Changes. Routledge, 2014. – 310 с.

7. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 року № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>

8. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності». URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>

9. Постанова Кабінету Міністрів України «Концепція охорони біологічного різноманіття України» від 12.05.1997 № 439, URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/439-97-%D0%BF>

10. Закон України «Про Загальнодержавну програму формування національної екомережі України на 2000–2015 роки». URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1989-14/card2#Card>

11. Закон України «Про екологічну мережу України» від 24.06.2004 № 1864-IV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1864-15#Text>

12. Руденко В.П. Довідник з географії природно-ресурсного потенціалу України. К.: Вища школа. 1993. 180 с.

13. Довідник балів бонітету по ПСГ районам. Електронний ресурс: <https://ngo.land.gov.ua/uk/catalog>

14. Третяк А.М., Третяк Р.А., Шквир М.І. Методичні рекомендації оцінки екологічної стабільності агроландшафтів та сільськогосподарського землекористування. Київ. 2001. 15 с.

## References

1. Cabinet of Ministers of Ukraine (2014), Resolution “The concept of reforming local self-government and territorial organization of power in Ukraine”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/333-2014-%D1%80#Text> (Accessed 25 Feb 2024).

2. Putnam, R.D. (2000), Bowling Alone: The Collapse and Revival of American Community, Simon&Schuster, New York, USA.

3. Reimer, M. and Blotevogel, H. (2012), “Comparing spatial planning practice in Europe: A plea for cultural sensitization”, Planning Practice and Research, vol. 27, no. 1, pp. 7-4.

4. Academy for Territorial Development in the Leibniz Association (1997), “Compendium on European spatial planning”, available at:

[http://commin.org/upload/Glossaries/European\\_Glossary/EU\\_compendium\\_No\\_28\\_of\\_1997.pdf](http://commin.org/upload/Glossaries/European_Glossary/EU_compendium_No_28_of_1997.pdf) (Accessed 25 Feb 2024).

5. Nadin, V. and Stead, D. (2013), “Opening up the compendium: An evaluation of international comparative planning research methodologies”, *European Planning Studies*, vol. 21, no. 10, pp. 1542-1561

6. Reimer, M. Getimis, P. and Blotevogel, H. (2014), *Spatial Planning Systems and Practices in Europe: A Comparative Perspective on Continuity and Changes*, Routledge, Abingdon, UK.

7. Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Law of Ukraine “On Land Management”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (Accessed 25 Feb 2024).

8. Verkhovna Rada of Ukraine (2011), The Law of Ukraine “On Regulation of City Planning Activity”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (Accessed 25 Feb 2024).

9. Cabinet of Ministers of Ukraine (1997), Resolution “Concept of protection of biological diversity of Ukraine”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/439-97-%D0%BF> (Accessed 25 Feb 2024).

10. Verkhovna Rada of Ukraine (2000), The Law of Ukraine “On the National Program for Creating the National Environmental Network of Ukraine for the Years 2000-2015”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1989-14/card2#Card> (Accessed 25 Feb 2024).

11. Verkhovna Rada of Ukraine (2004), The Law of Ukraine “On Ecological Network of Ukraine”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1864-15#Text> (Accessed 25 Feb 2024).

12. Rudenko, V.P. (1993), *Dovidnyk z heohrafii pryrodno-resursnoho potentsialu Ukrainy* [Handbook on the geography of natural resource potential of Ukraine], Vyscha shkola, Kyiv, Ukraine.

13. State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography & Cadastre (2024), “Handbook of credit scores for PSG districts”, available at: <https://ngo.land.gov.ua/uk/catalog> (Accessed 25 Feb 2024).

14. Tretiak, A.M. Tretiak, R.A. and Shkvyr, M.I. (2001), *Metodychni rekomendatsii otsinky ekolohichnoi stabil'nosti ahrolandshaftiv ta sil'skohospodars'koho zemlekorystuvannia* [Methodological recommendations for assessing the ecological stability of agricultural landscapes and agricultural land use], Kyiv, Ukraine.

*Стаття надійшла до редакції 05.03.2024 р.*