

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КРИВОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
КАФЕДРА ГЕОДЕЗІЇ

КОВАЛЬ Тетяна Анатоліївна

УДК 528.88:004.9

Впровадження землеустрою територіальних громад

кваліфікаційна робота на здобуття першого
(бакалаврського) рівня вищої освіти за спеціальністю

G18 «Геодезія та землеустрій»

Науковий керівник:

доктор технічних наук, професор

Перегудов Володимир Володимирович

Кривий Ріг - 2026 р.

Криворізький національний університет

Факультет: будівельний

Кафедра: геодезії

Освітньо-кваліфікаційний рівень: бакалавр

Спеціальність: G18 «Геодезія та землеустрій»

Затверджую

Зав. кафедрою Перегудов В.В.

«____» _____ 2026 р.

ЗАВДАННЯ

на бакалаврську роботу студенту

Коваль Тетяни Анатоліївни

Тема роботи: “Впровадження землеустрою територіальних громад”

1. Керівник роботи: д.т.н., професор Перегудов В.В.

Затверджено наказом по КНУ від «28» листопада 2025 року № 897

2. Термін здачі студентом закінченої роботи: «01» червня 2026 р.

3. Вхідні дані до роботи:

Матеріали Державного земельного кадастру України (відомості про земельні ділянки Скалатської, Лисянської та Старовижівської ТГ); картографічні матеріали геоінформаційних порталів GISFile та

Google Earth Pro; дані Держгеокадастру України про структуру угідь досліджуваних громад; матеріали Програми USAID з аграрного і сільського розвитку; документація Програми «U-LEAD з Європою» щодо інтегрованого просторового планування об'єднаних ТГ; чинна нормативно-правова база у сфері земельних відносин та землеустрою.

4. Зміст роботи (перелік питань, які потрібно розробити):

1. Теоретичні засади землеустрою ТГ в умовах сталого розвитку: характеристика земельних ресурсів, землеустрій як інструмент управління, нормативно-правова база, принципи сталого розвитку;
2. Зарубіжний досвід управління земельними ресурсами на місцевому рівні: міжнародні підходи (SLM), методологія ФАО та WOCAT, практики 13 країн Європи;
3. Дослідницька частина — аналіз управління ЗР у Скалатській, Лисянській та Старовижівській ТГ: характеристика громад, геоінформаційний аналіз земельного покриття, виявлені проблеми (ерозія, вкраплені ділянки, заліснення, вирубка лісу);
4. Пропозиції щодо управління земельними ресурсами ТГ: принципи сталого землекористування, біоцентри та біоекокоридори, логічна схема управління ЗР, конкретні пропозиції для кожної ТГ;
5. Охорона природи, охорона праці та цивільний захист населення.

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень):

- 1.** – Схеми основних складових управління земельними ресурсами та концепції сталого розвитку (рис. 1.1–1.3);
- 2.** – Схеми планування землекористування за ФАО та етапів сталого управління ЗР (рис. 2.1–2.2);
- 3.** – Схема управління ЗР ТГ; схеми просторового планування; картографічні матеріали стану земельного покриву Скалатської, Лисянської та Старовижівської ТГ з виявленими проблемами (ерозія, вкраплення, заліснення, вирубка лісу) (рис. 3.1–3.9);
- 4.** – Схема складників сталого управління ЗР; приклади біоцентрів і контурної організації угідь (Польща); логічна схема планування управління ЗР ТГ (рис. 4.1–4.5).

Терміни виконання кваліфікаційної (бакалаврської) роботи

№ з/п	Етап	Зміст робіт	Термін виконання	Примітка
1	Вибір та затвердження теми	Обрання теми, подання заяви, закріплення наукового керівника	10.02.2026	Виконано
2	Складання календарного плану	Узгодження структури та графіка виконання роботи	15.02.2026	Виконано
3	Опрацювання джерельної бази	Аналіз наукових джерел, нормативних документів (60 джерел)	20.02.2026	Виконано

4	Формування вступу	Обґрунтування актуальності, мети, завдань, об'єкта і предмета дослідження	05.03.2026	Виконано
5	Виконання теоретичних розділів	Розкриття теоретичних засад землеустрою ТГ та зарубіжного досвіду SLM	20.03.2026	Виконано
6	Збір та аналіз вхідних даних	Збір просторових даних по трьох ТГ: ДЗК, GISFile, Google Earth Pro	05.04.2026	Виконано
7	Виконання практичного розділу	Геоінформаційний аналіз земельного покриття, виявлення проблем, картографічні матеріали	25.04.2026	Виконано
8	Розробка пропозицій	Формування рекомендацій щодо управління ЗР для Скалатської, Лисянської та Старовижівської ТГ	05.05.2026	Виконано
9	Перевірка на академічні запозичення	Подання роботи на перевірку через систему антиплагіату	10.05.2026	Виконано
10	Оформлення кваліфікаційної роботи	Приведення роботи у відповідність до вимог ДСТУ та методичних вказівок кафедри	20.05.2026	Виконано
11	Подання роботи керівнику	Остаточна перевірка та надання відгуку наукового керівника	25.05.2026	Виконано
12	Подання на кафедру	Реєстрація роботи, отримання допуску до захисту	01.06.2026	Виконано

ГРАФІК

підготовки бакалаврської роботи

Найменування розділів, перелік розроблених питань	Терміни подання науковому керівнику та консультантам	Примітка
1. Теоретичні засади землеустрою ТГ в умовах	20.03.2026	Виконано

сталого розвитку (розділ 1 та розділ 2)		
2. Аналіз управління земельними ресурсами у досліджуваних ТГ (розділ 3)	25.04.2026	Виконано
3. Пропозиції щодо управління ЗР ТГ; охорона праці та цивільний захист (розділ 4 та розділ 5)	18.05.2026	Виконано

Підписи консультантів і нормоконтролеру на закінчену бакалаврську роботу із зазначенням розділів

Назва (номер розділу)	Науковий керівник, консультанти (ПІБ, науковий ступінь, наукове звання)	Дата підписання	Підпис
1. Теоретичні засади землеустрою ТГ в умовах сталого розвитку	Перегудов В.В. д.т.н., професор	20.03.2026	
2. Зарубіжний досвід управління ЗР на місцевому рівні	Перегудов В.В. д.т.н., професор	20.03.2026	
3. Дослідницька частина. Аналіз управління ЗР в досліджуваних ТГ	Перегудов В.В. д.т.н., професор	25.04.2026	
4. Пропозиції щодо управління ЗР ТГ	Перегудов В.В. д.т.н., професор	18.05.2026	

5. Охорона природи, охорона праці та цивільний захист населення	Перегудов В.В. д.т.н., професор	18.05.2026	
---	------------------------------------	------------	--

Науковий керівник _____ //

Завдання прийняв до виконання студент Коваль Т.А. _____ /

Дата «01» _грудня_ 2025 р.

ЗМІСТ

№		Ст.
	Анотація	1
	Вступ	4
1.	ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД В УМОВАХ СТАЛОГО РОЗВИТКУ	8
1.1.	Земельні ресурси як об'єкт землеустрою: сутність, функції та значення	8
1.2.	Землеустрій як інструмент управління земельними ресурсами в ТГ	12
1.3.	Нормативно-правове забезпечення землеустрою в Україні	14
1.4.	Принципи сталого розвитку як теоретична основа землеустрою ТГ	17
	Висновок до розділу 1	20
2.	ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ НА МІСЦЕВОМУ РІВНІ	22
2.1.	Міжнародні підходи до управління ЗР: поняття та концепції	22
2.2.	Технології та підходи сталого управління земельними ресурсами	25
2.3.	Планування землекористування як інструмент сталого розвитку	27
2.4.	Практики сталого управління ЗР у країнах Європи	32
	Висновок до розділу 2	35
3.	ДОСЛІДНИЦЬКА ЧАСТИНА. АНАЛІЗ УПРАВЛІННЯ ЗР В ДОСЛІДЖУВАНИХ ТГ	37
3.1.	Система управління ЗР на рівні ТГ	37
3.2.	Загальна характеристика досліджуваних ТГ	40
3.3.	Аналіз земельного покриву та виявлені проблеми землекористування	44
3.4.	Стан документації із землеустрою в досліджуваних громадах	51
	Висновок до розділу 3	53
4.	ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТГ	55
4.1.	Принципи сталого землекористування та їх реалізація через землеустрій	55
4.2.	Біоцентри, біоекокоридори та контурна організація як елементи землеустрою	61
4.3.	Логічна схема управління земельними ресурсами в ТГ	65
4.4.	Конкретні пропозиції для Скалатської, Лисянської та Старовижівської ТГ	67
	Висновок до розділу 4	70
5.	ОХОРОНА ПРИРОДИ, ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЦИВІЛЬНИЙ ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ	72

5.1.	Охорона навколишнього природного середовища в межах ТГ	72
5.2.	Охорона праці при виконанні землевпорядних робіт	76
5.3.	Цивільний захист населення в умовах ТГ	80
	Висновок до розділу 5	84
	ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ	86
	СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	93
	ДОДАТКИ А	100
	ДОДАТКИ Б	101
	ДОДАТКИ В	102
	ДОДАТКИ С	103

АНОТАЦІЯ

Пояснювальна записка до бакалаврської кваліфікаційної роботи на тему **«Впровадження землеустрою територіальних громад»**: 148 с., 22 рис., 5 табл., 5 додатків, 60 літературних джерел.

Об'єкт дослідження — процес впровадження землеустрою в територіальних громадах стосовно земель за межами населених пунктів.

Предмет дослідження — наукові, методичні, правові та прикладні аспекти організації землеустрою сільських територій на засадах сталого розвитку.

У роботі розкрито теоретичні засади землеустрою як інструменту управління земельними ресурсами на місцевому рівні. Розглянуто сутність і багатофункціональне значення земельних ресурсів, систему документів землеустрою, нормативно-правове забезпечення земельних відносин в Україні та принципи сталого розвитку як основу сучасного землекористування.

Вивчено зарубіжний досвід управління земельними ресурсами на місцевому рівні. Проаналізовано концепцію сталого управління ЗР (SLM) у трактуванні ФАО, Світового банку і WOCAT. Розглянуто чотирифакторну схему планування землекористування за ФАО та

покроковий процес впровадження заходів SLM. Узагальнено практики сталого землекористування 13 країн Європи.

Проведено порівняльний аналіз управління земельними ресурсами на прикладі трьох ТГ різних природних зон: Скалатської (Тернопільська обл., 35 400 га), Лисянської (Черкаська обл., 10 922 га) та Старовижівської (Волинська обл., 75 903 га). З використанням геоінформаційних інструментів (GISFile, Google Earth Pro) виявлено характерні проблеми: активна водна ерозія і яроутворення на с/г угіддях, вкраплені ділянки в масивах ріллі, заліснення с/г угідь без зміни їх юридичного статусу, незаконна вирубка лісу.

Розроблено науково обґрунтовані пропозиції щодо впровадження заходів землеустрою для кожної з досліджуваних громад. Обґрунтовано дев'ять принципів сталого землекористування та доцільність формування біоцентрів, біоекологічних коридорів і контурної організації угідь. Розроблено логічну схему планування управління ЗР ТГ. Підготовлено зведену таблицю диференційованих пропозицій щодо охорони і раціонального використання земель для кожної ТГ.

У розділі «Охорона природи, охорона праці та цивільний захист» розглянуто природоохоронні вимоги при провадженні землевпорядної діяльності з посиланням на чинне законодавство, вимоги охорони праці при польових і камеральних роботах, а також

питання цивільного захисту на рівні ТГ з урахуванням умов воєнного стану.

КЛЮЧОВІ СЛОВА: ЗЕМЛЕУСТРІЙ, ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА, ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ, СТАЛИЙ РОЗВИТОК, ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ, ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ, ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР, ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЯ, ДЕГРАДАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ, ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ.

ВСТУП

Актуальність теми. Земельні ресурси — це не просто фізична поверхня, якою управляють чиновники чи оцінюють кадастрові інженери. Це основа, на якій тримається добробут кожної громади: від якості ґрунтів залежить урожай, від стану річок — питна вода, від впорядкованості угідь — надходження до місцевих бюджетів. Тому питання землеустрою в межах територіальних громад набуває сьогодні особливої ваги, особливо з огляду на реформу децентралізації, яка передала громадам реальні важелі впливу на власні землі.

Разом із тим ці важелі — доволі складний інструмент. Чимало громад і нині не мають актуальних землевпорядних документів, точних меж угідь, достовірних даних про стан земель за межами населених пунктів. Ситуацію ускладнює й те, що сільськогосподарські угіддя нерідко використовуються екстенсивно, агрохолдинги орендують великі масиви ріллі, а ерозійні процеси, вкращення дрібних ділянок та заліснення покинутих земель поступово підривають продуктивність угідь і знецінюють земельний потенціал громади.

На тлі цих проблем концепція сталого розвитку перестає бути просто декларацією. Ціль 15 Порядку денного ООН до 2030 року прямо вказує на необхідність зупинити деградацію земель і відновити їх функції — не заради абстрактних екологічних показників, а заради збереження ресурсів для наступних поколінь.

Впровадження такого підходу в практику конкретних громад потребує передусім якісного землеустрою — систематизованого, виваженого, підкріпленого сучасними інформаційними інструментами.

Саме тому метою цієї бакалаврської кваліфікаційної роботи є дослідження науково-методичних засад впровадження землеустрою в територіальних громадах з урахуванням принципів сталого землекористування, а також розроблення обґрунтованих пропозицій щодо управління земельними ресурсами поза межами населених пунктів.

Зв'язок роботи з науковими планами, програмами.

Бакалаврська кваліфікаційна робота виконана відповідно до навчального плану та методичних вказівок кафедри геодезії та землеустрою Криворізького національного університету. При підготовці роботи враховано положення Земельного кодексу України, Законів України «Про землеустрій» та «Про Державний земельний кадастр», а також програмні документи у сфері реформування земельних відносин.

Мета та задачі бакалаврської роботи.

Мета роботи — на основі аналізу наукових джерел, зарубіжного досвіду та практики конкретних громад розробити пропозиції щодо впровадження землеустрою як інструменту збалансованого управління земельними ресурсами на рівні територіальних громад. Відповідно до мети визначено такі задачі:

- 1) розкрити теоретичні засади управління земельними ресурсами на місцевому рівні в контексті концепції сталого розвитку;
- 2) вивчити зарубіжний досвід сталого управління землями для виявлення практик, застосовних в умовах України;
- 3) проаналізувати систему управління земельними ресурсами на прикладі трьох територіальних громад різних природно-кліматичних зон;
- 4) виявити основні проблеми у використанні сільськогосподарських угідь за межами населених пунктів;
- 5) розробити науково обґрунтовані пропозиції щодо впровадження землеустрою для забезпечення збалансованого землекористування в досліджуваних громадах;
- 6) висвітлити питання охорони природи, охорони праці та цивільного захисту населення у межах громади.

Об'єктом кваліфікаційної роботи є процес впровадження землеустрою в територіальних громадах стосовно земель за межами населених пунктів.

Предметом кваліфікаційної роботи є наукові, методичні, правові та прикладні аспекти організації землеустрою сільських територій на засадах сталого розвитку.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що на основі порівняльного аналізу стану земельного покриву трьох громад різних природних зон систематизовано характерні проблеми землекористування поза межами населених пунктів та запропоновано заходи, що поєднують землевпорядні і природоохоронні підходи. Додаткову наукову цінність становить адаптація зарубіжних практик сталого управління землями до умов вітчизняних громад.

Практичне значення одержаних результатів. Матеріали роботи можуть бути використані органами місцевого самоврядування при розробленні документів землеустрою, плануванні просторового розвитку громади, а також суб'єктами земельних орендних відносин. Запропоновані рекомендації орієнтовані передусім на невеликі сільські громади, де питання раціонального землекористування стоїть особливо гостро.

Особистий внесок здобувача. Робота виконана самостійно. У процесі дослідження застосовувалися загальнонаукові та спеціальні методи: аналіз і синтез — при опрацюванні наукової літератури та нормативно-правової бази; порівняльний — при вивченні зарубіжних практик; картографічний і геоінформаційний — при аналізі земельного покриття досліджуваних громад з використанням порталів GISFile, Google Earth Pro та даних Держгеокадастру України. Окремі теоретичні положення спираються на матеріали Програми USAID з аграрного і сільського розвитку та ресурси portalu Hromada.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД В УМОВАХ СТАЛОГО РОЗВИТКУ

1.1 Земельні ресурси як об'єкт землеустрою: сутність, функції та значення

Говорячи про землеустрій, не можна оминати питання про те, що власне є його предметом. Земля — це не просто поверхня, яку можна заміряти, розмежувати чи оцінити. Це складна природна система, від стану якої залежить добробут кожного жителя громади, продовольча безпека держави і, зрештою, стійкість екосистем, що забезпечують нас повітрям, водою та їжею.

Земельні ресурси охоплюють усю земельну поверхню планети, придатну для використання людиною. До цього поняття входять сільськогосподарські угіддя, ліси, водні об'єкти та прибережні зони, міські та селитебні території, природоохоронні зони, рекреаційні та курортні землі, а також промислові й транспортні об'єкти. Кожна з цих категорій виконує свою функцію в системі землекористування — і від того, наскільки ця система врівноважена, залежить рівень розвитку конкретної громади та регіону загалом.

У науковій літературі поняття «земельні ресурси» трактується по-різному, залежно від наукового підходу. Економісти акцентують увагу на вартісних характеристиках і ринковому обігу земель. Екологи виходять із функцій ґрунту як середовища для рослинного та тваринного світу. Юристи зосереджуються на праві власності та обмеженнях у використанні. Кадастрові інженери і землепорядники — на просторовому описі, межах ділянок та їх правовому статусі.

Цей багатовимірний характер земельних ресурсів пояснює, чому їх управління є таким складним завданням і чому землеустрій не може бути просто технічною процедурою.

Для цілей цієї роботи важливо розглянути земельні ресурси у двох взаємопов'язаних аспектах — як об'єкт господарського використання і як природний комплекс із притаманними йому екосистемними функціями. Такий підхід дозволяє об'єднати економічні інтереси громади зі збереженням природного середовища, що є основою концепції сталого розвитку.

Основні складові системи управління земельними ресурсами наведено на рисунку 1.1. Як видно зі схеми, управління ЗР — це не окрема дія, а замкнений цикл взаємопов'язаних процесів: від планування і законодавчого регулювання до контролю та охорони земель.

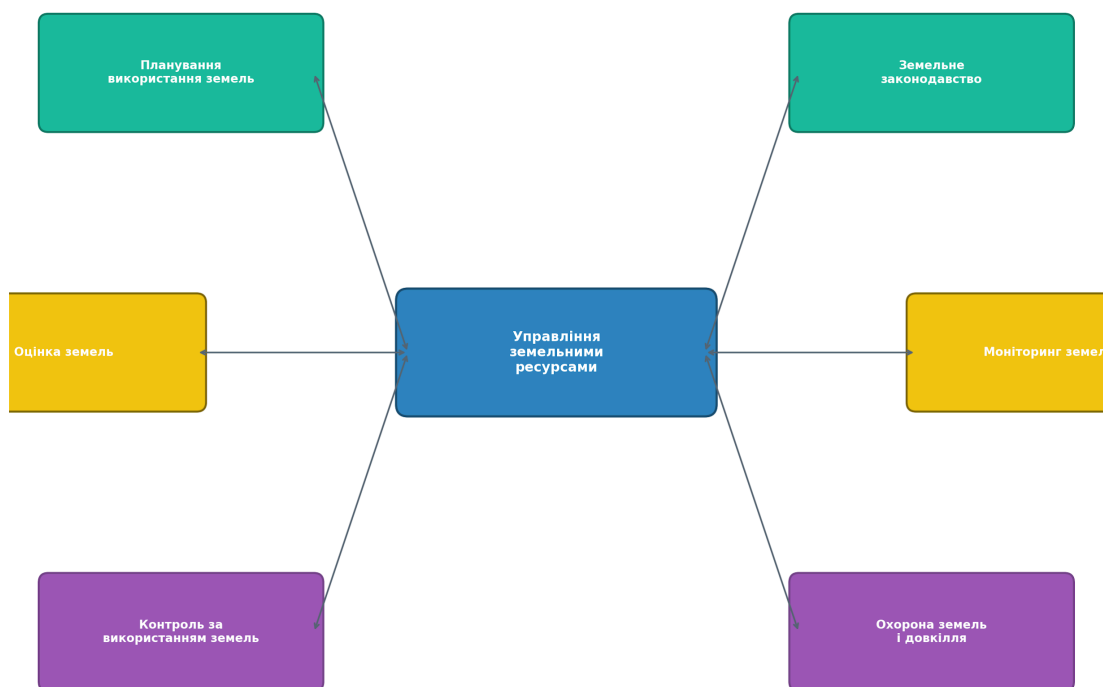


Рисунок 1.1 — Основні складові управління земельними ресурсами

Планування використання земель передбачає розробку документів, які визначають, де і для яких потреб має використовуватися та чи інша ділянка. У межах громади це можуть бути генеральні плани населених пунктів, схеми планування і забудови, комплексні плани просторового розвитку. Без такого планування землекористування перетворюється на стихійний процес, де кожен власник чи орендар діє на власний розсуд, не зважаючи на інтереси сусідів чи громади загалом.

