

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ТЕРНОПІЛЬСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ПЕДАГОГІЧНИЙ
УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ ВОЛОДИМИРА ГНАТЮКА**

Географічний факультет
кафедра географії України і туризму

Кваліфікаційна робота

**ЗЕМЕЛЬНИЙ ПОТЕНЦІАЛ САТАНІВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ
ГРОМАДИ: ОЦІНКА ТА НАПРЯМИ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ**

Спеціальність 103 Науки про Землю
Освітня програма «Ґрунтознавство, експертна оцінка земель та
територіальне планування»

Здобувача вашої освіти освітньо-
кваліфікаційного рівня «бакалавр»
Кравецький Артем

НАУКОВИЙ КЕРІВНИК:
доктор географічних наук, професор
Кузишин Андрій Васильович

РЕЦЕНЗЕНТ:
кандидат географічних наук, доцент
Гавришок Богдан Борисович

Тернопіль, 2026

Зміст

Вступ	3
Розділ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОТЕНЦІАЛУ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ	6
1.1. Земельний потенціал територіальної громади як основа її просторового розвитку	6
1.2. Методичні підходи до оцінки земельних ресурсів у системі місцевого розвитку	14
1.3. Просторові чинники формування та використання земельного потенціалу громади	21
Висновки до розділу 1	30
Розділ 2. ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНОГО ПОТЕНЦІАЛУ САТАНІВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ	31
2.1. Просторове положення та ресурсні передумови розвитку Сатанівської територіальної громади	31
2.2. Структура земельного фонду громади та особливості його територіальної організації	37
2.3. Просторові відмінності використання земельного потенціалу в межах населених пунктів громади	45
Висновки до розділу 2	51
Розділ 3. НАПРЯМИ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОТЕНЦІАЛУ ДЛЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ САТАНІВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ	52
3.1. Проблеми використання земельних ресурсів громади в умовах сучасних трансформацій	52
3.2. Перспективи залучення земельного потенціалу до економічного, рекреаційного та інфраструктурного розвитку громади	58
3.3. Оптимізація просторової структури землекористування Сатанівської територіальної громади	63
Висновки до розділу 3	67
Висновки	69
Список використаних джерел	72

Вступ

У сучасних умовах реформування системи місцевого самоврядування, розвитку ринку земель та впровадження принципів сталого просторового розвитку особливого значення набуває ефективне використання земельного потенціалу територіальних громад. Земельні ресурси виступають не лише природною основою господарської діяльності, але й стратегічним чинником соціально-економічного розвитку, формування інвестиційної привабливості, розвитку рекреації, збереження природного середовища та забезпечення збалансованої територіальної організації. Саме від рівня раціонального використання земель значною мірою залежить фінансова спроможність громади, можливість реалізації інфраструктурних проєктів, залучення інвестицій та підвищення якості життя населення.

У процесі децентралізації територіальні громади отримали суттєво ширші повноваження щодо управління земельними ресурсами, що зумовило необхідність переходу від переважно адміністративного розподілу земель до стратегічного управління земельним потенціалом. Такий підхід передбачає комплексне врахування структури земельного фонду, функціонального використання території, просторових взаємозв'язків між окремими населеними пунктами, природних особливостей, екологічних обмежень та перспектив розвитку різних видів економічної діяльності.

Особливої актуальності ці питання набувають для територіальних громад, які поєднують значний природно-ресурсний, рекреаційний та аграрний потенціал. До таких належить Сатанівська територіальна громада, розташована в межах Подільського регіону. Її територія характеризується сприятливими природними умовами, високою часткою продуктивних земель, значними рекреаційними ресурсами, наявністю природоохоронних територій, історико-культурної спадщини та розвиненою курортною функцією. Поєднання цих складових створює передумови для формування багатофункціональної моделі просторового розвитку, у якій земельний потенціал виступає одним із ключових

чинників економічного зростання та підвищення конкурентоспроможності громади.

Питання оцінки земельних ресурсів та їх ролі у розвитку територій висвітлено у працях українських учених: Д.І. Бабміндри, А.Г. Мартина, Л.Я. Новаковського, А.М. Третьяка, М.Г. Ступеня, Й.М. Дороша, Т.С. Євсюкова, В.М. Будзяка, Ю.О. Лупенка, П.Т. Саблука та інших дослідників. Їхні праці сформували теоретичне підґрунтя сучасних підходів до оцінки земельних ресурсів, управління земельними відносинами, просторового планування та забезпечення сталого розвитку територіальних громад. Разом із тим особливості використання земельного потенціалу окремих територіальних громад потребують поглибленого аналізу з урахуванням їхніх природних, економічних та просторових особливостей.