Земельне законодавство формує правові рамки: визначає, хто і на яких умовах може володіти або користуватися землею, які обмеження діють у певних зонах, як відбувається передача прав. В Україні ці питання регулюються передусім Земельним кодексом, законами про землеустрій, про Державний земельний кадастр, про охорону земель та низкою підзаконних актів.

Оцінка земель — інструмент, без якого неможливі ні справедливе оподаткування, ні ринковий обіг земельних ділянок. В Україні нормативна грошова оцінка землі є базою для розрахунку земельного податку та орендної плати, що безпосередньо впливає на наповнення місцевих бюджетів.

Моніторинг земель забезпечує систематичне спостереження за якісним і кількісним станом угідь. Без актуальних даних про ерозію, деградацію, зміну угідь неможливо приймати обґрунтовані управлінські рішення. На жаль, саме цей елемент системи в більшості громад залишається найслабшим.

Контроль спрямований на виявлення та усунення порушень земельного законодавства: самовільного зайняття ділянок, нецільового використання, пошкодження ґрунтового покриву. Відсутність ефективного контролю підриває всю систему управління, бо навіть найдосконаліші плани залишаються на папері, якщо їх виконання ніхто не перевіряє.

Нарешті, охорона земель і довкілля є ключовою складовою сталого управління. Сюди відносять боротьбу з ерозією, рекультивацію деградованих угідь, збереження природних ландшафтів, захист ґрунтів від забруднення. Саме ці питання стають дедалі актуальнішими в умовах інтенсивного аграрного виробництва та змін клімату.

Особливу увагу при аналізі земельних ресурсів слід приділити їхнім екосистемним послугам — тобто тим вигодам, які суспільство безкоштовно отримує від природних екосистем. Цей підхід дозволяє по-новому поглянути на землю: не лише як на виробничий ресурс, а як на складну природну систему, яка виконує ряд незамінних функцій. До основних екосистемних послуг земельних ресурсів належать:

- продовольче забезпечення — вирощування зернових, плодових, овочевих і технічних культур, заготівля кормів для тваринництва;
- регуляція водного балансу — лісові масиви та болотні угіддя накопичують вологу, живлять підземні водоносні горизонти, зменшують ризик паводків;
- збереження біорізноманіття — землі є середовищем проживання для тисяч видів рослин, тварин та мікроорганізмів, і скорочення природних угідь безпосередньо веде до зникнення цих видів;
- очищення води та повітря — ґрунт фільтрує атмосферні опади, вловлює забруднюючі речовини, рослинність поглинає вуглекислий газ і насичує повітря киснем;
- культурні та рекреаційні функції — відкриті простори, парки, ліси та водойми є місцями для відпочинку, оздоровлення, культурних і спортивних заходів;
- захист від природних катастроф — природні екосистеми виконують роль буфера при повенях, зсувах, вітрових ерозіях, особливо це відчутно там, де ліси зникли або болота осушено.

Цей перелік наочно показує: деградація земель — це не лише втрата врожаю, а руйнування цілого комплексу послуг, які неможливо відтворити ані грошима, ані технологіями в короткостроковій перспективі. Саме тому раціональний землеустрій, побудований на принципах збалансованого природокористування, сьогодні є не лише технічною необхідністю, а й справою суспільного значення.

Управління земельними ресурсами здійснюється на трьох рівнях: місцевому, регіональному та національному. Для цілей цієї роботи принциповим є місцевий рівень, де реальні рішення щодо використання конкретних ділянок приймаються органами місцевого самоврядування. Місцева влада визначає, де можна забудовувати землі, де їх треба зберігати від розорювання, де встановлювати прибережні захисні смуги, як розподіляти угіддя між орендарями. Від якості цих рішень залежить не лише економічний добробут громади, а й екологічний стан її території на десятки років уперед.

1.2 Землеустрій як інструмент управління земельними ресурсами в територіальній громаді

Поняття «землеустрій» в Україні має чітке законодавче визначення. Відповідно до Закону України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV, землеустрій — це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання. Попри складність формулювання, суть проста: землеустрій — це комплекс робіт і документів, завдяки яким земля перетворюється з хаотично використовуваного ресурсу на впорядкований об'єкт управління.

Для територіальної громади землеустрій виконує кілька ключових функцій. По-перше, він формує інформаційну основу управління — через

інвентаризацію земель, виготовлення технічної документації, актуалізацію відомостей Державного земельного кадастру. По-друге, визначає просторову структуру землекористування — розміщення угідь, меж ділянок, охоронних і санітарних зон. По-третє, забезпечує правову визначеність — кожна ділянка отримує чіткий правовий статус, зафіксовані межі та власника або користувача. По-четверте, слугує інструментом планування розвитку — через схеми землеустрою, проекти організації угідь, документи просторового планування.

В умовах децентралізації, яка розпочалася в Україні з 2014–2015 років і завершилася об'єднанням громад у 2020–2021 роках, значення землеустрою для ТГ суттєво зросло. До реформи більшість земельних питань вирішувалися на рівні районних адміністрацій. Нині ж громади самостійно розпоряджаються землями комунальної власності, встановлюють обмеження у використанні земель, укладають договори оренди та надають дозволи на розроблення документації із землеустрою.

Практика показує: громади, які вчасно провели інвентаризацію земель та впорядкували свої земельні ресурси, мають значно вищий рівень надходжень від орендної плати та земельного податку. Натомість ті, де землеустрій залишається в занедбаному стані, стикаються зі стихійним використанням угідь, конфліктами між землекористувачами і фактичним «вимиванням» земель у сірий ринок оренди.

Документи землеустрою поділяються на кілька категорій залежно від рівня та мети складання. На рівні ТГ ключовими є такі:

- схема землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальної одиниці — узагальнений документ, що охоплює всі землі громади;
- технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки — базовий документ для реєстрації прав;

- проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок — для надання ділянок у власність або оренду;
- проєкти землеустрою щодо організації і встановлення меж сільськогосподарських угідь — для впорядкування структури угідь;
- робочі проєкти землеустрою — для проведення конкретних заходів: рекультивації, захисту від ерозії, заліснення;
- технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель — для актуалізації відомостей про ділянки на території громади.

Вся ця документація тісно пов'язана з Державним земельним кадастром (ДЗК) — єдиною державною геоінформаційною системою, де зберігаються відомості про всі земельні ділянки України: їх межі, площу, цільове призначення, обмеження у використанні та нормативну грошову оцінку. Таким чином, землеустрій і кадастр — не окремі системи, а два нероздільних елементи єдиного механізму управління земельними ресурсами.

Важливим організаційним питанням є те, хто здійснює землеустрій. Відповідно до законодавства, розроблення документації є виключно прерогативою сертифікованих інженерів-землевпорядників. Органи місцевого самоврядування виступають замовниками таких робіт і несуть відповідальність за їх своєчасне проведення. Ця проблема особливо гостро стоїть щодо земель за межами населених пунктів — сільськогосподарських угідь, лісових ділянок, водних об'єктів. Саме вони становлять основну площу більшості сільських ТГ і водночас є найменш впорядкованими з точки зору землевпорядної документації.

1.3 Нормативно-правове забезпечення землеустрою в Україні

Розуміти, як має працювати землеустрій у громаді, неможливо без знання правової бази, яка його регулює. Законодавство України у сфері земельних відносин є доволі розгалуженим і охоплює декілька ієрархічних

рівнів: Конституція, кодекси, закони, постанови Кабінету Міністрів та нормативні акти центральних органів виконавчої влади.

Фундаментом всієї системи є Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III — документ, що визначає правовий режим усіх категорій земель, порядок набуття та припинення прав, повноваження органів влади різних рівнів у сфері регулювання земельних відносин. Реформа децентралізації суттєво змінила ряд положень ЗКУ: якщо раніше значна частина повноважень належала районним держадміністраціям, то нині органи місцевого самоврядування отримали право самостійно розпоряджатися землями комунальної власності, в тому числі за межами населених пунктів.

Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV є спеціальним нормативним актом, що регулює відносини в процесі здійснення землеустрою. Він визначає поняття і мету землеустрою, перелік видів документації, вимоги до сертифікації інженерів-землевпорядників, порядок погодження і затвердження документів, а також систему контролю за якістю землевпорядних робіт.

Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI регламентує порядок ведення єдиної інформаційної системи земельних ресурсів. Відомості ДЗК є публічними та доступними через Публічну кадастрову карту, що є важливим інструментом як для органів влади, так і для громадян і бізнесу.

Серед інших важливих законів у цій сфері слід відзначити Закон «Про охорону земель» від 19.06.2003 № 962-IV, який встановлює вимоги до збереження якості ґрунтів, запобігання ерозії та деградації, а також зобов'язання власників і користувачів щодо рекультивації порушених земель. Закон «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378-IV регулює порядок визначення нормативної і ринкової вартості ділянок. Закон «Про екологічну мережу України» від 24.06.2004 № 1864-IV є основою для

збереження природних коридорів та біотопів при плануванні землекористування.

Важливим кроком у розвитку земельного законодавства стало прийняття Закону від 30.09.2022 № 1423-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин». Цей закон спростив ряд процедур погодження документації та розширив можливості для органів ТГ щодо самостійного вирішення земельних питань.

На рівні підзаконного регулювання принциповими є Постанова КМУ від 05.06.2019 № 476 про порядок проведення інвентаризації земель та Постанова КМУ від 02.02.2022 № 86 про правила розроблення робочих проєктів землеустрою. Окремо варто відзначити Програму «U-LEAD з Європою» та підпрограму інтегрованого просторового планування для об'єднаних ТГ — практичний методичний інструмент, за допомогою якого низка пілотних громад отримала комплексні плани просторового розвитку, що поєднують землеустрій, містобудування та охорону навколишнього середовища.

Загальна нормативно-правова база є достатньо розвиненою, однак має ряд проблемних місць. По-перше, між різними законами й підзаконними актами є певні суперечності та неузгодженості. По-друге, значна частина нормативних вимог є де-юре обов'язковими, але де-факто не виконуються через брак фінансування або кадровий дефіцит. По-третє, законодавство не завжди встигає за реальними процесами — реформа децентралізації, відкриття ринку землі та нові геоінформаційні технології змінюють умови господарювання швидше, ніж їх фіксує нормативна база. Тим не менш, наявне законодавство забезпечує достатньо міцну правову основу для впровадження системного землеустрою на рівні ТГ.

1.4 Принципи сталого розвитку як теоретична основа землеустрою ТГ

Концепція сталого розвитку виникла як відповідь на загострення глобальних екологічних проблем у другій половині ХХ ст. Її ключова ідея, сформульована ще у Доповіді Брундтланд 1987 року, проста та глибока одночасно: сьогоднішнє покоління має задовольняти свої потреби так, щоб не позбавляти майбутні покоління можливості задовольняти свої. Стосовно земельних ресурсів ця ідея означає: використовуй землю, не виснажуючи її.

На міжнародному рівні принципи сталого розвитку закріплені в Порядку денному ООН до 2030 року, який охоплює 17 Цілей сталого розвитку (ЦСР). Безпосередньо до земельних ресурсів стосується ЦСР 15 — «Захист і відновлення екосистем суші та сприяння їх раціональному використанню, раціональне лісокористування, боротьба з опустелюванням, припинення та повернення назад процесу деградації земель і зупинення втрати біорізноманіття». Ця ціль акцентує одразу на трьох аспектах: захисті, відновленні та раціональному використанні — і всі три мають пряме відношення до завдань землеустрою.

Поняття «стале управління земельними ресурсами» (Sustainable Land Management, SLM) у міжнародній практиці визначається як використання земельних ресурсів — включаючи ґрунти, воду, рослинний і тваринний світ — таким чином, що забезпечує виробництво матеріальних благ і послуг при збереженні довгострокового продуктивного потенціалу цих ресурсів і підтримці їх екологічних функцій. Саме у такому розумінні SLM використовується Продовольчою і сільськогосподарською організацією ООН (ФАО) та Світовим банком.

Концептуальну схему принципів сталого розвитку у застосуванні до управління земельними ресурсами відображено на рисунку 1.2. Як видно

зі схеми, сталий підхід до землекористування є точкою балансу між трьома вимірами: економічним, екологічним і соціальним.

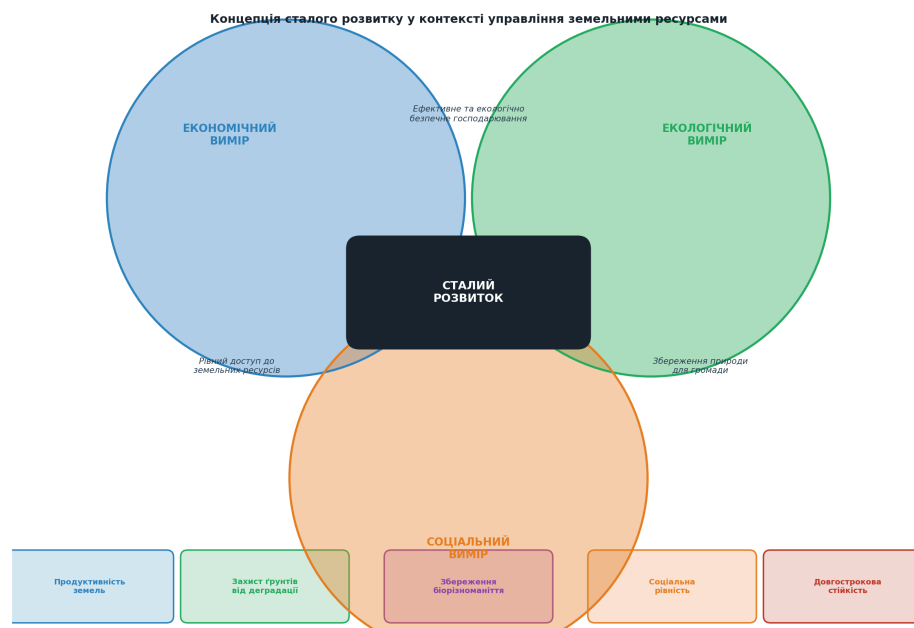


Рисунок 1.2 — Концепція сталого розвитку у контексті управління земельними ресурсами ТГ

Економічний вимір стосується ефективності господарювання: продуктивності угідь, надходжень до бюджету від земельних платежів, привабливості громади для інвестицій в агровиробництво та туризм. Ці показники напряду залежать від того, наскільки впорядковані земельні відносини і наскільки якісно ведеться землеустрій.

Екологічний вимір охоплює збереження природного потенціалу земель: родючості ґрунтів, стану водних об'єктів, біорізноманіття, лісистості та балансу природних угідь. Деградація будь-якого з цих елементів матиме довгострокові наслідки, усунення яких коштуватиме на порядок більше, ніж превентивні заходи.

Соціальний вимір включає доступ громадян до земельних ресурсів, рівність умов для різних категорій землекористувачів, участь місцевих жителів у прийнятті рішень щодо використання земель, а також

справедливий розподіл вигод від земельного потенціалу між членами громади.

Для впровадження цих принципів у практику землеустрою ТГ необхідно враховувати конкретні характеристики кожної громади — її природні умови, структуру угідь, специфіку господарської діяльності та виявлені проблеми. Логічну схему зв'язку між конкретними заходами землеустрою та принципами сталого розвитку представлено на рисунку 1.3.

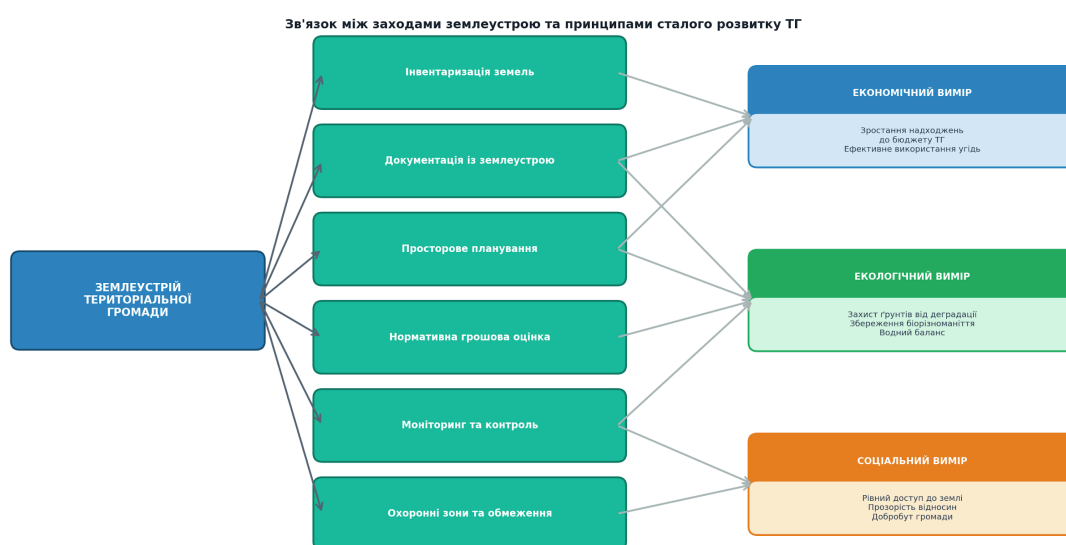


Рисунок 1.3 — Зв'язок між заходами землеустрою та принципами сталого розвитку ТГ [складено автором]

Як видно зі схеми, кожна група інструментів землеустрою — від інвентаризації до встановлення охоронних зон — реалізує одночасно кілька вимірів сталості. Інвентаризація земель є передумовою для всіх інших заходів: без достовірних даних про стан і структуру угідь неможливо ані планувати їх раціональне використання, ані контролювати дотримання встановлених обмежень.

Принципове значення для практики землеустрою має розуміння того, що сталість досягається не одноразово, а через безперервний моніторинг і

коригування. Тому будь-який документ землеустрою повинен передбачати механізми відстеження результатів: показники стану угідь, строки перегляду документів, порядок реагування на виявлені відхилення.

Загалом, теоретичне підґрунтя, розглянуте в цьому розділі, дозволяє сформулювати визначення, що відображає сутність об'єкта цієї роботи: впровадження землеустрою в ТГ — це цілеспрямований, нормативно врегульований процес розробки і реалізації документів та заходів, що забезпечують правову визначеність, просторову впорядкованість і раціональне використання земель громади з урахуванням принципів сталого розвитку.

Висновок до першого розділу

Земельні ресурси є фундаментальним ресурсом для функціонування та розвитку будь-якої територіальної громади. Вони виступають одночасно виробничою базою, екологічним каркасом і джерелом бюджетних надходжень. Багатофункціональність земель обумовлює складність їх управління та необхідність застосування комплексного, міждисциплінарного підходу.

Землеустрій є головним практичним інструментом управління земельними ресурсами на місцевому рівні. В умовах децентралізації він набуває принципово нового значення, оскільки саме через розробку і реалізацію землевпорядної документації органи місцевого самоврядування реалізують свої повноваження у сфері земельних відносин. Без якісного землеустрою жодна громада не може ефективно управляти своїм земельним потенціалом, планувати розвиток і захищати природне середовище.

Нормативно-правова база України у сфері землеустрою є достатньо розвиненою, однак потребує послідовного дотримання на практиці.

Ключовими документами залишаються Земельний кодекс, Закони «Про землеустрій» та «Про Державний земельний кадастр», а також низка підзаконних актів, що регулюють конкретні процедури.

Концепція сталого розвитку надає теоретичну основу для формування пріоритетів землеустрою: збалансоване землекористування, збереження якості ґрунтів і природних екосистем, рівний доступ до земельних ресурсів і довгострокова орієнтація управлінських рішень.

Отже, теоретичні засади, визначені в цьому розділі, формують методологічне підґрунтя для аналізу зарубіжного досвіду та дослідження практики конкретних громад у наступних розділах роботи.

РОЗДІЛ 2 ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ НА МІСЦЕВОМУ РІВНІ

2.1 Міжнародні підходи до управління земельними ресурсами: поняття та концепції

Вивчення зарубіжного досвіду управління земельними ресурсами є необхідним кроком перед тим, як формулювати будь-які пропозиції для конкретних українських громад. Без розуміння того, як до цього питання підходять у розвинених країнах, де земельні відносини налагоджувались десятиліттями, важко оцінити, де саме перебуває Україна на цьому шляху і що конкретно варто запозичити.

У більшості країн світу земля розглядається не лише як виробничий ресурс. Міжнародний досвід свідчить про багатовимірне сприйняття земельних ресурсів, яке включає кілька рівнів:

- виробничий — земля як незамінний фактор сільськогосподарського й промислового виробництва, основа продовольчої безпеки;
- просторовий — земля як територія, на якій розгортається інфраструктура, розселення населення, розвивається рекреація та туризм;
- екологічний — земля як середовище проживання для різних видів живих організмів, підтримки біорізноманіття та кліматичної рівноваги;

- правовий — земля як об'єкт права власності, користування та розпорядження, що потребує чіткого правового регулювання;
- культурний та історичний — земля як підґрунтя ідентичності народу, спадщини попередніх поколінь і традицій землеробства [47; 55; 57].

Таке широке розуміння є принциповим, оскільки воно зумовлює комплексний підхід до управління: просто видати довідку про межі ділянки недостатньо — управління землею має враховувати екологічні, соціальні та економічні наслідки кожного рішення.

Офіційне визначення «управління земельними ресурсами» у міжнародному контексті сформулювала Європейська економічна комісія ООН (ЄЕК ООН) ще у 1997 році. Під цим терміном розуміється процес, за допомогою якого земельні ресурси використовуються максимально ефективно. Такий процес охоплює всі види діяльності, пов'язані із землею — від управління власністю і просторового планування населених пунктів до точного землеробства та видобутку корисних копалин. Тобто йдеться про цілісну систему, а не про окремі адміністративні процедури.

З часом, у зв'язку з усвідомленням глобальних екологічних загроз, до класичного поняття «управління ЗР» додалося уточнення «стале» — і термін Sustainable Land Management (SLM) став ключовим у міжнародному дискурсі. Це не просто модне слово, а принципово інший підхід, який змінює пріоритети: на перше місце ставиться не

максимальний видобуток вигоди сьогодні, а збереження продуктивного потенціалу землі для майбутніх поколінь.

Світовий банк визначає стале управління ЗР як процес, що дозволяє поєднати продовольчу безпеку зі збереженням природного середовища: він має задовольняти зростаючі потреби населення в їжі та інших благах, водночас підтримуючи функціонування екосистем і не виснажуючи ресурсного потенціалу. Схоже, але більш деталізоване визначення запропонував Саміт Землі ООН: SLM — це використання земельних ресурсів, включаючи ґрунти, воду, рослинний і тваринний світ, таким чином, що забезпечує довгострокову продуктивність цих ресурсів при збереженні їх екологічних функцій [55].

Саме у такому трактуванні концепцію SLM використовує Продовольча і сільськогосподарська організація ООН — ФАО (Food and Agriculture Organization). Для узагальнення та поширення успішних практик у 2000-х роках було створено WOCAT (World Overview of Conservation Approaches and Technologies) — глобальну мережу документування та обміну знаннями у сфері сталого управління землями. До бази WOCAT внесено тисячі технологій і підходів з різних країн, що дозволяє країнам, які починають або вдосконалюють свої системи землеустрою, спиратися на перевірений досвід, а не діяти методом спроб і помилок.

Важливо підкреслити, що розуміння сталості в управлінні ЗР постійно еволюціонувало. Якщо спочатку акцент робився переважно на охороні ґрунтів від ерозії та виснаження, то сьогодні сталий землеустрій — це сукупний підхід, що поєднує збереження всіх функцій землі, стимулювання розвитку екосистем, адаптацію до змін клімату і врахування соціальних потреб громад. Саме тому виникають нові концепції: «екосистемний підхід», «екосистемна адаптація», «функції екосистеми», — кожна з яких фокусує увагу на певному аспекті взаємодії між людським господарюванням і природними системами [57].

2.2 Технології та підходи сталого управління земельними ресурсами

Розуміючи концептуальні засади SLM, логічно перейти до питання про те, як саме ці ідеї реалізуються на практиці. У термінології WOCAT виділяють два рівні: технології і підходи.

Технологія сталого управління ЗР — це конкретна практика землекористування, яка контролює деградацію земель, підвищує їх продуктивність або покращує екосистемні послуги. Мова йде про сукупність агрономічних, управлінських та ґрунтозахисних заходів. Наприклад, контурний обробіток ґрунту на схилах, мульчування, залуження еродованих ділянок або посів ґрунтозахисних культур — усе це технології SLM.

Підхід до сталого управління ЗР — це ширший інструмент: спосіб застосування однієї або кількох технологій, що включає матеріальну підтримку, залучення зацікавлених сторін, навчання та інституційні заходи. Підхід може бути реалізований у вигляді проєкту, програми або ініціативи, яку впроваджують землекористувачі спільно з органами влади чи міжнародними організаціями.

У межах проєкту «Розширення практик сталого управління ЗР серед дрібних фермерських господарств» технології SLM систематизовані за такими категоріями:

- управління водними ресурсами — регулювання поверхневого стоку, накопичення вологи, краплинне зрошення, облаштування водозбірних систем;
- підвищення родючості ґрунту і запобігання ерозії — включаючи мульчування, внесення органічних добрив, захисні лісосмуги, терасування схилів;
- агролісомеліорація — поєднання лісових насаджень з сільськогосподарськими угіддями для захисту ґрунту і підтримки мікроклімату;
- управління пасовищами та тваринництвом — ротаційний випас, реабілітація деградованих пасовищ, запобігання надмірному навантаженню [48].

Чому ці категорії принципові? Справа в тому, що верхній шар ґрунту, завтовшки лише кілька десятків сантиметрів, є насправді незамінним ресурсом. Його відновлення в природних умовах займає сотні, а то й тисячі років. Тому втрата родючості через ерозію, засолення чи хімічне забруднення — це незворотна або дуже важко зворотна шкода. Ґрунт разом із водою, повітрям і мікроорганізмами утворює екосистему, від стабільності якої залежать і врожайність, і якість питної води, і біологічна різноманітність місцевості [58].

Аналіз зарубіжних практик однозначно свідчить: планування землекористування є одним із найефективніших інструментів для впровадження SLM на практиці. Саме воно сприяє сталому управлінню не лише землями, а й пов'язаними природними ресурсами, зміцнює економічну базу місцевих громад і суттєво зменшує кількість земельних конфліктів. Процес планування створює спільну платформу для власників, орендарів, місцевої влади та інших зацікавлених сторін, дозволяючи узгоджувати інтереси і запобігати суперечностям через переговори, а не судові позови.

2.3 Планування землекористування як інструмент сталого розвитку

Схема планування землекористування, розроблена ФАО, базується на чотирьох взаємозалежних факторах, кожен з яких впливає на всі інші і

разом вони формують динамічне середовище земельних відносин у конкретній громаді чи регіоні (рис. 2.1).

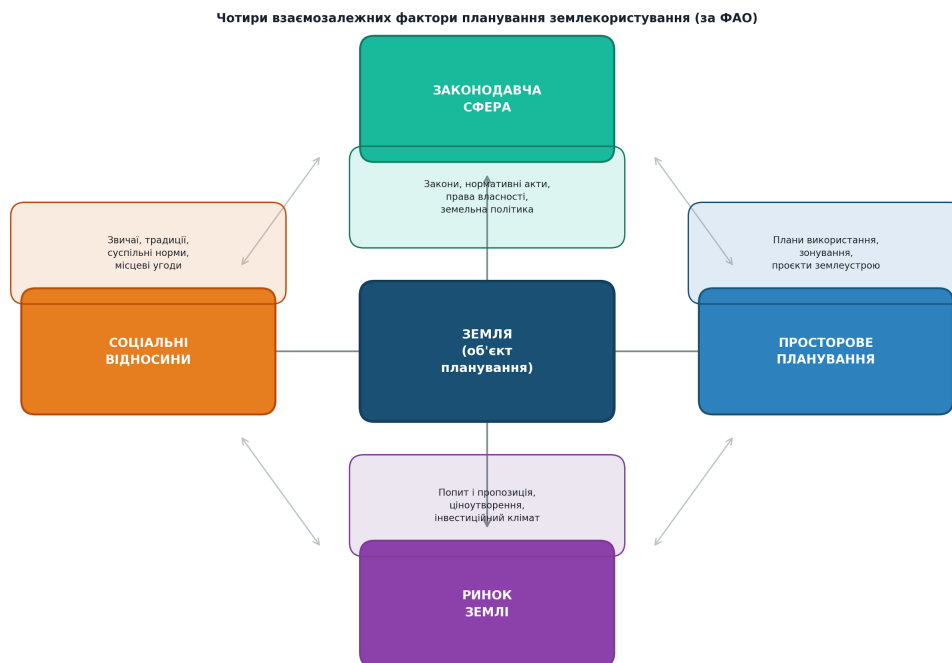


Рисунок 2.1 — Чотири взаємозалежних фактори планування землекористування (за ФАО)

Законодавча сфера охоплює весь масив нормативного регулювання — закони про власність, порядок відведення земель, обмеження у використанні, процедури реєстрації прав. Без чіткої та стабільної правової бази будь-яке планування залишається теоретичною вправою: власники не вкладатимуть кошти, якщо не впевнені у захисті своїх прав, а місцева влада не може ефективно регулювати відносини без відповідних повноважень і механізмів їх реалізації.

Соціальні відносини — це неформальний, але надзвичайно важливий фактор: традиції землекористування, місцеві звичаї, суспільні

норми щодо розподілу угідь, відносини між громадами. В Україні, де земельна реформа торкнулася мільйонів людей і викликала широкий спектр соціальних реакцій — від активного залучення до пасивного опору, — цей фактор відіграє особливу роль.

Ринок землі формує економічні стимули та обмеження: від рівня орендної плати і ринкової вартості ділянок залежить, які угіддя будуть використовуватися активно, а які — занедбані. В умовах відкритого ринку, який запрацював в Україні з 2021 року, ціновий фактор стає дедалі вагомішим у прийнятті рішень про характер землекористування.

Просторове планування об'єднує попередні три фактори в конкретні документи: плани використання земель, зонування, проєкти землеустрою. Важливо розуміти, що ці чотири фактори не є незалежними — вони впливають один на одного і разом формують зміни в землекористуванні. Тому ефективне планування не може зводитися до механічного укладання документів: воно потребує урахування всього контексту — правового, соціального, ринкового і просторового — одночасно.

Реалізація заходів сталого управління ЗР на практиці відбувається через послідовність конкретних етапів. Схему цих етапів розроблено в рамках міжнародних методичних матеріалів і наведено на рисунку 2.2.

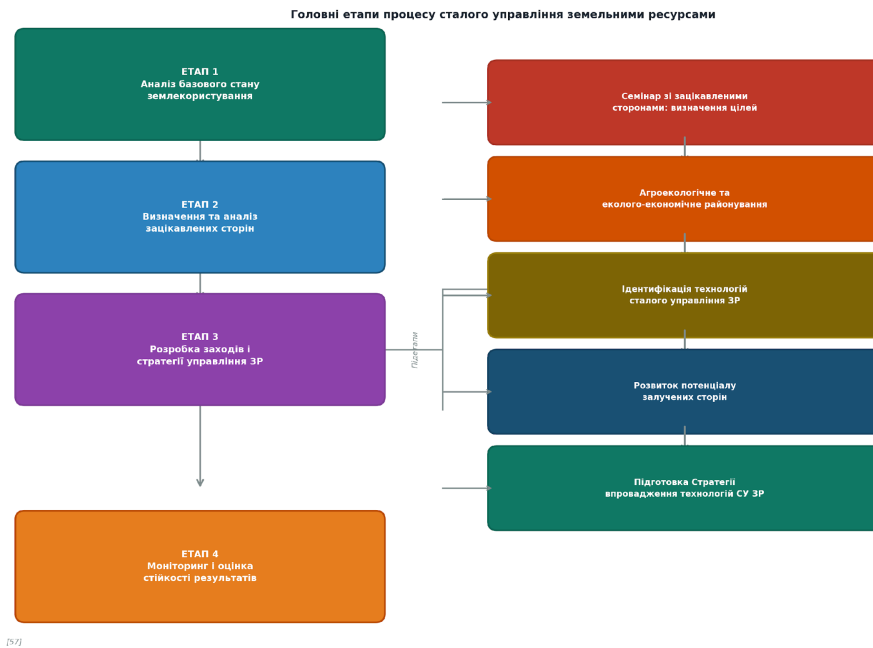


Рисунок 2.2 — Головні етапи процесу сталого управління земельними ресурсами

Перший етап — «Аналіз базового стану» — є фундаментом усього подальшого процесу. Тут проводять інвентаризацію земель, аналізують структуру угідь, виявляють деградовані ділянки, ерозійно небезпечні зони, нераціонально використовувані масиви. Фактично, без цього етапу неможливо зрозуміти реальну ситуацію і визначити, де саме необхідні зміни. Для українських громад цей етап часто є найбільш «провальним» — актуальних достовірних даних про стан земель поза межами населених пунктів просто немає.

Другий етап — «Визначення та аналіз зацікавлених сторін» — передбачає виявлення всіх учасників земельних відносин: власників, орендарів, місцевих фермерів та їхніх асоціацій, органів влади, природоохоронних організацій. Кожна із цих груп має власні інтереси і

ресурси, що може як сприяти, так і перешкоджати впровадженню змін. Залучення всіх зацікавлених сторін до діалогу ще на ранніх стадіях є запорукою того, що прийняті рішення будуть реалістичними і підтриманими на місцях.

Третій етап — найбільш розгорнутий. Він охоплює п'ять підетапів: проведення установчого семінару, де визначаються цілі та подальші кроки; агроекологічне і еколого-економічне районування, що передбачає зонування території на сільськогосподарські, лісові, сельбищні зони та визначення вразливих ділянок; ідентифікацію технологій SLM, що підходять для конкретних умов; розвиток потенціалу залучених сторін через навчання (наприклад, контурному землеробству, консолідації земель, лісомеліорації); та підготовку Стратегії впровадження технологій — ключового документа, який фіксує пріоритети, перелік заходів і механізми їх фінансування.

Четвертий етап — «Моніторинг і оцінка стійкості» — завершує один цикл і водночас дає початок наступному. Тут відстежують, чи досягаються заплановані результати: чи зменшилась ерозія, чи покращилась якість ґрунтів, чи зросли надходження від орендної плати. На основі цього аналізу коригуються заходи наступного циклу.

Варто зазначити, що участь зацікавлених сторін у прийнятті рішень є не лише методологічним принципом, а й вимогою міжнародних стандартів сталого розвитку. Ціль 16.7 Порядку денного ООН до 2030 року прямо

вказує: країни мають забезпечувати інклюзивне, партиципаторне та представницьке прийняття рішень на всіх рівнях управління. Застосування цього принципу до землеустрою означає, що будь-які плани щодо земель громади мають розроблятися не «згори вниз», а у діалозі з мешканцями та землекористувачами.

2.4 Практики сталого управління земельними ресурсами у країнах Європи

Аналіз бази даних WOCAT і матеріалів ФАО дозволяє скласти досить чітку картину того, як країни Європи впроваджують SLM на практиці. Принципово важливо, що більшість цих практик формувалися не в академічних кабінетах, а у відповідь на конкретні проблеми: ерозію на схилах, деградацію пасовищ, забруднення підземних вод або скорочення біорізноманіття. Це робить їх максимально прикладними — і саме тому цікавими для запозичення.

У таблиці 2.1 наведено узагальнений огляд підходів і технологій сталого управління земельними ресурсами у різних країнах Європи, систематизованих за даними Всесвітнього огляду підходів і технологій збереження земель (WOCAT) [59].

Таблиця 2.1 - Підходи і практики сталого управління земельними ресурсами у країнах Європи

Країна	Технологія / Підхід	Короткий опис
Естонія	Постійні луки на торф'яних та еродованих ґрунтах	Трав'яний покрив для захисту торфовищ і схилів від ерозії та розкладання
Франція	Сівозміни, аптечні луки	Ротація культур; спеціальні суміші для пасовищ — підвищення продуктивності та здоров'я тварин
Великобританія	Ініціатива управління ґрунтами	Незалежна організація, що впроваджує консерваційне землеробство
Швейцарія	Субсидії на консерваційне землеробство; виноградники з трав'яним покривом	5-річні зобов'язання фермерів зі збереження ґрунтів в обмін на субсидії; зменшення гербіцидів і зростання біорізноманіття
Італія	Агролісомеліорація; вуглецеве землеробство	Поєднання с/г культур і дерев на одному полі; управління ґрунтом для поглинання вуглецю
Угорщина	Контурний обробіток; мінімальний обробіток ґрунту	Обробка паралельно контурам знижує ерозію; зменшення порушення ґрунту покращує структуру і водопроникність
Німеччина	Збереження природних пасовищ	Уникнення переведення пасовищ в орні землі для збереження їх функцій
Румунія	Посів багаторічних трав на деградованих і забруднених ґрунтах	Miscanthus sinensis та бобові культури для відновлення родючості і фітореMediaції
Словаччина	Протипаводкове водосховище; програма ландшафту і водного басейну	Гідротехнічна споруда для захисту від підтоплень; 6 млн м³ елементів у гірських ландшафтах
Іспанія	Лісовідновлення; регіональна програма розвитку сільських районів	Відновлення лісів після пожеж та деградації; допомога фермерам в складних екологічних умовах
Португалія	Площа лісового втручання	Координація сталого управління, охорони та відновлення лісів і природних територій
Грузія	Реконструкція вітрозахисних смуг	Відновлення і створення нових захисних смуг проти вітрової ерозії
Чеська Республіка	Збереження водно-болотних угідь плитковим дренажем	Уповільнення дренажного потоку, видалення нітратів і пестицидів з дренажних вод

Аналіз наведених практик дозволяє виокремити кілька наскрізних тенденцій, спільних для більшості країн. По-перше, системний підхід: жодна з країн не обмежується лише заборонаю руйнівних практик — натомість активно впроваджуються альтернативні, які одночасно є економічно вигідними для фермерів. Субсидування консерваційного землеробства у Швейцарії, регіональні програми для фермерів в Іспанії, ініціатива управління ґрунтами у Великобританії — усі ці інструменти створюють позитивні стимули, а не лише обмеження.

По-друге, більшість практик є інтегрованими: вони одночасно вирішують кілька проблем. Контурний обробіток в Угорщині знижує ерозію і покращує водопроникність ґрунту. Водно-болотні угіддя з плитковим дренажем у Чеській Республіці очищують дренажні води і затримують вологу. Агролісомеліорація в Італії захищає ґрунти, формує мікроклімат і забезпечує диверсифікацію виробництва.

По-третє, важливою є роль державних і регіональних програм підтримки: більшість практик стали масовими не тому, що фермери самостійно їх «відкрили», а тому що держава забезпечила методичну, фінансову або організаційну підтримку. Це принциповий урок для України: саме тут роль органів місцевого самоврядування і землеустрою є ключовою — створити умови і механізми, за яких власники та орендарі матимуть стимул господарювати відповідально.

Для вітчизняних умов найбільш застосовними видаються практики ґрунтозахисного землеробства (Угорщина, Франція), відновлення природних угідь і прибережних смуг (Швейцарія, Чеська Республіка), агролісомеліорації (Італія), а також регіональні програми підтримки сталого с/г (Іспанія, Велика Британія). Зрозуміло, що пряме копіювання іноземних моделей неможливе — кожна громада має власні природні умови, правове середовище і соціальний контекст. Проте принципи, закладені в цих практиках, є універсальними і мають бути враховані при розробці пропозицій для конкретних ТГ.

Висновок до другого розділу

Міжнародний досвід управління земельними ресурсами свідчить про те, що ефективне землекористування не зводиться до технічних процедур оформлення прав чи виготовлення кадастрової документації. Це цілісний процес, що охоплює правові, соціальні, ринкові й просторові аспекти одночасно. Концепція сталого управління ЗР (SLM), яку підтримують ООН, ФАО, Світовий банк та провідні країни світу, є сьогодні найбільш визнаним підходом до збереження продуктивності земель при задоволенні поточних потреб суспільства.

Чотирифакторна схема ФАО наочно показує: зміни в землекористуванні не відбуваються ізолювано — вони є результатом взаємодії законодавства, соціальних норм, ринку і просторових планів.