Метою дослідження є комплексна оцінка земельного потенціалу Сатанівської територіальної громади та обґрунтування напрямів його ефективного використання в системі просторового розвитку території.

Для досягнення поставленої мети визначено такі **завдання дослідження**:

- розкрити теоретичні засади формування земельного потенціалу територіальної громади;
- визначити чинники, що впливають на формування земельного потенціалу та просторовий розвиток громади;
- проаналізувати структуру земельного фонду та особливості його територіальної організації;
- здійснити оцінку використання земель різного функціонального призначення;
- виявити просторові відмінності використання земельного потенціалу в межах громади;
- визначити основні проблеми сучасного землекористування;
- обґрунтувати напрями оптимізації використання земельного потенціалу для забезпечення сталого просторового розвитку Сатанівської територіальної громади.

Об'єктом дослідження є земельний потенціал Сатанівської територіальної громади.

Предметом дослідження є особливості оцінки, використання та просторової організації земельного потенціалу Сатанівської територіальної громади як основи її сталого розвитку.

Методи дослідження. Для досягнення поставленої мети використано комплекс взаємопов'язаних загальнонаукових і спеціальних методів дослідження. Теоретичний аналіз та узагальнення застосовано для опрацювання наукових підходів до оцінки земельного потенціалу. Статистичний метод використано під час аналізу структури земельного фонду та показників використання земельних ресурсів. Порівняльний метод дав змогу виявити особливості використання різних категорій земель. Просторовий аналіз використано для оцінки територіальної організації землекористування, виявлення внутрішніх відмінностей розвитку окремих частин громади та визначення перспективних напрямів оптимізації використання земельних ресурсів. Картографічний метод застосовано для візуалізації результатів дослідження. Системний підхід забезпечив комплексне дослідження взаємозв'язків між земельними ресурсами та просторовим розвитком громади.

Структура роботи зумовлена поставленою метою та завданнями дослідження. Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. У першому розділі розкрито теоретико-методичні засади дослідження земельного потенціалу територіальної громади. У другому розділі здійснено оцінку земельного потенціалу Сатанівської територіальної громади та проаналізовано особливості його територіальної організації. У третьому розділі обґрунтовано напрями ефективного використання земельного потенціалу як основи просторового розвитку громади.

Розділ 1.

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОТЕНЦІАЛУ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

1.1. Земельний потенціал територіальної громади як основа її просторового розвитку

У сучасних умовах реформування системи місцевого самоврядування, завершення адміністративно-територіальної реформи та розвитку ринку земель питання ефективного використання земельного потенціалу територіальних громад набувають особливого наукового і практичного значення. Земля є одним із найцінніших природних ресурсів держави, який одночасно виступає просторовою основою розміщення населення, виробництва, транспортної інфраструктури, природоохоронних територій, рекреаційних комплексів та інших видів суспільної діяльності. Саме тому рівень використання земельного потенціалу значною мірою визначає соціально-економічну спроможність територіальної громади, її конкурентоспроможність, інвестиційну привабливість та можливості довгострокового просторового розвитку.

Особливого значення земельні ресурси набули після проведення реформи децентралізації, коли територіальні громади отримали розширені повноваження щодо управління земельними ресурсами за межами населених пунктів, формування місцевої земельної політики та прийняття управлінських рішень щодо використання території. Фактично земля стала одним із головних ресурсів забезпечення фінансової самодостатності громади, формування місцевих бюджетів, розвитку підприємництва, інвестиційної діяльності та підвищення якості життя населення.

Водночас сучасне трактування земельного потенціалу значно ширше за традиційне розуміння земельних ресурсів як природного компонента навколишнього середовища. Земельний потенціал охоплює не лише кількісні характеристики земельного фонду чи рівень родючості ґрунтів, а й можливості території забезпечувати різноманітні напрями господарського, соціального, природоохоронного та рекреаційного розвитку. Саме комплексність такого

підходу дає змогу оцінити реальні перспективи розвитку окремої територіальної громади.

У науковій літературі поняття земельного потенціалу трактується неоднозначно, що пояснюється багатофункціональністю земельних ресурсів та різноманітністю напрямів їх використання. Значний внесок у розвиток сучасних підходів до дослідження земельних ресурсів зробили Л. Новаковський, А. Третяк, А. Мартин, Й. Дорош, М. Ступень, Д. Бабміндра, Т. Євсюков, В. Будзяк, Ю. Лупенко та інші вчені. Їхні дослідження доводять, що оцінка земель повинна враховувати не лише економічні показники, а й природні, екологічні, соціальні та просторові чинники розвитку території.