Відповідно, будь-яке удосконалення системи землеустрою потребує роботи одночасно на всіх чотирьох рівнях.

Покрокова методологія впровадження заходів SLM (від базового аналізу через залучення стейкхолдерів до моніторингу результатів) є зрозумілою і практично застосовною. Навіть часткова реалізація цих кроків — наприклад, повноцінна інвентаризація земель або агроекологічне зонування — дає відчутний ефект для управління земельними ресурсами громади.

Аналіз практик у 13 країнах Європи, систематизованих у таблиці 2.1, підтверджує: найуспішніші з них поєднують захист ґрунтів із економічними стимулами для землекористувачів і спираються на державну підтримку. Цей висновок є орієнтиром при формуванні пропозицій для досліджуваних українських громад у наступних розділах.

РОЗДІЛ 3 ДОСЛІДНИЦЬКА ЧАСТИНА. АНАЛІЗ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В ДОСЛІДЖУВАНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАДАХ

3.1 Система управління земельними ресурсами на рівні територіальної громади

Перш ніж переходити до аналізу конкретних громад, варто чітко окреслити, що таке територіальна громада в розумінні сучасного законодавства і які ознаки її визначають. Громада — це не просто адміністративна одиниця на карті. Це спільнота людей, об'єднаних спільними інтересами, спільною територією, сформованими соціальними зв'язками і, що принципово важливо, спільною комунальною власністю та фіскальними зобов'язаннями перед місцевим бюджетом [20]. Земля при цьому є і найбільшим матеріальним активом громади, і водночас найскладнішим з точки зору управління.

Після завершення реформи адміністративно-територіального устрою у 2020–2021 роках в Україні офіційно утворено 1 469 територіальних громад шляхом об'єднання міст, селищ і сіл. Усі вони отримали реальні повноваження щодо розпорядження землями комунальної власності — включаючи землі за межами населених пунктів. Це не лише юридична формальність: за цим стоять тисячі гектарів угідь, орендна плата за які має

надходити до місцевих бюджетів, а умови використання — контролюватися самою громадою.

Проте якість управління цим ресурсом суттєво різниться від громади до громади. Держава зобов'язана створювати умови для ефективного і законного управління землями та не допускати рішень, що порушують права громадян чи закон. Водночас сама по собі наявність повноважень — це лише потенціал. Щоб він реалізувався, потрібна системна, послідовна робота на рівні самої громади. На рисунку 3.1 наведено загальну схему управління земельними ресурсами на рівні ТГ.



Рисунок 3.1 — Система управління земельними ресурсами територіальної громади

Як видно зі схеми, управління ЗР на рівні ТГ — це не одноразова дія, а безперервний цикл взаємопов'язаних процесів. Ключовим серед них є інвентаризація земель — процедура, що дає змогу отримати достовірні відомості про кількісний і якісний стан земельних ресурсів. У ході

інвентаризації встановлюють місцезнаходження і межі земельних ділянок, їх площу, цільове призначення і правовий статус. Особливо цінним є виявлення ділянок, що не використовуються або використовуються не за призначенням, а також уточнення характеристик для ведення Державного земельного кадастру [27].

За результатами інвентаризації має оновлюватися картографічна основа ТГ — без актуальних карт ефективне управління неможливе ні в плані прийняття рішень про використання угідь, ні в питаннях оподаткування. Відповідно до чинного законодавства, нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться не рідше одного разу на п'ять–сім років [24]. Це дозволяє підтримувати актуальність бази оподаткування і не допускати ситуацій, коли реальна вартість угідь суттєво перевищує нормативну, а плата за землю залишається символічною.

Важливим кроком у розвитку системи управління ЗР на рівні ТГ стало впровадження в Україні інтегрованого просторового планування. В рамках програми «U-LEAD з Європою» для низки пілотних громад було розроблено комплексні плани просторового розвитку — документи, що об'єднують питання землеустрою, містобудування і охорони навколишнього середовища в єдину систему. Координуючі функції просторового планування в ТГ наведено на рисунку 3.2.



Рисунок 3.2 — Координуючі функції інтегрованого просторового планування ТГ

Як видно з рисунку, просторове планування в ТГ відіграє роль інтегратора: воно пов'язує між собою кадастрові відомості, документи землеустрою, містобудівну документацію і стратегії соціально-економічного розвитку. Саме такий комплексний підхід дозволяє уникнути ситуацій, коли різні документи суперечать один одному або дублюють одні і ті самі заходи. Три досліджуваних громади — Скалатська, Лисянська та Старовижівська — є учасниками або орієнтирами пілотних проєктів інтегрованого просторового планування, що робить їх особливо показовими для аналізу.

3.2 Загальна характеристика досліджуваних територіальних громад

Для дослідження обрано три територіальні громади, що суттєво відрізняються одна від одної за природними умовами, структурою угідь і характером господарської діяльності. Такий підбір є свідомим: він

дозволяє отримати репрезентативну картину різних типів управлінських проблем у сфері земельних ресурсів — від інтенсивно розораних чорноземних рівнин до заліснених поліських ландшафтів. Загальну порівняльну характеристику трьох ТГ наведено у таблиці 3.1.

Таблиця 3.1 - Порівняльна характеристика досліджуваних територіальних громад

Показник	Скалатська ТГ	Лисянська ТГ	Старовижівська ТГ
Місце розташування	Тернопільський р-н, Тернопільська обл.	Звенигородський р-н, Черкаська обл.	Ковельський р-н, Волинська обл.
Загальна площа, га	35 400	10 922	75 903
Структура угідь:			
– орні землі, %	86,9	69,2	16,5
–природні кормові угіддя, %	1,1	0,8	5,9
– ліси, %	2,5	9,0	57,1
–природоохоронні території, %	0,9	–	35,2
– інші угіддя, %	6,8	21,0	20,5
Природні умови	Волино-Подільська височина, горбисто-хвилястий рельєф. Клімат помірно-континентальний, опади 600 мм/рік. Переважають чорноземи типові малогумусні (79 %), чорноземи	Придніпровська височина, подекуди горбистий рельєф, розчленований річками та ярами. Клімат помірно-континентальний, опади 450–520 мм/рік. Чорноземи (70 %), світло-сірі та сірі ґрунти (20 %)	Рівнинний рельєф з болотно-озерно-лісовими поліськими ландшафтами. Клімат помірно-континентальний, опади 650 мм/рік. Дерново-підзолисті ґрунти (60 %, малородючі), торфово-болотняні, супіщані та суглинкові ґрунти

Показник	Скалатська ТГ	Лисянська ТГ	Старовижівська ТГ
	опідзолені і темно-сірі (15 %), лучні та болотні ґрунти (6 %)		
Основні види господарської діяльності	Сільське господарство, видобувна промисловість, будівництво, торгівля	Сільське господарство, переробка сільськогосподарської продукції	Деревообробка, рекреація, заготівля ягід, грибів, лікарської сировини
Основні проблеми використання земельних ресурсів	Екстенсивне с/г, хімічне удобрення, відсутність утилізації відходів виробництва; руйнування природних ландшафтів через видобування корисних копалин	Незадовільний стан питної води, засміченість, надмірна розораність, деградація і забруднення ґрунтів, зниження рівня ґрунтових вод	Порушення балансу в екосистемах озер і боліт, зниження родючості через інтенсивне с/г, незаконна вирубка лісу

Скалатська ТГ розташована в межах Волино-Подільської височини і є типовим представником лісостепової агропромислової громади. Чорноземні ґрунти з питомою вагою 79% від загальної площі сільськогосподарських угідь обумовили надзвичайно високий рівень розораності — майже 87% площі ТГ зайнято орними землями. Переважна більшість цих угідь — близько 21 343 га — орендують агрохолдинги, що визначає специфічну структуру земельних відносин: громада фактично залежить від кількох великих орендарів, які встановлюють умови виробництва і формують попит на землю. Водночас ТГ має значний

потенціал для розвитку рекреації та зеленого туризму — завдяки вдалому географічному розташуванню і транспортній доступності.

Лисянська ТГ, що розташована в межах Придніпровської височини, є однією з найменших за площею серед досліджуваних — лише 10 922 га. Проте, попри скромні розміри, вона демонструє низку типових проблем, характерних для інтенсивно використовуваних агропромислових громад: надмірна розораність (майже 70% орних земель), активне застосування мінеральних добрив великими орендарями, вирощування монокультур, що виснажує ґрунти та порушує природний баланс. Ярусний рельєф з чітко вираженими балками і ярами додатково загострює ризики водної ерозії. На перспективу ТГ могла б розвивати індустриальний і зелений туризм — переробні підприємства та мальовниче природне середовище створюють для цього певну базу.

Старовижівська ТГ є кардинально відмінною від двох попередніх. Розташована на Волинському Поліссі, вона охоплює понад 75 тисяч гектарів — майже вдвічі більше, ніж Скалатська і Лисянська разом. Понад половину площі займають ліси (57,1%), а 35,2% мають статус природоохоронних територій. Сільськогосподарські угіддя займають лише 16,5% площі, що відповідає особливостям поліських ландшафтів. Переважають дерново-підзолисті та торфово-болотяні ґрунти — малородючі, але надзвичайно цінні з екологічної точки зору. Основою господарства є деревообробка, збирання лісових ресурсів і рекреація.

Загальний екологічний стан ТГ є задовільним, хоча наявні проблеми з незаконною вирубкою лісів і поступовою зміною балансу у водно-болотних екосистемах.

Спільною проблемою для всіх трьох ТГ є незадовільний стан поводження з твердими побутовими відходами — несанкціоновані сміттєзвалища на землях поза населеними пунктами залишаються актуальним викликом, який органи місцевого самоврядування поки що вирішують лише частково.

3.3 Аналіз земельного покриття та виявлені проблеми землекористування

Для виявлення конкретних проблем використання земель за межами населених пунктів проведено аналіз земельного покриття в межах трьох досліджуваних ТГ із застосуванням геоінформаційних інструментів — порталів GISFile і Google Earth Pro. Ці інструменти дозволяють порівнювати стан земельного покриття в різні часові проміжки, виявляти динаміку змін і просторово локалізувати проблемні ділянки.

Порівняльний аналіз відкритих даних і матеріалів дистанційного зондування виявив низку характерних проблем, що є актуальними для кожної з досліджуваних громад.

Скалатська та Лисянська ТГ — ерозія і яроутворення на сільськогосподарських угіддях.

Одним із найбільш поширених і водночас найбільш недооцінених видів деградації ґрунтів є водна ерозія, що проявляється у формуванні ярів на схилах і балках. На орних землях обох ТГ виявлено активні процеси яроутворення, що є прямим наслідком кількох взаємопов'язаних факторів: надмірної розораності схилів, відсутності захисних лісосмуг, порушення сівозмін і недотримання вимог щодо обробітку ґрунту впоперек схилу. На рисунку 3.3 показано характерний приклад яроутворення в межах Скалатської ТГ.



Рисунок 3.3 — Процеси яроутворення на сільськогосподарських угіддях у межах Скалатської ТГ

Схожа картина спостерігається і в Лисянській ТГ, де інтенсивне монокультурне землеробство у поєднанні з горбистим рельєфом Придніпровської височини створює особливо сприятливі умови для розвитку ерозійних процесів. Порівняння знімків за кілька років свідчить

про те, що яри поступово розширюються і заглиблюються, поглинаючи дедалі більші площі продуктивних угідь (рис. 3.4).

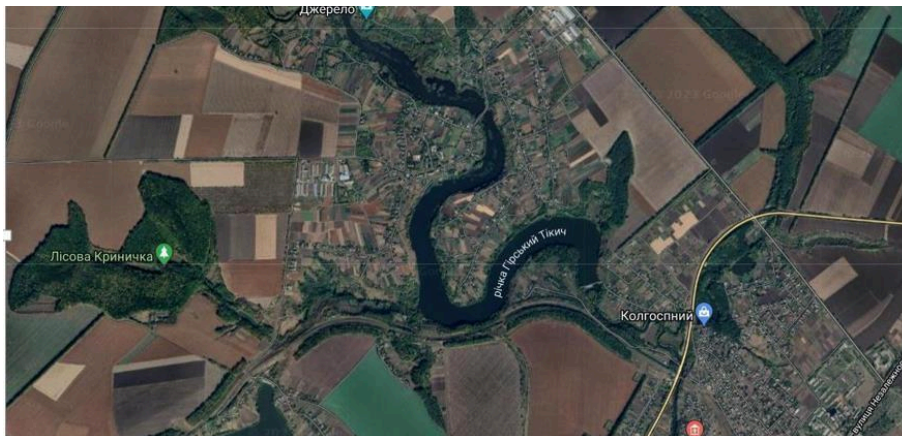


Рисунок 3.4 — Процеси яроутворення на сільськогосподарських угіддях у межах Лісянської ТГ

Наслідки цього процесу для громад є цілком відчутними: ярами виводяться з обороту сотні гектарів орних земель, що безпосередньо зменшує і площу угідь, і надходження від оренди. Крім того, яри прискорюють поверхневий стік, посилюють забруднення водойм і ускладнюють обробіток суміжних ділянок.

Лісянська ТГ — вкраплені земельні ділянки в масивах ріллі.

Другою виявленою проблемою для Лісянської ТГ є порушення цілісності масивів ріллі через вкраплені земельні ділянки — невеликі за площею, але розміщені всередині великих орних масивів, що не дає змоги проводити їх ефективний спільний обробіток. Такі вкраплення є прямим наслідком роздрібненого характеру земельної власності, що склалася після паювання: кожен пай мав окремого власника, деякі ділянки не були

передані в оренду або обмінені, і тепер вони утворюють острівці серед орендованих масивів (рис. 3.5).



Рисунок 3.5 — Вкраплені земельні ділянки в масивах ріллі у межах Лісянської ТГ

Ця проблема суттєво знижує ефективність сільськогосподарського виробництва: техніка змушена об'їжджати вкраплені ділянки, частина ріллі залишається практично недоступною, а орендарі нерідко просто залишають такі ділянки необробленими. Розв'язання проблеми потребує проведення добровільного обміну земельними ділянками (консолідації) — процедури, що потребує землевпорядної документації і координуючої ролі органів ТГ.

Старовижівська ТГ — заліснення сільськогосподарських угідь.

В умовах Полісся, де переважають малородючі дерново-підзолисті ґрунти, значна частина колишніх орних земель і пасовищ поступово зазнала природного заліснення. Цей процес особливо наочно простежується при порівнянні космічних знімків різних років: на рисунках 3.6 і 3.7 показано одну й ту саму ділянку у 2008 і 2024 роках. Різниця

разюча — там, де раніше були сільськогосподарські угіддя, тепер стоїть молодий ліс.



Рисунок 3.6 — Заліснення сільськогосподарських угідь у межах Старовижівської ТГ: стан у 2008 році



Рисунок 3.7 — Заліснення сільськогосподарських угідь у межах Старовижівської ТГ: стан у 2024 році

Заліснення само по собі не є однозначно негативним явищем — з екологічної точки зору збільшення лісистості є позитивним для Полісся. Проблема в іншому: ці землі офіційно обліковуються як сільськогосподарські угіддя, з них нараховуються земельний податок і орендна плата, однак фактично вони вже виконують функції лісу. Така невідповідність між юридичним статусом і фактичним станом є типовим наслідком відсутності регулярного моніторингу і своєчасної інвентаризації земель.

Старовижівська ТГ — несанкціонована вирубка лісу.

Паралельно із залісненням с/г угідь у Старовижівській ТГ виявлено і протилежний, значно тривожніший процес: несанкціоновану вирубку лісових масивів. Порівняння знімків 2017 і 2021 років фіксує суттєве зменшення площі лісу на окремих ділянках — там, де ще кілька років тому був повноцінний деревостан, залишилися прогалини (рис. 3.8 і 3.9).

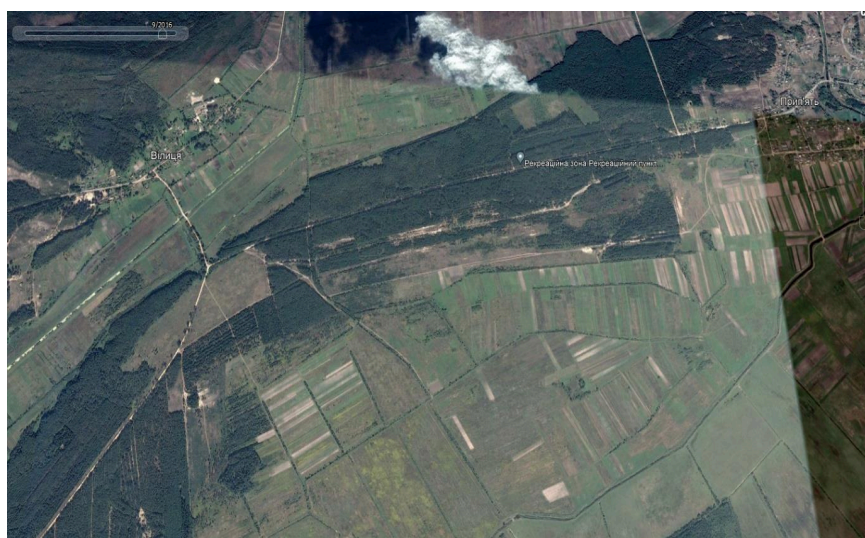


Рисунок 3.8 — Ділянка лісу у Старовижівській ТГ: стан у 2017 році



Рисунок 3.9 — Ділянка лісу у Старовижівській ТГ: стан у 2021 році (наслідки вирубки)

Вирубка лісу в межах природоохоронних зон або без відповідних дозволів є серйозним порушенням і земельного, і природоохоронного законодавства. Втрата деревостану на Поліссі завдає шкоди одразу у кількох вимірах: порушується водний баланс (ліси затримують і поступово повертають вологу), знижується ступінь захисту ґрунтів від ерозії, скорочуються місця проживання для різних видів тварин і рослин. Відновлення лісу на вирубаних ділянках займає десятиліття.

Таким чином, аналіз земельного покриття виявив чотири принципово різних типи проблем у трьох ТГ: водна ерозія і яроутворення (Скалатська і Лисянська ТГ), роздробленість масивів ріллі (Лисянська ТГ), заліснення с/г угідь без зміни юридичного статусу (Старовижівська ТГ) та незаконна вирубка лісу (Старовижівська ТГ). Кожна з цих проблем потребує власного

набору заходів землеустрою, проте в усіх випадках першим і неодмінним кроком є актуалізація інвентаризаційних даних і геопросторова фіксація реального стану угідь.

3.4 Стан документації із землеустрою в досліджуваних громадах

Щоб управляти земельними ресурсами ефективно, органи ТГ мають спиратися на достовірну, актуальну і повну документаційну базу. Насамперед це стосується двох речей: наявності оформлених земельних ділянок у ДЗК — тобто ділянок із встановленими межами і зареєстрованими правами — та документального підтвердження комунальних земель, якими безпосередньо розпоряджається громада.

Аналіз інформації по досліджуваних ТГ свідчить, що значна частина земель за межами населених пунктів і досі не має належно оформленої документації. Це стосується передусім земель колективної власності, що залишилися «нічийними» після паювання, земельних ділянок без встановлених меж і зареєстрованих прав, а також угідь, щодо яких відсутні рішення про передачу або залишення у комунальній власності.

Для Скалатської ТГ особливо гострою є необхідність встановлення прибережних захисних смуг уздовж річок на її території — ці зони законодавчо обмежені у використанні, але на практиці нерідко включаються в оренду або забудовуються. Затвердження містобудівної

документації та актуалізація землевпорядної основи є ключовими завданнями для цієї громади.

Лисянська ТГ потребує насамперед проведення повноцінної інвентаризації земель із просторовою фіксацією вкраплених ділянок і деградованих масивів. Без цього неможливо ні планувати консолідацію угідь, ні визначати реальні площі ріллі для нарахування орендної плати.

Старовижівська ТГ, незважаючи на відносно задовільний екологічний стан, потребує чіткого розмежування між землями с/г призначення і лісами: тільки документально підтверджена зміна цільового призначення залісених ділянок дозволить привести їх правовий статус у відповідність до фактичного стану, а отже — і зняти з власників нереалістичне податкове навантаження.

Важливим інструментом для вирішення усіх цих завдань є інтегроване просторове планування, що поєднує в собі і землевпорядну, і містобудівну, і природоохоронну складові. Досвід пілотних проєктів в рамках програми U-LEAD показав: громади, що пройшли через цей процес, отримували не просто красивий документ, а реальний інструмент прийняття рішень — чітку просторову стратегію, що ув'язує інтереси всіх землекористувачів і задає вектор розвитку на кілька десятиліть уперед.

Таким чином, дослідницька частина підтвердила наявність конкретних системних проблем у кожній із трьох громад. Вони різняться за своїм характером і масштабами, але об'єднані спільним знаменником:

відсутністю або застарілістю землепорядної документації і недостатнім рівнем моніторингу стану земель поза межами населених пунктів. Усунення цих прогалин є передумовою для будь-яких подальших дій зі збалансованого землекористування.

Висновок до третього розділу

Проведений аналіз трьох різних за типом і розташуванням територіальних громад підтвердив, що проблема управління земельними ресурсами за межами населених пунктів є актуальною і повсюдною, незалежно від природних умов і спеціалізації громади.

Для Скалатської і Лисянської ТГ, розташованих у лісостеповій і степовій зонах, головними проблемами є інтенсивне виснаження чорноземів, активна водна ерозія і яроутворення, а також надмірна залежність від агрохолдингів, які здебільшого не зацікавлені в довгостроковому збереженні якості ґрунтів. Для Лисянської ТГ додатковою проблемою є вкраплені ділянки, що порушують цілісність орних масивів.

Старовижівська ТГ демонструє специфічні для Полісся виклики: природне заліснення с/г угідь, що не отримало відображення у землепорядній документації, та незаконна вирубка лісу, що підриває екологічний і рекреаційний потенціал громади.

Система управління ЗР на рівні ТГ потребує посилення уваги до якісного стану угідь поза межами населених пунктів. Першочерговими інструментами є актуалізація інвентаризаційних даних, впровадження геоінформаційного моніторингу земель і розроблення або оновлення документів просторового планування. Ці висновки слугують основою для розробки конкретних пропозицій у наступному розділі.

РОЗДІЛ 4 ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

4.1 Принципи сталого землекористування та їх реалізація через землеустрій

Управління земельними ресурсами є одним із ключових чинників сталого розвитку держави та продовольчої безпеки. Від того, наскільки раціонально і відповідально використовуються землі, залежить не лише врожайність і добробут окремих господарств, а й стан довкілля, водних ресурсів і природних ландшафтів для наступних поколінь. Пропозиції, розроблені в рамках цього розділу, спираються на аналіз реального стану земельних ресурсів у трьох досліджуваних ТГ і враховують як принципи сталого розвитку, так і конкретні проблеми, виявлені в ході дослідження.

Стале землекористування ґрунтується на збалансованому підході до використання природних ресурсів, де економічна доцільність не може бути виправданням для деградації земель чи руйнування природних екосистем. Нижче розглянуто дев'ять ключових принципів, реалізація яких через відповідні землевпорядні заходи дозволяє забезпечити довгострокову стійкість земельних відносин у громаді.

1. Збереження біорізноманіття та екосистем. Землеустрій має враховувати не лише господарські потреби, а й функціонування природних

екосистем. Це означає: збереження природних ландшафтів, видового різноманіття флори і фауни, недопущення надмірного вирубування лісів, виснаження ґрунтів і забруднення водойм. У практичному сенсі цей принцип реалізується через встановлення охоронних і буферних зон, формування екологічних мереж і включення природоохоронних вимог до документів землеустрою.

2. Раціональне використання ґрунтових ресурсів. Родючість ґрунту — це той ресурс, який відновлюється надзвичайно повільно, тому ставлення до нього має бути ощадливим. Підтримати або відновити родючість дозволяє запровадження науково обґрунтованих сівозмін, перехід на органічне або консерваційне землеробство, внесення органічних добрив замість синтетичних аналогів. Важливо також регулювати навантаження на ґрунт: там, де є ознаки виснаження, доцільно передбачати тимчасовий переведення ділянок у пар або під залуження.

3. Попередження деградації земель. Ерозія, засолення, заболочення, хімічне забруднення — усі ці процеси мають бути відображені в документах землеустрою як зони підвищеного ризику, що потребують спеціальних режимів використання. До ефективних інструментів належать: терасування схилів, мульчування, встановлення захисних лісосмуг, вирощування ґрунтозахисних культур. Для ділянок, де деградація вже відбулася, необхідно передбачати заходи рекультивації.

4. Оптимізація водокористування. Вода і земля — нероздільно пов'язані ресурси. Ефективне управління ЗР неможливе без урахування водних аспектів: мінімізації втрат поверхневого стоку, захисту підземних водоносних горизонтів, встановлення прибережних захисних смуг уздовж усіх водотоків і водойм. У зрошуваних зонах — уникнення надмірного зрошення, яке призводить до підняття рівня ґрунтових вод і вторинного засолення.

5. Зменшення викидів та забруднення. Стале землекористування передбачає мінімізацію хімічного навантаження на ґрунти і водні об'єкти. Це стосується насамперед обмеження застосування синтетичних пестицидів і мінеральних добрив понад науково обґрунтовані норми, а також регулювання зберігання і вивезення відходів тваринництва. Відповідні вимоги мають бути закріплені як умови оренди земельних ділянок у договорах, що укладаються на рівні ТГ.

6. Інтеграція з місцевими екосистемами. Кожна ТГ має власні природні особливості — тип ґрунтів, рельєф, гідрологічний режим, кліматичні умови. Заходи землеустрою мають бути адаптовані до цих особливостей, а не копіювати стандартні шаблони без урахування місцевого контексту. Для степових громад пріоритетом є збереження залишків природних степів і балок; для поліських — збереження водно-болотних угідь; для лісостепових — підтримка лісосмуг і захисних насаджень.

7. Підтримка економічної ефективності. Сталий підхід до землекористування повинен бути реалістичним і вигідним для землекористувачів. Якщо він накладає на орендарів надмірні обтяження без жодних компенсацій, він просто не буде виконуватися. Тому в документах землеустрою і договорах оренди важливо передбачати не лише обмеження, а й стимули: диференційовані ставки орендної плати залежно від дотримання агроекологічних вимог, доступ до програм дотацій, пільгові умови для тих, хто впроваджує органічне або консерваційне землеробство.

8. Соціальна відповідальність та рівність. Земля є ресурсом всієї громади, тому доступ до неї має бути справедливим, а вигоди від її використання — розподілятися рівномірно. Органи ТГ мають забезпечувати прозорість земельних відносин: відкриті земельні торги, публічний реєстр укладених договорів оренди, залучення мешканців до обговорення рішень щодо використання комунальних земель.

9. Адаптація до змін клімату. Кліматичні зміни вже є відчутними в Україні: посухи стають частішими і тривалішими, зливові опади — інтенсивнішими, вегетаційний сезон — непередбачуваним. Землеустрій має враховувати ці тенденції: передбачати буферні зони для регулювання водного режиму, сприяти формуванню змішаних агроландшафтів, стійкіших до кліматичних стресів, ніж суцільні монокультурні поля.

Наочну схему взаємозв'язку між усіма складниками сталого управління земельними ресурсами на місцевому рівні представлено на рисунку 4.1. Схема ілюструє, як організаційні, правові, екологічні та економічні елементи системи взаємодіють між собою, формуючи цілісний механізм збалансованого землекористування.

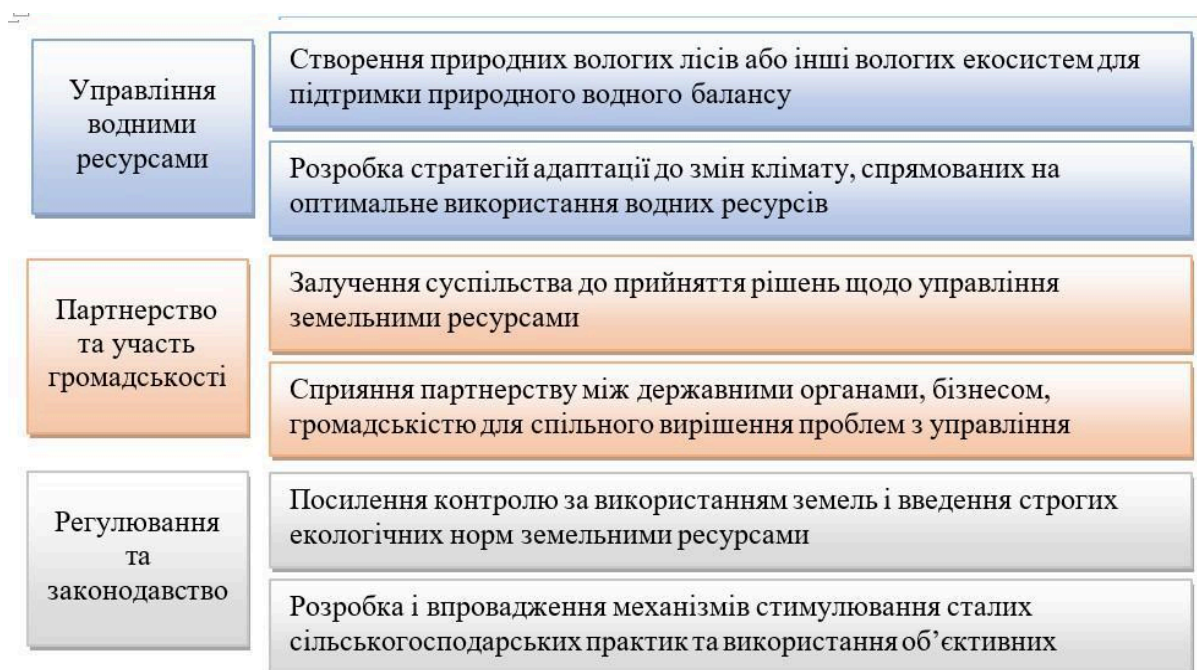


Рисунок 4.1 — Складники сталого управління земельними ресурсами на місцевому рівні

Окремо варто зупинитися на такому сучасному інструменті, як точне землеробство (ТЗ). Це підхід, що ґрунтується на використанні інформаційних технологій — GPS-навігації, супутникових знімків, датчиків стану ґрунту, аналітичного програмного забезпечення — для оптимізації кожного агровиробничого процесу: від обробки і сівби до внесення добрив і збирання врожаю. Завдяки цьому фермери отримують

можливість приймати рішення не на основі усередненої інформації по полю, а виходячи з реальних просторово диференційованих даних.

Серед переваг точного землеробства слід виокремити три ключові. По-перше, ефективніше використання ресурсів: добрива і засоби захисту рослин вносяться точно там і рівно стільки, скільки потрібно, що знижує витрати і зменшує хімічне навантаження на ґрунти. По-друге, зменшення екологічного навантаження: менше хімікатів означає менше вимивання нітратів у підземні води і менший ризик забруднення водотоків. По-третє, мінімізація ризиків: інтеграція даних про кліматичні прогнози і стан посівів дає змогу завчасно реагувати на потенційні загрози [16].

Водночас впровадження точного землеробства пов'язане з низкою реальних перешкод. Висока вартість обладнання — GPS-систем, дронів, сенсорів, спеціалізованого програмного забезпечення — робить цей підхід недоступним для більшості дрібних і середніх фермерів без державної підтримки або кооперативної моделі. Крім того, ТЗ вимагає відповідних цифрових компетентностей і стабільного доступу до інтернету — умов, що в багатьох сільських громадах поки що не виконуються. Незважаючи на це, ТЗ є перспективним напрямом, і його поступова популяризація на рівні ТГ — зокрема через навчальні програми і кооперативні схеми спільного використання техніки — є цілком реалістичною.

4.2 Біоцентри, біоекокоридори та контурна організація як елементи системи землеустрою

Збереження біорізноманіття — один із ключових принципів сталого землекористування, але на практиці він нерідко залишається декларацією, а не реальним елементом документів землеустрою. Інструментом, що дозволяє перетворити цей принцип на конкретні просторові рішення, є формування екологічної мережі, основними елементами якої є біологічні центри (біоцентри) і біоекологічні коридори.

Біоцентр — це ділянка природного або напівприродного середовища, де зосереджено найбільше біологічне різноманіття і де умови для існування різних видів є найсприятливішими. Це можуть бути залишки природних лісів, болотні комплекси, балки з луговою рослинністю, заплавні угіддя вздовж річок. Біоекологічний коридор — це лінійна структура, що з'єднує біоцентри між собою і дозволяє видам мігрувати, обмінюватися генетичним матеріалом і відновлювати чисельність популяцій після несприятливих подій. Ними можуть слугувати лісосмуги, прибережна рослинність, лісові масиви між полями.

Разом ці елементи формують екологічну мережу, що є своєрідним «каркасом» природного середовища в межах ТГ. Де саме розміщуються ці елементи, визначається в документах землеустрою і просторового

планування — тому формування екологічної мережі є безпосереднім завданням землевпорядників.

Цінний практичний досвід у цій сфері має Польща, де формування біоцентрів і біоекологічних коридорів реалізується на рівні планів просторового розвитку воєводств і гмін. Наочний приклад — Малопольське воєводство, де в межах Тарнівського повіту сформовано розвинену мережу біоцентрів з чіткими буферними зонами навколо природних ядер (рис. 4.2).

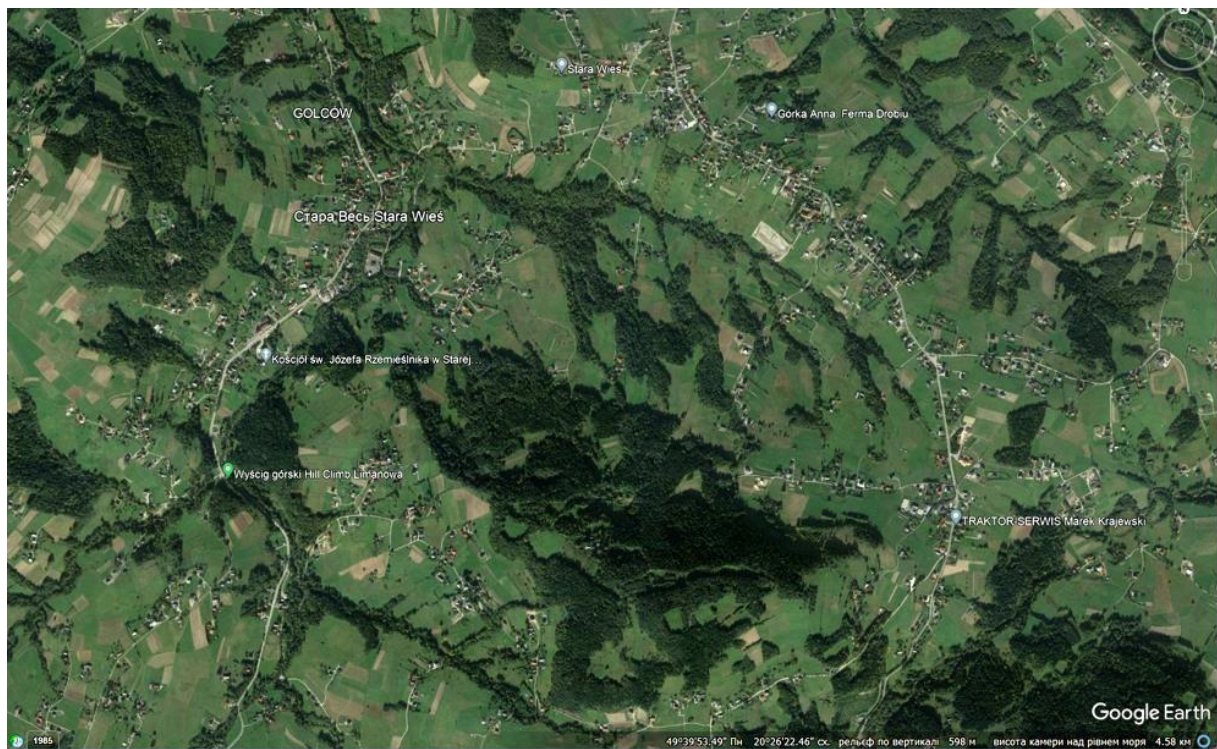


Рисунок 4.2 — Біоекологічний центр у Малопольському воєводстві, Тарнівський повіт (Польща)

У Горлівському повіті того ж воєводства добре простежується процес формування нового біологічного центру шляхом природного і стимульованого відновлення рослинності на ділянках, що виводяться з

активного сільськогосподарського обігу (рис. 4.3). Такий підхід демонструє: для створення елементів екологічної мережі не завжди потрібні значні фінансові витрати — нерідко достатньо відновити природні процеси там, де це можливо.



Рисунок 4.3 — Формування біологічного центру у Малопольському воєводстві, Горлівський повіт (Польща)

Контурна організація земель є ще одним елементом просторового планування, що дозволяє одночасно підвищити ефективність сільськогосподарського виробництва і знизити ерозійне навантаження. Суть полягає в тому, що межі полів, лісосмуги, дороги і технологічні смуги прокладаються паралельно горизонталям рельєфу, а не навпростець схилом. Це суттєво уповільнює поверхневий стік, зменшує змив ґрунту і покращує водопроникність. Приклад контурної організації угідь у Горлівському повіті представлено на рисунку 4.4.



Рисунок 4.4 — Контурна організація сільськогосподарської території у
Малопольському воєводстві, Горлівський повіт (Польща)

Для Скалатської та Лисянської ТГ, де ерозія є актуальною проблемою, а лісистість дуже низькою, елементи біоцентрів і контурної організації угідь є особливо доречними. Їх включення до схем землеустрою могло б стати важливим кроком до відновлення деградованих ландшафтів. Для Старовижівської ТГ, де є значні площі природоохоронних земель, завдання трохи інше — забезпечити функціонування вже наявних природних ядер і з'єднати їх коридорами з суміжними природними масивами.

4.3 Логічна схема управління земельними ресурсами в ТГ

Перш ніж перейти до конкретних пропозицій для кожної з досліджуваних громад, варто представити загальну логічну схему, яка відображає, яким чином усі розглянуті заходи землеустрою пов'язані між собою і спрямовані на досягнення єдиної мети — збалансованого землекористування в ТГ.

Оцінка сучасного стану землекористування є вихідним пунктом будь-якої роботи із землепорядкування. Без неї неможливо зрозуміти, де саме і які проблеми виникли, де є резерви для підвищення ефективності використання земель, де потрібні охоронні або відновлювальні заходи. Ця оцінка охоплює аналіз структури угідь, виявлення деградованих і нераціонально використовуваних ділянок, перевірку відповідності фактичного використання земель їх цільовому призначенню.

За результатами оцінки формуються управлінські рішення — у вигляді документів землеустрою, змін до договорів оренди, рішень ради ТГ щодо встановлення зон з особливими умовами використання. Водночас модифікування ландшафтів через землеустрій не є одноразовим актом: це циклічний процес, де рішення, прийняті сьогодні, через певний час мають бути оцінені і скориговані з урахуванням нових даних. Логічну схему цього процесу представлено на рисунку 4.5.



Рисунок 4.5 — Логічна схема планування управління земельними ресурсами ТГ

Як видно зі схеми, центральною ланкою є оцінка землекористування, яка живиться даними моніторингу і кадастру, а її результати є основою для прийняття управлінських рішень на рівні ТГ. Важливо, що схема є замкненою: реалізовані заходи знову стають об'єктом моніторингу, що

дозволяє оцінити їх ефективність і своєчасно відреагувати на небажані тенденції.

4.4 Конкретні пропозиції щодо використання та охорони земель у досліджуваних ТГ

Спираючись на результати аналізу, проведеного у розділі 3, а також на розглянуті принципи і підходи сталого землекористування, сформульовано конкретні пропозиції для кожної з трьох досліджуваних ТГ. Вони охоплюють як агрономічні і природоохоронні заходи, так і землевпорядні процедури, без яких їх реалізація неможлива.

Скалатська ТГ. Враховуючи надзвичайно високу частку орних земель (майже 87 %), активні ерозійні процеси і залежність від агрохолдингів, пріоритетними для цієї громади є ґрунтозахисні заходи. Насамперед йдеться про впровадження контурного обробітку і щілювання на схилових ділянках, запровадження сівозмін у договорах оренди як обов'язкової умови, а також відновлення полезахисних лісосмуг там, де вони були знищені. Потребують документального оформлення прибережні захисні смуги вздовж річок і струмків. На деградованих схилах доцільно передбачити консервацію ріллі — переведення під залуження або пасовища. Інструментом реалізації є розробка схеми землеустрою ТГ або відповідних проєктів організації і захисту угідь.