На сучасному етапі розвитку науки земельний потенціал доцільно розглядати як інтегральну характеристику території, що відображає сукупність природних властивостей земель, рівень їх освоєння, якість використання, можливості зміни функціонального призначення, екологічну стійкість, інвестиційну привабливість та здатність забезпечувати збалансований розвиток територіальної громади.

Такий підхід відповідає сучасним принципам інтегрованого управління територіями, які широко використовуються у країнах Європейського Союзу. У європейській практиці земельні ресурси розглядаються як багатофункціональний просторовий капітал, що забезпечує одночасне виконання економічних, соціальних, екологічних та культурних функцій. Відповідно основним завданням управління земельними ресурсами стає не максимізація окремих видів використання земель, а досягнення їх оптимального поєднання відповідно до довгострокових цілей розвитку території.

Необхідність такого підходу обумовлена тим, що сучасна територіальна громада є складною соціально-економічною системою, у межах якої взаємодіють різноманітні види землекористування. На одній території одночасно функціонують землі сільськогосподарського призначення, житлова забудова, промислові підприємства, транспортна інфраструктура, природоохоронні об'єкти, ліси, водойми, території рекреації та історико-культурної спадщини. Ефективність розвитку громади визначається не окремими характеристиками

кожної категорії земель, а насамперед рівнем їх взаємної просторової узгодженості.

Саме просторова організація землекористування дедалі частіше визначає конкурентні переваги територіальної громади. Раціональне розміщення виробничих об'єктів, житлової забудови, транспортної мережі, рекреаційних територій та природоохоронних зон дозволяє значно підвищити ефективність використання земельних ресурсів без збільшення площ освоєння земель. Натомість хаотичне використання території, невпорядкована забудова, надмірна концентрація окремих видів діяльності або конфліктність між різними формами землекористування призводять до зниження загального потенціалу розвитку території.

У цьому контексті просторовий розвиток необхідно розглядати як процес оптимізації територіальної організації всіх видів діяльності, що здійснюються в межах громади. Його головною метою є забезпечення найбільш ефективного використання природних ресурсів, розвиток економіки, підвищення якості життя населення та збереження природного середовища. Земельний потенціал виступає базою такого розвитку, оскільки саме земля є матеріальною основою будь-яких просторових перетворень.

Однією з найважливіших особливостей земельного потенціалу є його багатофункціональність. Земля одночасно виконує кілька взаємопов'язаних функцій.

Насамперед вона забезпечує виробничу функцію, будучи основним засобом виробництва у сільському господарстві, лісовому господарстві та окремих видах промислової діяльності. Від якісного стану земель, рівня їх освоєння та ефективності використання значною мірою залежить обсяг виробництва продукції, зайнятість населення та доходи місцевих бюджетів.

Не менш важливою є просторова функція земельних ресурсів. Будь-який населений пункт, транспортний коридор, промисловий парк, туристичний комплекс або інженерна інфраструктура потребують відповідного територіального забезпечення. Саме земельний потенціал визначає можливості

подальшого розвитку забудови, розширення виробничих територій, формування нових зон економічної активності та реалізації інвестиційних проєктів.

Водночас земля виконує екологічну функцію. Земельний покрив забезпечує підтримання природної рівноваги, регулювання водного режиму, збереження біорізноманіття, формування кліматичних умов та підтримання екологічної стійкості території. Особливої актуальності ця функція набуває в умовах змін клімату, інтенсифікації господарського використання земель та зростання антропогенного навантаження.

Окремого значення набуває рекреаційна функція земельного потенціалу. Для багатьох територіальних громад саме природні ландшафти, ліси, річкові долини, історико-культурні комплекси та курортні території стають важливими чинниками економічного розвитку. Вони формують передумови для розвитку туризму, сфери послуг, малого бізнесу та створення нових робочих місць. Особливо це характерно для громад, які мають унікальні природні умови, як-от Сатанівська територіальна громада, де поєднуються лікувально-оздоровчі ресурси, природно-заповідні території та значний історико-культурний потенціал.

Крім цього, земельний потенціал виконує соціальну функцію. Від структури землекористування залежить доступність житлової забудови, громадських просторів, освітніх, медичних та культурних закладів, розвиток транспортної інфраструктури й загалом комфортність проживання населення. Раціональна організація території створює передумови для підвищення рівня життя мешканців громади, формування безпечного та функціонального життєвого середовища.

Таким чином, сучасне розуміння земельного потенціалу значно виходить за межі традиційної економічної оцінки земель. Він виступає інтегрованою характеристикою розвитку території, яка поєднує природні, економічні, соціальні, екологічні та управлінські складові. Саме тому дослідження земельного потенціалу сьогодні є одним із ключових напрямів обґрунтування стратегій просторового розвитку територіальних громад.