Лисянська ТГ. Для цієї громади, де до ерозійних проблем додається ще й виснаження ґрунтів через монокультурне землеробство та проблема вкраплених ділянок, пропонується комплекс заходів. Щодо ґрунтів — ті самі ґрунтозахисні підходи, що й для Скалатської ТГ. Щодо структури угідь — проведення добровільного обміну земельними ділянками (консолідації) для ліквідації вкраплень і формування цільних орних масивів зручнішої конфігурації. Договори оренди варто доповнити агроекологічними умовами, що обмежують монокультуру та надмірне застосування хімікатів. Актуальним є також розвиток туристичної інфраструктури, для чого необхідне відведення відповідних земельних ділянок і встановлення їх функціонального призначення в документах просторового планування.

Старовижівська ТГ. Для поліської громади з великими лісовими масивами і природоохоронними зонами першочерговими є природоохоронні заходи. Зокрема: ренатуралізація водно-болотних угідь і торфовищ, де це ще можливо; встановлення строгих охоронних режимів на заліснених с/г угіддях із паралельним переведенням їх у категорію лісових або природоохоронних земель; посилення контролю за дотриманням порядку лісокористування — включаючи маркування дозволених рубок і моніторинг через супутникові знімки. На наявних с/г угіддях рекомендується перехід до органічного або малоінтенсивного

землеробства, що відповідає природним умовам і потенціалу ринку органічної продукції.

Зведені пропозиції для всіх трьох ТГ у формі порівняльної таблиці наведено в таблиці 4.1.

Таблиця 4.1 - Пропозиції щодо сталого використання та охорони земель у межах досліджуваних ТГ

Пропозиція	Скалатська ТГ	Лисянська ТГ	Старовижівська ТГ
Ґрунтозахисні заходи (сівозмінна, контурний обробіток, боронування, щілювання, збереження стерні)	✓	✓	—
Органічне землеробство (виращування культур без синтетичних добрив і пестицидів)	✓	✓	✓
Агролісівництво (поєднання с/г і лісових угідь для захисту ґрунту та збереження ВР і біорізноманіття)	✓	✓	—
Стале використання пасовищ (ротаційний випас, реабілітація люцерною, уникнення розорювання)	—	✓	✓
Прибережні захисні смуги (озеленення земель уздовж річок, струмків та інших водойм)	✓	✓	✓
Ренатуралізація водно-болотних угідь і торфовищ (відновлення природних комплексів)	—	—	✓
Консервація орних земель (залуження деградованих схилів і переведення в пасовища)	✓	✓	—

Слід підкреслити, що реалізація наведених пропозицій неможлива без відповідної землепорядної документації. Для Скалатської і Лисянської ТГ першим і невідкладним кроком є проведення інвентаризації земель і розробка схеми захисту угідь від ерозії у вигляді відповідного проекту землеустрою. Для Старовижівської ТГ — актуалізація даних про

фактичний стан угідь (із зміною цільового призначення залісених ділянок) і розробка або оновлення документів, що регулюють режим використання природоохоронних зон.

Економічна доцільність запропонованих заходів підтверджується міжнародним досвідом: громади, які системно підходять до охорони земель і впроваджують агроекологічні стандарти в умови оренди, у середньостроковій перспективі отримують більш стабільні і прогнозовані надходження до бюджету, вищу якість ґрунтів і ширші можливості для диверсифікації місцевої економіки.

Висновок до четвертого розділу

У сталому управлінні земельними ресурсами принципово важливо не лише зупинити деградаційні процеси, а й відновити втрачені якості угідь — чи то родючість ґрунтів, чи то природний рослинний покрив, чи то гідрологічний режим. Розроблені пропозиції орієнтовані саме на такий відновлювальний підхід.

Дев'ять принципів сталого землекористування, розглянутих у цьому розділі, є не абстрактними гаслами, а конкретними орієнтирами для прийняття рішень на рівні ТГ: від змісту договорів оренди до схем землеустрою і планів просторового розвитку. Точне землеробство, незважаючи на певні обмеження впровадження, є перспективним

напрямом підвищення ефективності господарювання при мінімізації екологічного навантаження.

Формування біоцентрів, біоекологічних коридорів і контурна організація угідь — елементи, що мають увійти до документів землеустрою досліджуваних ТГ. Польський досвід демонструє: ці інструменти є практичними, не потребують значних фінансових ресурсів і дають відчутний ефект для збереження природного потенціалу ландшафтів.

Зведена таблиця пропозицій для трьох ТГ відображає диференційований підхід до вирішення проблем землекористування: один набір заходів для чорноземних сільськогосподарських громад із ерозійними ризиками і зовсім інший — для поліської громади з великими природоохоронними зонами. Саме така специфічна адаптація загальних принципів до місцевих умов і є суттю якісного землеустрою.

РОЗДІЛ 5 ОХОРОНА ПРИРОДИ, ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЦИВІЛЬНИЙ ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ

5.1 Охорона навколишнього природного середовища в межах територіальної громади

Провадження землеустрою та управління земельними ресурсами невіддільне від питань охорони довкілля. Будь-яке рішення щодо зміни цільового призначення земель, відведення ділянок під господарську діяльність або реорганізації угідь неминуче впливає на стан ґрунтів, водних об'єктів, рослинного і тваринного світу. Тому природоохоронна складова є не додатком до землеустрою, а його невід'ємною частиною.

Правову основу охорони навколишнього природного середовища в Україні формує розгалужена система нормативних актів. Базовим є Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» від 25.06.1991 № 1264-XII, який визначає загальні принципи екологічної політики держави, права громадян на безпечне довкілля та обов'язки суб'єктів господарювання щодо його збереження. Стосовно земельних ресурсів принципово важливим є Закон України «Про охорону земель» від 19.06.2003 № 962-IV, що встановлює конкретні вимоги до власників і користувачів щодо збереження родючості ґрунтів, запобігання їх забрудненню та рекультивації деградованих ділянок. Закон України «Про екологічну мережу України» від 24.06.2004 № 1864-IV визначає порядок

формування національної екологічної мережі — системи природних ядер, коридорів і буферних зон, збереження яких є обов'язковою умовою при плануванні землекористування. Стратегічним орієнтиром слугує також Закон України «Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року» від 28.02.2019 № 2697-VIII.

У контексті землеустрою ТГ охорона природного середовища реалізується через конкретні інструменти і обмеження, які відображаються безпосередньо в документах землеустрою та договорах оренди. Розглянемо основні з них.

Охоронні зони і зони з особливими умовами використання.

Навколо водних об'єктів, природно-заповідних територій, лісових масивів, повітряних ліній електропередачі та інших об'єктів встановлюються зони, в межах яких діють обмеження у використанні земель. Прибережні захисні смуги (ПЗС) є одним із найбільш поширених прикладів: уздовж малих річок — не менше 25 м, середніх — 50 м, великих і водосховищ — 100 м. У межах ПЗС заборонено розорювання і забудова, обмежено застосування добрив і пестицидів. Встановлення меж цих зон і відображення їх у кадастрі є завданням землевпорядника.

Екологічна оцінка землекористування. При розробці схем землеустрою і проєктів просторового розвитку ТГ обов'язковою є оцінка впливу на довкілля (ОВД) або стратегічна екологічна оцінка (СЕО) — залежно від виду документа. Відповідно до Закону України «Про

стратегічну екологічну оцінку» від 20.03.2018 № 2354-VIII, СЕО є обов'язковою для документів державного планування, що стосуються землекористування. Це означає, що будь-який комплексний план просторового розвитку ТГ має проходити через цю процедуру, що забезпечує врахування екологічних ризиків ще на стадії проектування.

Збереження ґрунтового покриву і родючості. Закон «Про охорону земель» зобов'язує власників і користувачів земельних ділянок вживати заходів щодо запобігання водній і вітровій ерозії, зсувам, підтопленню та іншим процесам деградації. Зокрема, при зміні цільового призначення сільськогосподарських угідь передбачається знімання і зберігання родючого шару ґрунту для його подальшого використання при рекультивації або благоустрої. Порушення цих вимог тягне за собою адміністративну відповідальність і зобов'язання відшкодувати заподіяну шкоду.

Водоохоронні заходи. Значна частина земельних ділянок у досліджуваних ТГ прилягає до водотоків і водойм, що зумовлює підвищений ризик їх забруднення в результаті господарської діяльності. Вимоги Водного кодексу України щодо заборони або обмеження певних видів діяльності в прибережних і водоохоронних зонах мають бути враховані при наданні земельних ділянок в оренду і відображені в умовах відповідних договорів. Особливої уваги потребують ділянки на схилах, де

інтенсивний поверхневий стік може нести забруднювачі безпосередньо у водні об'єкти.

Збереження природно-заповідного фонду і елементів екологічної мережі. На землях природно-заповідного фонду та в буферних зонах навколо них встановлюється особливий режим використання, який обмежує або повністю забороняє сільськогосподарське і господарське освоєння. У Старовижівській ТГ, де понад третину площі мають природоохоронний статус, дотримання цих вимог є особливо критичним. Документи землеустрою мають чітко відображати межі природно-заповідних об'єктів і пов'язані з ними обмеження у використанні прилеглих земель.

Для трьох досліджуваних ТГ природоохоронна складова землеустрою має різні пріоритети. У Скалатській і Лисянській ТГ першочерговим є захист ґрунтів від ерозії і забруднення внаслідок інтенсивного агровиробництва, а також встановлення і документування прибережних захисних смуг. У Старовижівській ТГ — забезпечення цілісності природоохоронних зон, збереження водно-болотних угідь і запобігання незаконній вирубці лісів.

Відповідальність за дотримання природоохоронних вимог несуть як власники і користувачі земельних ділянок, так і органи місцевого самоврядування — як суб'єкти, що розпоряджаються землями комунальної власності і видають дозволи на відповідні види діяльності. Систематичний

контроль за виконанням природоохоронних умов оренди, регулярний моніторинг стану земель і оперативне реагування на виявлені порушення — ці функції є частиною повноважень ТГ і мають бути організаційно закріплені.

5.2 Охорона праці при виконанні землевпорядних робіт

Землевпорядна діяльність включає два якісно різних середовища роботи — польові вимірювання і камеральна (офісна) обробка даних. Кожне з них пов'язане з власними ризиками для здоров'я і безпеки, що потребує відповідних профілактичних заходів.

Нормативно-правову базу охорони праці в Україні визначає Закон України «Про охорону праці» від 14.10.1992 № 2694-ХІІ (із змінами). Закон встановлює права працівників на безпечні умови праці, обов'язки роботодавця щодо їх забезпечення, порядок розслідування нещасних випадків і систему державного нагляду. Для роботодавців, що здійснюють землевпорядну діяльність, а також для фахівців ТГ, задіяних у проведенні інвентаризації і кадастрових робіт, дотримання вимог цього закону є безумовним обов'язком.

Безпека при польових роботах. Польовий етап землевпорядних робіт передбачає роботу на відкритій місцевості в різних погодних умовах, переміщення по нерівному рельєфу, роботу поблизу водних об'єктів,

сільськогосподарських угідь і лісових масивів. До основних ризиків відносяться:

- термічні ризики — перегрів на сонці влітку і переохолодження у несприятливу погоду; для їх мінімізації необхідне відповідне спорядження, облік погодних умов при плануванні виїздів і дотримання режиму роботи і відпочинку;

- ризики, пов'язані з пересуванням — травми при переміщенні по нерівній місцевості, небезпека падіння на схилах; обов'язковим є носіння відповідного взуття і обладнання страхування при роботі на крутих схилах;

- ризики при роботі поблизу доріг — проведення вимірювань на межах земельних ділянок, що прилягають до автомобільних доріг, потребує використання сигнальних жилетів і виставлення попереджувальних знаків;

- укуси комах і контакт з рослинами — при роботі в заростях і лісових масивах необхідний захисний одяг і перевірка на кліщів після польових виїздів;

- ризики у зонах активних бойових дій або мінного забруднення — в умовах воєнного стану обов'язковим є попереднє узгодження маршрутів виїздів із компетентними органами і заборона виходу на неперевірену місцевість без супроводу саперів або відповідного дозволу.

Безпека при камеральних роботах. Камеральний етап — обробка геопросторових даних, оформлення документації, робота з кадастровими інформаційними системами — пов'язаний з тривалою роботою за персональним комп'ютером. Відповідно до вимог НПАОП 0.00-1.28-10 «Правила охорони праці під час роботи з відеодисплейними терміналами», робочі місця операторів ВДТ повинні відповідати низці ергономічних і санітарно-гігієнічних вимог:

- освітлення робочого місця — природне і штучне освітлення має відповідати нормативним рівням (освітленість на робочій поверхні не менше 300–500 лк); слід уникати відблисків на екрані монітора;

- організація робочого місця — монітор розташовується на відстані 60–80 см від очей, верхній край екрана — на рівні або трохи нижче рівня очей; крісло регулюється для підтримки фізіологічного положення хребта;

- режим роботи — при безперервній роботі за комп'ютером обов'язкові перерви: не рідше ніж кожні 1–2 години по 10–15 хвилин; сумарна тривалість роботи за ВДТ не повинна перевищувати 6 годин на робочу зміну;

- мікроклімат — температура в робочому приміщенні 20–22°C у холодний і 22–25°C у теплий період; відносна вологість 40–60%; рівень шуму — не вище 50 дБА.

Організація роботи і відповідальність. Організація, що здійснює землепорядні роботи, або підрозділ ТГ, відповідальний за їх проведення, зобов'язані забезпечити: проведення вступного і первинного інструктажу з охорони праці для всіх залучених фахівців; видачу засобів індивідуального захисту (СІЗ) відповідно до норм; облік і розслідування нещасних випадків; регулярне навчання з питань безпечних методів роботи. Перелік СІЗ для польових землепорядних робіт включає: захисний одяг і взуття, каску при роботі поблизу будівельних майданчиків або у лісовому масиві, сигнальний жилет, засоби захисту від комах, аптечку першої допомоги.

Окремої уваги заслуговує використання сучасного геодезичного і геоінформаційного обладнання — GNSS-приймачів, тотальних станцій, БПЛА (дронів) для аерофотозйомки. Кожен вид обладнання має специфічні вимоги безпеки. Зокрема, запуск і пілотування БПЛА регулюється Правилами використання повітряного простору України (Постанова КМУ від 29.03.2017 № 209) і потребує відповідного дозволу. В умовах воєнного стану використання БПЛА у ряді регіонів України повністю заборонено або суворо обмежено; це слід обов'язково враховувати при плануванні польових робіт із застосуванням дронів у досліджуваних ТГ.

5.3 Цивільний захист населення в умовах територіальної громади

Питання цивільного захисту набули в Україні виняткової актуальності після початку повномасштабного вторгнення у лютому 2022 року. Для територіальних громад, які є базовим рівнем управління, забезпечення безпеки мешканців стало одним із ключових завдань поряд із господарськими і землевпорядними функціями. Не можна обійти стороною й те, що частина досліджуваних і подібних їм громад перебуває у зонах підвищеної небезпеки або поблизу зон активних бойових дій, що суттєво впливає на умови здійснення земельної діяльності.

Правову основу системи цивільного захисту в Україні складає Кодекс цивільного захисту України від 02.10.2012 № 5403-VI (далі — КЦЗ). Він визначає систему суб'єктів цивільного захисту, їхні повноваження, порядок реагування на надзвичайні ситуації (НС) природного, техногенного та воєнного характеру. Доповнює його Закон України «Про правовий режим воєнного стану» від 12.05.2015 № 389-VIII, норми якого регулюють порядок управління і обмеження прав громадян в умовах воєнного стану.

Повноваження ТГ у сфері цивільного захисту. Відповідно до КЦЗ, органи місцевого самоврядування виконують низку функцій у сфері цивільного захисту. До них, зокрема, належать: забезпечення оповіщення населення про загрозу або виникнення НС через локальні системи

оповіщення; підтримання у готовності захисних споруд і укриттів на підвідомчій території; евакуація населення у разі загрози; організація ліквідації наслідків НС місцевого рівня; забезпечення населення необхідними ресурсами у разі НС. Виконання цих функцій потребує відповідної інфраструктури — і земельний аспект тут є важливим: розміщення укриттів, місць евакуації, пунктів управління і розподілу ресурсів пов'язане з використанням конкретних земельних ділянок.

Землеустрій і цивільний захист: точки перетину. На перший погляд, цивільний захист і землеустрій — це дві різні сфери. Проте між ними є щонайменше три важливих точки перетину.

По-перше, облік захисних споруд і укриттів. Значна частина захисних споруд цивільного захисту (підвали, бомбосховища, укриття) розміщена на земельних ділянках різних форм власності. Їх обстеження, визначення меж і занесення до Державного реєстру об'єктів цивільного захисту потребує проведення відповідних землепорядних дій — встановлення меж ділянок, на яких ці об'єкти розташовані, і відображення їх статусу в кадастрі.

По-друге, мінне забруднення і землекористування. За оцінками Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України, значна площа сільськогосподарських і лісових угідь у ряді регіонів забруднена мінами, вибухонебезпечними предметами (ВНП) і залишками боєприпасів. Це безпосередньо впливає на безпеку польових

землевпорядних робіт і фактично виводить частину земель з активного господарського обігу. При проведенні інвентаризації земель і розробці документів землеустрою в таких регіонах обов'язковим є отримання актуальної інформації щодо стану розмінування і врахування мінного забруднення при встановленні меж і режимів використання ділянок.

По-третє, планування евакуації і тимчасового розміщення.

Документи просторового планування ТГ мають враховувати можливі сценарії НС і передбачати місця для тимчасового розміщення евакуйованих осіб, накопичення гуманітарних вантажів і розгортання тимчасових пунктів управління. Для цього потрібне відведення відповідних земельних ділянок із необхідними характеристиками: транспортна доступність, достатня площа, відсутність заборон у використанні. Таке планування є елементом як просторового розвитку ТГ, так і цивільного захисту одночасно.

Планування заходів цивільного захисту на рівні ТГ. Кожна громада зобов'язана мати затверджений план цивільного захисту, що містить: аналіз можливих НС та їх наслідків для даної ТГ; перелік захисних споруд і їх технічний стан; маршрути евакуації і порядок оповіщення населення; розподіл відповідальності між посадовими особами ТГ; порядок взаємодії з органами ДСНС, поліцією та іншими структурами. Актуалізація цього плану є регулярним обов'язком органів

ТГ; в умовах воєнного стану — з урахуванням поточної обстановки і команд вищих органів управління.

Важливим аспектом цивільного захисту в контексті землеустрою є також відновлення земель, пошкоджених внаслідок бойових дій. В Україні вже розробляються відповідні методичні підходи до оцінки збитків, завданих сільськогосподарським угіддям, і до порядку рекультивації земель, забруднених продуктами горіння, вибухівки та важкими металами з боєприпасів. Землевпорядники відіграватимуть ключову роль у документуванні цих збитків і розробці проєктів відновлення угідь — що є ще однією точкою перетину землеустрою і цивільного захисту.

Для мешканців і фахівців ТГ, безпосередньо задіяних у землевпорядних роботах, надзвичайно важливим є знання порядку дій при оголошенні повітряної тривоги, правил поведінки в укритті, порядку евакуації і зв'язку з відповідальними посадовими особами. Ці знання є обов'язковою частиною інструктажу для всіх, хто бере участь у польових роботах в умовах воєнного стану.

Висновок до п'ятого розділу

Охорона природного середовища, охорона праці та цивільний захист є невід'ємними складовими будь-якої господарської діяльності, пов'язаної з використанням земельних ресурсів. Для землеустрою ТГ ці аспекти мають не лише теоретичне, а й практичне значення, безпосередньо впливаючи на зміст документів, умови виконання польових робіт і повноваження органів місцевого самоврядування.

Охорона природного середовища реалізується через систему обмежень і вимог, відображених у документах землеустрою: охоронні зони, прибережні захисні смуги, вимоги до збереження ґрунтового покриву і родючості. Дотримання цих вимог є обов'язком як землекористувачів, так і органів ТГ як суб'єктів управління земельними відносинами.

Охорона праці при виконанні землевпорядних робіт охоплює польовий і камеральний етапи, кожен з яких має специфічні ризики. Дотримання встановлених норм, проведення своєчасних інструктажів і забезпечення фахівців засобами захисту є обов'язком організації-виконавця. В умовах воєнного стану до цих вимог додається низка специфічних заходів безпеки, пов'язаних із загрозою мінного забруднення і ракетних обстрілів.

Цивільний захист на рівні ТГ є комплексним завданням, що включає планування евакуації, облік захисних споруд, оповіщення населення і реагування на надзвичайні ситуації. Землеустрій забезпечує для цього

необхідну просторову основу: визначення місць розміщення укриттів і майданчиків для евакуації, облік пошкоджених земель, планування відновлювальних заходів. Таким чином, питання цивільного захисту і землеустрою виявляються тісно переплетеними, що підтверджує міждисциплінарний характер управління земельними ресурсами ТГ у сучасних умовах.

ВИСНОВКИ

Земельні ресурси є багатофункціональним природним активом, від якого залежить продовольча безпека, екологічна рівновага і фінансова стабільність кожної громади. Їх сутність не зводиться до виробничої функції — земля є одночасно екологічним каркасом, джерелом бюджетних надходжень і культурною спадщиною. Саме тому управління земельними ресурсами потребує комплексного підходу, що поєднує правові, економічні, екологічні та соціальні аспекти. Землеустрій є головним практичним інструментом такого управління на місцевому рівні.

В умовах децентралізації органи місцевого самоврядування отримали реальні повноваження щодо розпорядження землями комунальної власності, в тому числі за межами населених пунктів. Проте наявність повноважень — це лише потенціал. Для його реалізації потрібна системна робота: актуальна інвентаризація земель, розробка якісних документів землеустрою, ведення достовірних кадастрових відомостей і прозора орендна політика. Без цього громади фактично управляють своїм земельним ресурсом наосліп.

Аналіз міжнародного досвіду засвідчив: у більшості розвинених країн управління земельними ресурсами будується на концепції сталого землекористування (SLM), що передбачає збалансованість економічних, екологічних і соціальних інтересів. ФАО, Світовий банк і WOCAT

розробили методологію SLM, яка охоплює чотири взаємозалежних фактори планування (законодавство, соціальні відносини, ринок, просторове планування) і чотири послідовних етапи реалізації — від базового аналізу до моніторингу результатів. Практики 13 країн Європи підтверджують: найефективнішими є підходи, що поєднують ґрунтозахисні технології з економічними стимулами для землекористувачів і державною підтримкою.

Дослідження трьох ТГ — Скалатської (Тернопільська обл.), Лисянської (Черкаська обл.) і Старовижівської (Волинська обл.) — виявило характерні проблеми землекористування, притаманні різним природним зонам України. У Скалатській ТГ з часткою орних земель 86,9% виявлено активні ерозійні процеси, надмірну залежність від агрохолдингів і незадокументовані прибережні захисні смуги. У Лисянській ТГ, окрім ерозії і виснаження ґрунтів через монокультурне землеробство, суттєвою проблемою є вкраплені земельні ділянки, що порушують цілісність орних масивів і ускладнюють їх обробіток. У Старовижівській ТГ зафіксовано природне заліснення сільськогосподарських угідь без зміни їх юридичного статусу та незаконну вирубку лісу — обидві проблеми є прямим наслідком відсутності регулярного моніторингу і актуальної землевпорядної документації.

Спільним знаменником усіх виявлених проблем є недостатній рівень документаційного забезпечення землеустрою: застаріла або відсутня

інвентаризація земель, нерозмежовані комунальні угіддя, неактуальні картографічні матеріали. Без вирішення цих базових проблем жодні стратегічні заходи щодо охорони або розвитку земель не матимуть реального ефекту.

Розроблені пропозиції щодо сталого використання земель ґрунтуються на дев'яти принципах — від збереження біорізноманіття і раціонального ґрунтокористування до адаптації до змін клімату — і диференційовані залежно від природних умов і специфіки кожної з досліджуваних ТГ. Для Скалатської і Лисянської ТГ пріоритет становлять ґрунтозахисні заходи, агролісівництво і консервація деградованих схилів; для Старовижівської — ренатуралізація водно-болотних угідь і посилення контролю за лісокористуванням. Формування біоцентрів, біоекологічних коридорів і контурна організація угідь — елементи, що мають бути відображені в документах землеустрою всіх трьох ТГ.

Охорона навколишнього природного середовища, дотримання вимог охорони праці та забезпечення цивільного захисту є обов'язковими складовими землевпорядної діяльності. В умовах воєнного стану ці вимоги набувають особливої актуальності: мінне забруднення обмежує можливості польових робіт, а функції ТГ у сфері цивільного захисту — облік укриттів, планування евакуації, відновлення пошкоджених угідь — безпосередньо пов'язані із землеустроєм.

ПРОПОЗИЦІЇ

Провести повну інвентаризацію земель у межах Скалатської, Лисянської та Старовижівської ТГ відповідно до Порядку, затвердженого Постановою КМУ від 05.06.2019 № 476. Особливу увагу приділити землям за межами населених пунктів: сільськогосподарським угіддям, залісненим ділянкам і земельним ділянкам без зареєстрованих прав. За результатами інвентаризації оновити картографічну основу ТГ і внести актуальні відомості до Державного земельного кадастру.

Розробити або актуалізувати комплексні плани просторового розвитку для досліджуваних ТГ із обов'язковим включенням схем захисту ґрунтів від ерозії, розміщення охоронних зон і прибережних захисних смуг, а також елементів місцевої екологічної мережі. При розробці документів використовувати методологію інтегрованого просторового планування за програмою «U-LEAD з Європою» як апробований і методично підкріплений інструмент.

Для Скалатської та Лисянської ТГ розробити проєкти землеустрою щодо організації і захисту сільськогосподарських угідь: передбачити контурний обробіток на ерозійно небезпечних схилах, закладення полезахисних лісосмуг і залуження найбільш деградованих ділянок. Включити агроекологічні вимоги (сівозміни, обмеження монокультур,

норми застосування добрив) як обов'язкові умови до договорів оренди земельних ділянок.

Для Лисянської ТГ розробити і реалізувати механізм добровільного обміну земельними ділянками (консолідації) з метою ліквідації вкраплених ділянок у масивах ріллі. Визначити конкретні масиви для консолідації на основі геопросторового аналізу, провести роз'яснювальну роботу серед власників і забезпечити виготовлення необхідної технічної документації із землеустрою.

Для Старовижівської ТГ провести обстеження залісених сільськогосподарських угідь і підготувати матеріали для зміни їх цільового призначення відповідно до фактичного стану. Розробити заходи щодо ренатуралізації водно-болотних угідь і торфовищ. Запровадити регулярний моніторинг стану лісових масивів із використанням дистанційного зондування (геопортали GISFile, Google Earth) для своєчасного виявлення незаконних рубок і оперативного реагування.

Усім досліджуваним ТГ встановити і документально оформити межі прибережних захисних смуг уздовж усіх водотоків і водойм на своїй території відповідно до вимог Водного кодексу України. Відображення цих зон у Державному земельному кадастрі забезпечить правову основу для контролю за їх дотриманням при укладанні договорів оренди і розгляді землевпорядних документів.

Запровадити практику проведення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь у встановлені законом строки (раз на 5–7 років). Актуальна НГО є основою для встановлення ринково обґрунтованих ставок орендної плати, що дозволить збільшити надходження до місцевих бюджетів і водночас стимулювати відповідальне ставлення орендарів до якості ґрунтів.

Органам ТГ розглянути можливість запровадження диференційованих умов оренди: знижена ставка — для орендарів, що застосовують органічне або консерваційне землеробство і дотримуються агроекологічних стандартів; підвищена — для тих, хто допускає порушення (ерозія, хімічне забруднення, недотримання сівозмін). Такий механізм створює економічний стимул для сталого землекористування без додаткових видатків із місцевого бюджету.

При плануванні заходів землеустрою враховувати елементи формування місцевої екологічної мережі: передбачати у схемах землеустрою місця розташування біоцентрів і біоекологічних коридорів, включати відповідні ділянки до категорії природоохоронних або буферних зон. Досвід Польщі демонструє реалістичність такого підходу навіть за обмеженого фінансування.

Забезпечити дотримання вимог охорони праці і цивільного захисту при проведенні всіх видів землевпорядних робіт. В умовах воєнного стану обов'язково узгоджувати маршрути польових виїздів із компетентними

органами, перевіряти ділянки на наявність мінного забруднення і дотримуватись актуальних обмежень щодо пересування та застосування БПЛА. Актуалізувати план цивільного захисту ТГ з урахуванням питань обліку захисних споруд і відновлення земель, пошкоджених внаслідок бойових дій.

Реалізація наведених висновків і пропозицій дозволить суттєво підвищити ефективність управління земельними ресурсами в досліджуваних ТГ, забезпечити прозорість земельних відносин і закласти підґрунтя для збалансованого, довгострокового землекористування відповідно до принципів сталого розвитку.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Андріяш В., Громадська Н., Малікіна О. Управління земельними ресурсами: поняття, зміст та особливості. Літопис Волині, (27), 2022. С. 231–236.
2. Богіра М. Особливості державного контролю за використанням і охороною земель в умовах приватної власності. Збалансоване природокористування. 2016. № 2. С. 80–83.
3. Богіра М. С. Землекористування в ринкових умовах: еколого-економічний аспект: монографія. Львів: Львів. нац. аграр. ун-т. 2008. 225 с.
4. Богіра М. С. Порушення охорони ландшафтів – причини й результати. Землевпорядний вісник. 2008. № 1. С. 47–50.
5. Богіра М. С., Ярмолюк В. І. Землевпорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій: навч. посіб. Львів: Львівський національний аграрний університет, 2010. 334 с.
6. Боклаг В. А. Механізми державного управління земельними відносинами в Україні. Вісник Національного університету цивільного захисту України. Серія: Державне управління. 2014. Вип. 2. С. 30–36.
7. Гоштинар С. Л. Зарубіжний досвід регулювання ринку землі та можливості його адаптації в Україні при розгляді питання про скасування мораторію на продаж землі. Юридичний науковий електронний журнал. 2020. № 3. С. 174–178.
8. Дорош Й. М., Дорош О. С. Формування обмежень та обтяжень у землекористуванні: навч. посіб. Херсон: Грінь Д.С., 2017. 650 с.
9. Дорош О. С., Фоменко В. А., Мельник Д. М. Ключова роль землеустрою у плануванні розвитку системи землекористувань у межах територіальних громад. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2018. № 2. С. 22–32.

10. Земельна реформа: сім порад для керівників громад, як скористатися новими можливостями. 2021. URL: <https://www.epravda.com.ua/projects/zemlia-mozhlyvostei/2021/04/13/672786/>
11. Земельний кодекс України: від 25.10.2001, № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
12. Землевпорядне та лісовпорядне планування: навч.-метод. посіб. Львів: ЛНУ ім. І. Франка, 2022. 262 с.
13. Землеустрій як передумова збалансованого розвитку територій: монографія / за ред. М. С. Богіри. Львів: ТОВ «Галицька видавнича спілка», 2021. 243 с.
14. Інтегроване просторове планування для об'єднаних територіальних громад: Програма «U-LEAD з Європою». URL: <https://hromada.canactions.com/>
15. Казьмір П. Г., Дроздяк М. В. Просторова організація агроландшафтів: навч. посіб. Львів: ЛДАУ, 2005. 154 с.
16. Копішинська О. П., Маренич М. М., Уткін Ю. В. Ефективність упровадження систем точного землеробства в аграрних підприємствах. Вісник ХДУ: Серія Економічні науки. 2019. № 34. С. 157–163.
17. Кулинич А. П. Особливості права комунальної власності на землю в об'єднаних територіальних громадах. Часопис Київського університету права. 2018. № 2. С. 261–265.
18. Мартин А. Г., Осипчук С. О., Чумаченко О. М. Природно-сільськогосподарське районування України: монографія. Київ: ЦП «Компринт». 328 с.
19. Могильна Л., Чжан Ц. Проблеми управління земельними ресурсами в контексті сталого розвитку та заходи щодо їх вирішення. Економіка та суспільство. 2023. № 53. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-53-10>

20. Мороз О. Територіальна громада: сутність, становлення та сучасні українські реалії. Науковий вісник. 2008. Вип. 2. URL: <https://science.lpnu.ua/sites/default/files/journal-paper/2022/jan/26506/moroz.pdf>
21. Новаковський Л., Третяк А., Дорош Й. Стан та проблеми землеустрою об'єднаних територіальних громад у контексті підвищення їх фінансової стійкості. Землевпорядний вісник. 2018. № 12. С. 38–48.
22. Новаковський Л. М. Формування об'єднаних територіальних громад і проблеми їх землевпорядкування. Економіст. 2018. № 8. С. 11–16.
23. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 30.09.2022 № 1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>
24. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011, № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>
25. Про екологічну мережу України: Закон України від 24.06.2004 № 1864-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1864-15#Text>
26. Про затвердження нормативів оптимального співвідношення культур у сівозмінах в різних природно-сільськогосподарських регіонах: Постанова КМУ від 11.02.2010 № 164. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/164-2010-%D0%BF#Text>
27. Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель: Постанова КМУ від 05.06.2019 № 476. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-%D0%BF#Text>
28. Про затвердження Правил розроблення робочих проектів землеустрою: Постанова КМУ від 02.02.2022 № 86. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/86-2022-%D0%BF#Text>
29. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>

30. Про національну інфраструктуру геопросторових даних: Закон України від 13.04.2020 № 554-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text>
31. Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року: Закон України від 28.02.2019 № 2697-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2697-19#Text>
32. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 № 962-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>
33. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25.06.1991, № 1264-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12#Text>
34. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>
35. Про схвалення Концепції боротьби з деградацією земель та опустелюванням: Розпорядження КМУ від 22.10.2014 № 1024-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1024-2014-%D1%80>
36. Про Цілі сталого розвитку України на період до 2030 року: Указ Президента України від 30.09.2019 № 722/2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722/2019#Text>
37. Про стратегічну екологічну оцінку: Закон України від 20.03.2018 № 2354-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2354-19#Text>
38. Резолюція, прийнята Генеральною Асамблеєю ООН 25 вересня 2015 року «Перетворення нашого світу: Порядок денний у сфері сталого розвитку до 2030 року». URL: <http://surl.li/cyloa>
39. Семенчук І. М., Рощенко В. А., Шаповаленко Д. Р. Особливості управління земельними ресурсами в Україні. Агросвіт. 2018. № 1. С. 25–30.
40. Скиба М. В. Управління земельними ресурсами: досвід країн Європейського Союзу. Вчені записки ТНУ імені В. І. Вернадського. Серія: Економіка і управління. 2020. Т. 31 (70). № 3. С. 93–101.

41. Сохнич А. Я., Богіра М. С., Яремко Ю. І., Стойко Н. Є. Державний контроль за використанням земель: підручник. Львів: ГАЛИЧ-ПРЕС, 2018. 240 с.
42. Стойко Н. Екосистемний підхід до вирішення проблеми ерозії ґрунтів в Україні. Аграрна економіка. 2020. Т. 13. № 1–2. С. 29–38.
43. Стойко Н., Ковалишин О., Куліковська О., Тригуба А. Землеустрій як важлива функціональна складова планування використання земель. Вісник Львівського національного університету природокористування: Архітектура і сільськогосподарське будівництво. 2022. № 23. С. 110–117.
44. Стойко Н. Є. Організація використання земель в ерозійно небезпечних ландшафтах: монографія. Львів: НВФ «Укр. технології», 2005. 144 с.
45. 17 Цілей сталого розвитку. URL: <https://globalcompact.org.ua/tsili-stijkogo-rozvytku/>
46. Управління земельними ресурсами: навч. посіб. / Шарий Г. І., Тимошевський В. В., Міщенко Р. А., Юрко І. А. Полтава: ПолтНТУ, 2019. 172 с.
47. Управління земельними ресурсами: у 6 т. / TEMPUS IV. Донецьк: УНИТЕХ, 2012. Т. 6: Сталий розвиток сільських територій: Консолідація земель. С. 355–456.
48. Baskent E. Z. Assessment and improvement strategies of sustainable land management (SLM) planning initiative in Turkey. Science of The Total Environment. Vol. 797. 2021. <https://doi.org/10.1016/j.scitotenv.2021.149183>
49. Collection of Sustainable Land Management Technologies Practices by smallholder farmers in Lao PDR. National Agriculture, Forestry and Rural Development Research Institute (NAFRI). Vientiane, 2019. 143 p.
50. GISFile: геопортал. URL: <https://gisfile.com/map/?sl=UA>
51. Google Earth Pro. URL: <https://www.google.com.ua/earth/>

52. Halchenko N. P., Lashko S. P., Stoiko N. Ye., Kozar V. I., Kozar L. M., Kliuka O. M. Creation of a database of geoinformation monitoring of forestry lands (southwest part of Poltava region, Ukraine). GEOINFORMATICS 2021: XXth International Conference on Geoinformatics-Theoretical and Applied Aspects. Kyiv, Ukraine, 2021.
53. Izakovičová Z., Mederly P., Petrovič F. Long-Term Land Use Changes Driven by Urbanisation and Their Environmental Effects (Example of Trnava City, Slovakia). Sustainability. 2017. Vol. 9. P. 1553.
54. Millennium Ecosystem Assessment, 2005. Ecosystems and Human Well-being: Synthesis. Island Press, Washington, DC.
55. Responsible governance of tenure of land, fisheries and forests in the context of national food security. Food and Agriculture Organization of the United Nations. Rome, 2022. 52 p.
56. Sanz M. J., de Vente J.-L., Chotte M. Bernoux et al. Sustainable Land Management contribution to successful land-based climate change adaptation and mitigation. A Report of the Science-Policy Interface. UNCCD, Bonn, Germany. 2017.
57. Stoiko N., Cherechon O. The development of local ecological networks in Ukraine: the example of Lviv region. Baltic Surveying: International Scientific Journal. 2019. Vol. 10. P. 50–59.
58. Sustainable land management: approaches and practices in Bosnia and Herzegovina / Hamid Čustović et al. Sarajevo: Poljoprivredno-prehrambeni fakultet Univerziteta, 2020. 227 p.
59. Várallyay G. Soil, as a multifunctional natural resource. Columella — Journal of Agricultural and Environmental Sciences. 2015. Vol. 2, No. 1.
60. WOCAT SLM Database. URL: <https://qcat.wocat.net/en/wocat/>

ДОДАТКИ

ІНТЕГРОВАНА КАРТА

Умовні позначення

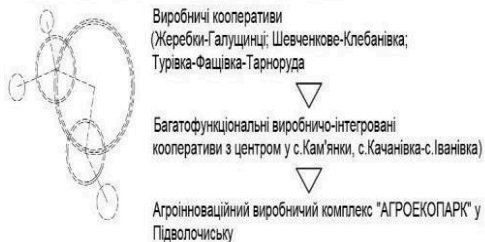
ТЕРИТОРІЇ ПРІОРИТЕТНОГО МІСТОБУДІВНОГО РОЗВИТКУ

-  Сельбищні території
-  Виробничі території, в т.ч с/г підприємства, інженерних та комунальних об'єктів

ТЕРИТОРІЇ ПРІОРИТЕТНОГО РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

-  Сільськогосподарські території
-  Гіпотетичний розвиток малих фермерських господарств

МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ АГРОПРОМИСЛОВОГО КОМПЛЕКСУ



ТЕРИТОРІЇ АКТИВІЗАЦІЇ ТУРИСТИЧНОЇ ТА РЕКРЕАЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

-  ВОДНО-ЗЕЛЕНИЙ КАРКАС: Р. ЗБРУЧ ТА ПРИТОКИ
-  ЗЕЛЕНА ВІСЬ "ГОРИ СТРИГОВЕЦЬКІ" - "ТОВТРОВИЙ СТЕП" - ПОЛУПАНІВСЬКИЙ ЛІС - НОВОСІЛКІВСЬКИЙ ЛІС - "МЕДОВОРИ"

РОЗВИТОК ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

-  Міжнародний автомобільний транспортний коридор (МТК) з визначенням зони (темним кольором) концентрації об'єктів автомобільного сервісу, а також можливості створення логістично-транспортних центрів
-  Зони обмеження діяльності у зв'язку з резервуванням території під МТК "Європа-Азія" (довгострокова перспектива)
-  Відрізки доріг, які потребують реконструкції
-  Створення нових доріг
-  Залізниця
-  Стимулювання розвитку віддалених, малозаселених населених пунктів (зона особливої уваги)
-  Спільний проект: маршрут "Скорик-Підволочиськ-Скалат"
-  Зони спільної активності з прилеглими громадами
-  Зони концентрації проектів, ключові території
-  Стимулювання розвитку віддалених, малозаселених населених пунктів зокрема за рахунок розвитку туризму