Багатофункціональність земельного потенціалу обумовлює необхідність його комплексної оцінки. Якщо традиційні підходи переважно концентрувалися на визначенні площ земельних угідь, їх нормативній чи експертній вартості та агровиробничих характеристиках, то сучасна методологія дедалі більше орієнтується на інтегральний аналіз взаємозв'язку природних властивостей земель із соціально-економічними, екологічними, інституційними та просторовими характеристиками території. Саме такий підхід відповідає сучасній концепції сталого розвитку, відповідно до якої земля розглядається як ключовий елемент просторового капіталу територіальної громади.

У цьому контексті структура земельного потенціалу формується під впливом кількох взаємопов'язаних складових. Насамперед це природно-ресурсна складова, яка визначається якістю ґрунтового покриву, рельєфом, кліматичними особливостями, водними ресурсами, рівнем лісистості, біорізноманіттям та екологічним станом території. Саме вона створює передумови для розвитку сільського господарства, рекреації, природоохоронної діяльності та інших видів природокористування.

Другим елементом є економічна складова земельного потенціалу. Вона характеризує можливості земельних ресурсів забезпечувати виробництво продукції, формувати доходи місцевих бюджетів, залучати інвестиції, стимулювати розвиток підприємництва та підвищувати фінансову спроможність громади. В умовах функціонування ринку земель економічне значення земельного потенціалу значно зросло, оскільки земля дедалі частіше розглядається як інвестиційний актив, здатний генерувати довгостроковий економічний ефект.

Не менш важливою є соціальна складова, яка визначає можливості забезпечення населення житлом, громадськими просторами, освітньою, медичною та культурною інфраструктурою. Вона безпосередньо впливає на комфортність проживання, доступність соціальних послуг та формування якісного життєвого середовища.

Водночас екологічна складова земельного потенціалу визначає здатність території підтримувати природну рівновагу, забезпечувати охорону довкілля,

збереження природних комплексів, підтримання водного балансу та запобігання деградації земель. Саме екологічна функція дедалі частіше розглядається як одна з головних умов довгострокового розвитку територіальних громад.

Особливе місце належить просторовій складовій земельного потенціалу. Вона характеризує особливості територіальної організації землекористування, взаємне розташування функціональних зон, транспортну доступність, концентрацію населення, розвиток інженерної інфраструктури та рівень інтегрованості окремих частин громади. Саме просторова структура визначає ефективність взаємодії між різними видами землекористування та створює передумови для комплексного розвитку території.

У сучасній практиці територіального управління земельний потенціал дедалі більше розглядається через призму просторового планування. Це пов'язано з тим, що більшість управлінських рішень безпосередньо стосуються розміщення виробничих підприємств, житлової забудови, транспортної інфраструктури, громадських просторів, рекреаційних територій та природоохоронних об'єктів. Від ефективності таких рішень залежить не лише економічна результативність використання земель, а й якість просторової організації всієї територіальної громади.

А. М. Третяк наголошує, що сучасне землекористування повинно ґрунтуватися на принципах стратегічного планування, інтеграції землеустрою та комплексного територіально-просторового планування. Саме комплексні плани розвитку землекористування мають забезпечити узгодження економічних, соціальних та екологічних інтересів територіальної громади.

Подібну позицію поділяють Л. Новаковський, А. Третяк та Й. Дорош, які зазначають, що ефективне управління земельними ресурсами територіальних громад повинно базуватися на стратегічному плануванні використання земель, комплексній оцінці їх потенціалу та формуванні довгострокових напрямів розвитку територій.

Реформа децентралізації суттєво змінила місце земельних ресурсів у розвитку територіальних громад. Передача земель державної власності у комунальну власність значно розширила можливості органів місцевого

самоврядування щодо самостійного управління територіями. Земельні ресурси перетворилися не лише на об'єкт господарського використання, а й на інструмент реалізації місцевої політики розвитку, залучення інвестицій, формування дохідної частини бюджету та забезпечення просторової збалансованості території.

Саме тому одним із найважливіших напрямів сучасного розвитку територіальних громад стало впровадження комплексного просторового планування. Його основною перевагою є можливість одночасного врахування природних, економічних, екологічних та соціальних характеристик земель при прийнятті управлінських рішень. На відміну від традиційного зонування, комплексне планування дозволяє розглядати територію як єдину функціональну систему, у межах якої кожна категорія земель виконує визначені функції та взаємодіє з іншими елементами простору.