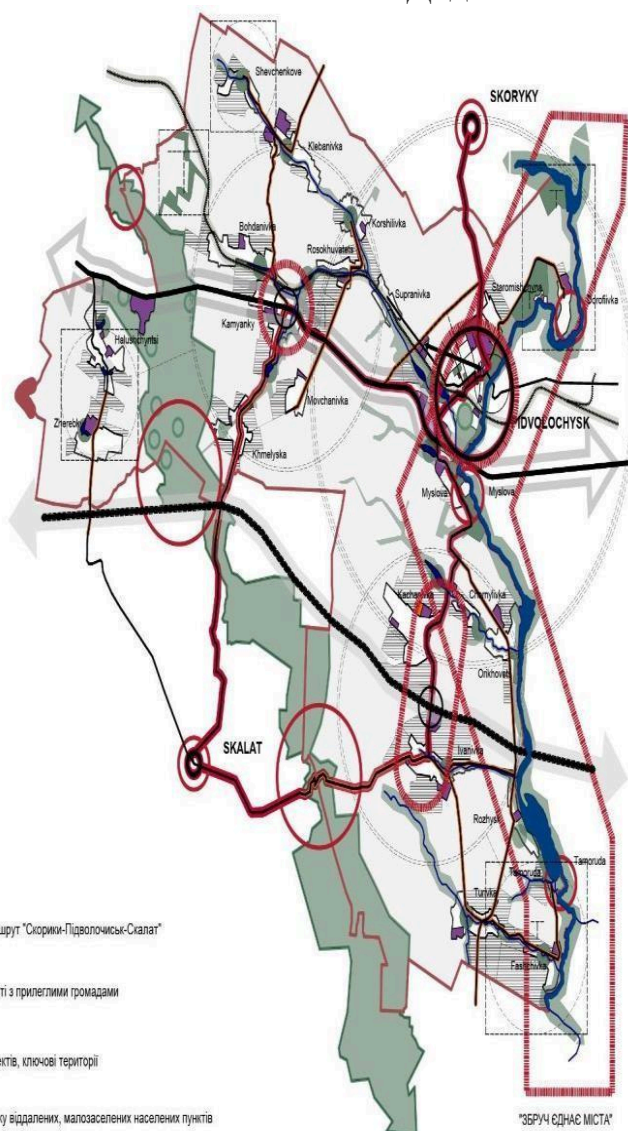


Рисунок 1-А. Схема інтегрованого розвитку території
Скалатської територіальної громади

ІНТЕГРОВАНА КАРТА

Умовні позначення

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | ЗУПИНКИ ГРОМАДСЬКОГО ТРАНСПОРТУ | | ЯГДНІ ТА ОВОЧЕВІ ФЕРМИ |
| | ПЕРСПЕКТИВНІ ЗУПИНКИ ГРОМАДСЬКОГО ТРАНСПОРТУ | | ПІДПРИЄМСТВА ДЛЯ ІНВЕСТИЦІЙ |
| | СОРТУВАЛЬНІ СТАНЦІЇ | | ПОЛЯ |
| | МАРШРУТ ОБСЛУГОВУЮЧОГО ТРАНСПОРТУ | | РЕНОВАЦІЯ ПАРКУ |
| | ВЕЛО-МАРШРУТ | | ОБЛАШТУВАННЯ НАБЕРЕЖНОЇ |
| | СМІТТЕСОРТУВАЛЬНА ЛІНІЯ | | ВЕЛО- ТА МОТО- МАРШРУТ |
| | КЕМПІНГ | | ТУРИСТИЧНІ ЛОКАЦІЇ |
| | АДМІНІСТРАТИВНО-КУЛЬТУРНИЙ ЦЕНТР | | ОГЛЯДОВІ МАЙДАНЧИКИ В ЗОНІ ДИКОЇ ПРИРОДИ |
| | ЯГДНІ КООПЕРАТИВИ, ЕКО-ТУРИЗМ | | |
| | ПЛЯЖ | | |
| | СТАНЦІЯ ДЯЛ НАЯНІВ | | |
| | СПОРТ | | |
| | ЗАПІЗНИЧНІ КОЛІЇ | | |
| | ОБ'ЄДНУЮЧИЙ МАРШРУТ ГРОМАДСЬКОГО ТРАНСПОРТУ | | |

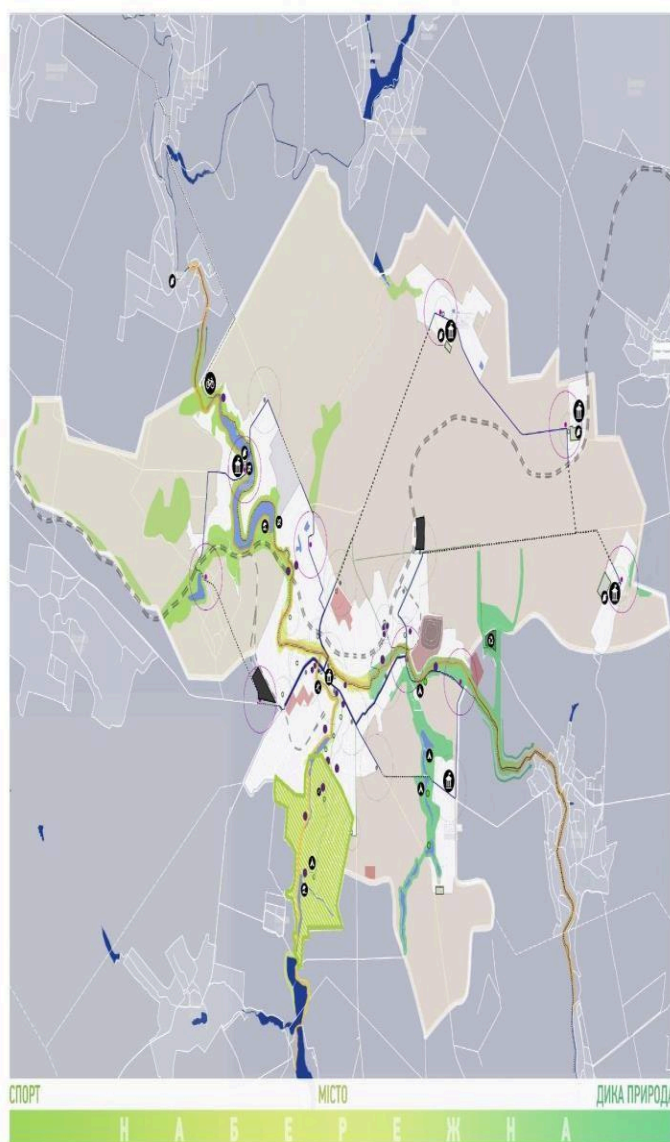


Рисунок 2-А. Схема інтегрованого розвитку території у
Лисянської територіальної громади

ІНТЕГРОВАНА КАРТА

Умовні позначення

- Межі Громади
- Державний кордон
- Селища
- Сільські населені пункти
- Розташовані території без використання
- Записані території

Розвиток інфраструктури

- Дороги, що плануються будувати (реконструювати)
- Основні дороги, що підлягають ремонту
- Основні дороги, дороги до курортних зон (існуючі)
- Під'їзні дороги, проїзди, вулиці
- ⇄ ⇄ Основний автотрафік через територію громади
- Велоінфраструктура
- Території відновлення меліоративних систем
- ⦿ Встановлення світлофорного регулювання
- ⦿ Полігон ТПВ (модернізація)
- ⦿ Станція водозабору з обеззалізненням (модернізація)
- ⦿ Водочисні споруди (модернізація)
- ⦿ Створення транспортних об'єктів
- ⦿ Встановлення світлофору
- Туристичний веломаршрут

Туризм та екологія

- Рекреаційні зони (існуючі)
- Рекреаційні зони (перспектива)
- Території розвитку туристичних об'єктів
- Розвиток альтернативного туризму
- Розвиток подорожного туризму
- Облаштування і розвиток громадських просторів
- Водні канали (відновлення)

Економіка

- Розвиток промисловості та енергетики
- Розвиток вирощування злакових (розвиток)
- Розвиток вирощування ягід (розвиток)
- Лісова продукція (ягоди, гриби)
- Фокусна зона
- Об'єкти соціальної сфери (перспектива розвитку)
- Територія перспективного будівництва

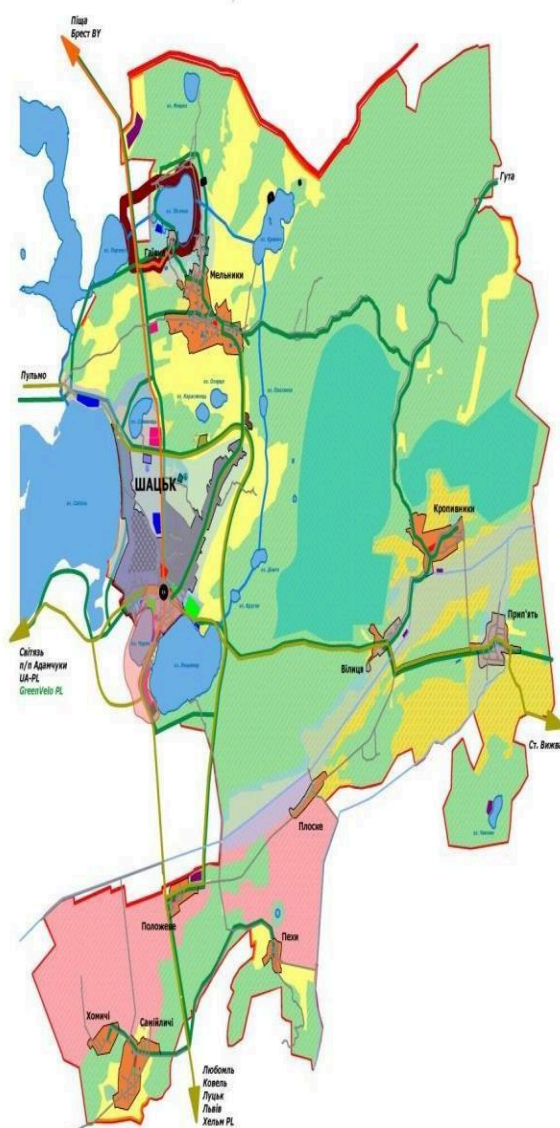


Рисунок 3-А. Схема інтегрованого розвитку території у
Старовижівській територіальній громаді

Таблиця 2.

Практики і підходи сталого управління земельними ресурсами в сільських районах

Країна	Технологія сталого управління земельними ресурсами	Короткий опис технологій
Практики		
Естонія	Постійні луки на торф'яних і еродованих ґрунтах	Постійний трав'яний покрив, створений для захисту землі від подальшої ерозії або розкладання торфовищ
Франція	Сівозміни	Ротація культур
	Аптєчні луки (франц. <i>Les prairies</i>)	Спеціальні насіннєві суміші для пасовищ з ціллю підтримання і підвищення продуктивності пасовищ та покращення здоров'я тварин
Великобританія	Ініціатива управління ґрунтами	Незалежна організація, яка сприяє впровадженню відповідних методів управління ґрунтами, особливо консервативного землеробства.
Швейцарія	Субсидії збереження сільського госпства	Землекористувачі зобов'язуються застосовувати

		консерваційне землеробство на частинах своєї землі протягом 5 років. Натомість протягом цього періоду вони отримують субсидії
Італія	Система агролісомеліорації	Змішане вирощування однорічних сільськогосподарських культур і дерев на одному полі
Угорщина	Контурний обробіток ґрунту	Оранку та всю іншу культивуацію проводять паралельно контурам, таким чином можна значно зменшити ерозію
	обробіток	Зменшення порушення ґрунту, що зменшує розкладання органічної речовини, покращує кругообіг поживних речовин, структуру

		грунту та збільшує проникнення води
Німеччина	Збереження пасовищ	Збереження пасовищ шляхом уникнення розорювання пасовищ і перетворення їх на орні угіддя
Румунія	Посів багаторічних трав на ґрунтах, забруднених важкими металами	Посів <i>Miscanthus sinensis giganteus</i> – це багаторічна тепла трава, яка використовується як комерційна енергетична культура на ґрунтах, забруднених важкими металами
	Бобові культури, що вирощуються на ділянці, тимчасово виведеній із сівозміни	Введення зернобобових культур у сівозміну для підвищення родючості ґрунту, оскільки польову ділянку тимчасово виставляють поза сівозміною
Словаччина	Водозбірний басейн, протипаводкове	Протипаводкове водосховище - складна

	водосховище	гідротехнічна споруда, призначена для запобігання підтопленню території, розташованої за спорудою, усунення загрози повеней, спричинених зливовими опадами та невідповідним веденням господарства,
Іспанія	Лісовідновлення	Створення лісу на землі, яка нещодавно була покрита деревами
	Багатовидові насадження напівпосушливих деревних порід на терасах з кам'яними стінами в ярах і балках	Технологією відновлення, реалізованою на ярах і балках у деградованому напівпосушливому гірському масиві, метою якої була боротьба з ерозією в балках і ярах, пом'якшення деградації ландшафту, запобігання повеням, відновлення різноманітності та рослинного покриву на деградованому

		напівзасушливому гірському масиві
	Густопокривні культури в органічних виноградниках	Технологія базується на мінімальному обробітку ґрунту та використанні <i>Secale cereale L</i> та <i>Brachypodium distachyon (L.)</i> як покривних культур для захисту ґрунту від ерозії та збільшення органічної речовини
	Природне відновлення рослинності	Після пожежі місцева рослинність відновлюється
	Фітостабілізація забруднених ґрунтів	Інтродукція рослин для іммобілізації забруднюючих мікроелементів у ґрунті – коріння рослин утримують ґрунт, запобігаючи його виносу водною або вітровою ерозією. Крім того, корені можуть утримувати мікроелементи, що забруднюють ґрунт, на

		своїй поверхні, особливо такі катіони, як Cd, Zn, Pb Cu або Mn, запобігаючи їх вільному знаходженню в грунтовому розчині
Швейцарія	Виноградник із природним трав'яним покривом у посушливій альпійській зоні	Створення природного трав'яного покриву на виноградниках для зменшення використання гербіцидів і збільшення біорізноманіття
	Розбивка схилів орних земель трав'яними смугами	Поле, якому загрожує водна ерозія, розділене таким чином, щоб смуга трави запобігала втраті грунту та подальшому пошкодженню поля та доріг під час сильного дощу
	Тераси, які використовуються для виробництва сіна та випасу	Стародавні занедбані тераси, які раніше використовувалися як орні землі, були відновлені та використовуються для виробництва сіна та

		випасу худоби переважно без зрошення
Грузія	Реконструкція вітрозахисних смуг	Відновлення на сільськогосподарських угіддях вітрозахисних смуг або створення нових для захисту ґрунту від вітрової ерозії
Чеська Республіка	Збереження водно-болотного угіддя плитковим дренажем	Водно-болотне угіддя, з'єднане з плитковим дренажем, що сповільнює дренажний потік, видаляє азот і пестициди з дренажних вод і покращує. Формується з субстрату із зрілої березової тріски та гравію і засаджується очеретом
Іспанія	Регіональна програма розвитку сільських районів	Програма регіонального розвитку для захисту природних ресурсів та стимулювання сільської економіки

		через допомогу фермерам, які мають справу зі складними екологічними умовами (посуха, круті схили), застосовуючи методи сталого ведення сільського господарства (компенсація складних природних умов; боротьба з ерозією; знизити інтенсивність)
Великобританія	Ініціатива управління ґрунтами	Незалежна організація, яка сприяє впровадженню відповідних методів управління ґрунтами, особливо консервативного землеробства.
Швейцарія	Субсидії на збереження сільського господарства	Землекористувачі зобов'язуються застосовувати консерваційне землеробство на частинах своєї землі протягом 5 років.
Італія	Вуглецеве землеробство	Управління землею, водою, рослинами та тваринами з метою відновлення ландшафту, зміни

		клімату та продовольчої безпеки. У підхід до вуглецевого землеробства включають кілька стратегій, наприклад, консерваційне землеробство, культури, внесення гною, точне землеробство тощо. Усі ці методи мають на меті покращити швидкість видалення CO₂ з атмосфери та перетворення на органічну речовину ґрунту і рослинні матеріали. Кінцевою метою є практика управління землею, за якої приріст вуглецю перевищує втрату вуглецю.
Португалія	Площа лісового втручання	Підхід об'єднує та організовує і визначає спільне втручання в

		управління та захист лісів. Мета – сприяння сталому управлінню лісами; координування охорони і відновлення лісів і природних територій, у тому числі які постраждали від лісових пожеж; надання територіальної узгодженості та ефективності діям місцевої влади та інших учасників.
Словаччина	Програма ландшафту та інтегрованого управління річковим басейном	Створення, активація і систематичне впровадження 6 млн м ³ елементів у гірських та передгірних районах лісо-сільськогосподарського ландшафту
Іспанія	Регіональна програма розвитку сільських районів	Програма регіонального розвитку для захисту природних ресурсів та стимулювання сільської

		економіки через допомогу фермерам, які мають справу зі складними екологічними умовами (посуха, круті схили), застосовуючи методи сталого ведення сільського господарства (компенсація складних природних умов; боротьба з ерозією; знизити інтенсивність
Великобританія	Ініціатива управління ґрунтами	Незалежна організація, яка сприяє впровадженню відповідних методів управління ґрунтами, особливо консервативного землеробства.
Швейцарія	Субсидії на збереження сільського господарства	Землекористувачі зобов'язуються застосовувати консерваційне землеробство на

		частинах своєї землі протягом 5 років. Натомість протягом цього періоду вони отримують субсидії
--	--	--

Таблиця 3.

Пропозиції щодо сталого використання і охорони земель у межах територіальних громад

Пропозиція	Скалатська	Лисянська	Старовижівс ка
Ґрунтозахисні заходи (сівозміна, контурний обробіток, боронування, щілювання, збереження на поверхні ґрунту стерні, інше)	✓	✓	
Органічне землеробство (виращування сільськогосподарських культур без використання синтетичних хімічних добрив і пестицидів)	✓	✓	✓
Агролісівництво (поєднання сільськогосподарських і лісових угідь для збереження ґрунтового покриву, водних ресурсів, біорізноманіття)	✓	✓	
Стале використання пасовищ (ротаційний випас, реабілітація деградованих пасовищ люцерною, збереження пасовищ через уникнення їх розорювання)	✓	✓	✓

Прибережні смуги навколо водойм (постійне озеленення земель уздовж струмків та інших водойм)	✓	✓	✓
Ренатуралізація водно-болотних угідь та торфовищ (відновлення природних комплексів, досягнення балансу між екологічними та економічними інтересами)			✓
Консервація орних земель (залуження деградованих схилів та переведення їх у пасовища)	✓	✓	

Показник	Скалатська ТГ	Лисянська ТГ	Старовижівська ТГ
Місце розташування	Тернопільський район, Тернопільська область	Звенигородський район, Черкаська область	Ковельський район, Волинська область
Площа, га	35 400	10 922	75 903
Орні землі, %	86,9	69,2	16,5
Природні кормові угіддя, %	1,1	0,8	5,9
Ліси, %	2,5	9,0	57,1
Природоохорон ні території, %	0,9	-	35,2
Інші угіддя, %	6,8	21,0	20,5

Природні умови	Рельєф представлений Волино-Подільською височиною, має горбисто-хвилясті форми. Клімат помірно- континентальний, опади – 600 мм/рік. Переважаючі ґрунти чорноземи типові малогумусні (79 % площі), чорноземи опідзолені і темно-сірі опідзолені (15 %), 6 % лучні, болотні і ясно-сірі ґрунти	Рельєф представлений Придніпровською височиною, подекуди горбистий, розчленований річками, ярами, балками. Клімат помірно- континентальний, опади – 450- 520 мм/рік. Переважаючі ґрунти чорноземи (70 %), на піднесених міс- цях – світло- сірі та сірі ґрунти (20%).	Рельєф рівнинний, характеризується болотно- озерно-лісовими поліськими ландшафтами. Клімат помірно- континентальний, опади – 650 мм/рік. Переважають дерново-підзолисті ґрунти (60 %), це малородючі ґрунти (24-45 балів з 100), також є торфово-болотяні, дерново-супіщані, суглинкові, дернові оглеєні супіщані й суглинкові ґрунти
Основні види господарської діяльності	Сільське господарство, видобувна промисловість, будівництво, торгівля	Сільське господарство, переробка сільгосппродукції	Розвиток деревообробки і рекреації, заготівля ягід, грибів, лікарської сировини

Проблеми використання природних (земельних) ресурсів	Екстенсивне сільське господарство, хімічне удобрення земель, відсутність очистки й утилізації відходів с.-г. виробництва; руйнування природних ландшафтів через видобування покладів	Незадовільний стан питної води, засміченість території, велика розораність території, забруднення та деградація ґрунтів, зниження рівня ґрунтових вод	Інтенсивне сільське господарство призводить до зниження родючості ґрунтів; порушення балансу в екосистемі озер і боліт, що може спричинити обміління озер, забруднення води, втрату привабливості громади як рекреаційної дестинації
--	--	---	--