Важливою особливістю сучасного підходу є інтеграція земельного потенціалу з процесами стратегічного розвитку територіальних громад. Земельні ресурси перестають бути лише матеріальною основою виробництва та дедалі більше виступають фактором підвищення конкурентоспроможності території. Саме можливість запропонувати потенційним інвесторам належним чином підготовлені земельні ділянки, забезпечені транспортною, інженерною та соціальною інфраструктурою, значною мірою визначає успішність розвитку громади.

Водночас ефективне використання земельного потенціалу неможливе без сучасного інформаційного забезпечення. Сьогодні управління земельними ресурсами дедалі активніше спирається на використання геоінформаційних систем, цифрового земельного кадастру, дистанційного зондування Землі та інших інструментів цифрової трансформації. Вони забезпечують оперативне оновлення інформації про земельні ресурси, підвищують прозорість управління та створюють можливості для моделювання перспективного використання території.

Слід також враховувати, що земельний потенціал не є статичною категорією. Його величина та ефективність використання змінюються під

впливом природних процесів, економічної кон'юнктури, демографічної ситуації, інституційних реформ, інвестиційної активності та розвитку інфраструктури. Саме тому оцінка земельного потенціалу повинна здійснюватися як безперервний процес моніторингу, що дозволяє своєчасно реагувати на зміни та адаптувати напрями розвитку території до нових умов.

Для Сатанівської територіальної громади такий підхід має особливе значення. Поєднання високоякісних сільськогосподарських земель, територій природно-заповідного фонду, лісових масивів, мінеральних вод, курортно-рекреаційного комплексу та об'єктів історико-культурної спадщини формує унікальний земельний потенціал, який суттєво відрізняється від більшості територіальних громад України. Це зумовлює необхідність використання інтегрованої моделі управління земельними ресурсами, яка поєднуватиме економічну ефективність, екологічну збалансованість та стратегічне просторове планування.

Таким чином, земельний потенціал територіальної громади є не лише сукупністю земельних ресурсів, а комплексною характеристикою її розвитку, що визначає можливості господарського освоєння, інвестиційної діяльності, розвитку рекреації, охорони довкілля та підвищення якості життя населення. В сучасних умовах він виступає одним із базових чинників просторового розвитку громади, забезпечуючи формування збалансованої територіальної структури, ефективного землекористування та довгострокової конкурентоспроможності. Саме тому комплексна оцінка земельного потенціалу повинна розглядатися як необхідна передумова підготовки стратегічних документів розвитку територіальних громад та прийняття обґрунтованих управлінських рішень щодо використання земельних ресурсів.

1.2. Методичні підходи до оцінки земельних ресурсів у системі місцевого розвитку

Оцінка земельних ресурсів є одним із найважливіших елементів сучасної системи управління територіальним розвитком. Саме результати оцінки формують інформаційну основу для прийняття управлінських рішень щодо використання земельного фонду, визначення перспектив розвитку окремих територій, планування інвестиційної діяльності, розроблення містобудівної документації та забезпечення збалансованого використання природних ресурсів. В умовах децентралізації роль оцінки земель суттєво зросла, оскільки територіальні громади отримали можливість самостійно управляти земельними ресурсами та визначати напрями їх подальшого використання.

Традиційно оцінка земель асоціювалася переважно із визначенням їх економічної вартості або продуктивності сільськогосподарських угідь. Однак сучасний розвиток земельних відносин свідчить про необхідність значного розширення методичних підходів. Земля сьогодні виступає не лише засобом виробництва, а й основою територіального розвитку, просторового планування, розвитку підприємництва, транспортної інфраструктури, рекреації, житлової забудови та охорони природного середовища. Відповідно оцінка земельних ресурсів повинна охоплювати значно ширший спектр характеристик, ніж лише їх нормативна або експертна вартість.

Особливістю сучасного підходу є інтеграція оцінки земель із процесами просторового планування. Земельна ділянка розглядається не ізольовано, а як складова єдиної територіальної системи, взаємопов'язаної з іншими видами землекористування, транспортною мережею, природними комплексами та об'єктами інженерної інфраструктури. Саме тому сучасні методики оцінки дедалі частіше використовують комплекс показників, які характеризують не лише властивості самої земельної ділянки, але й умови її функціонування в межах територіальної громади.

Методичні підходи до оцінки земельних ресурсів умовно можна поділити на кілька взаємопов'язаних напрямів.

Перший напрям становить природно-ресурсний підхід. Він базується на оцінці природних властивостей земель: типів ґрунтів, їх родючості, гранулометричного складу, рівня еродованості, забезпеченості вологою, рельєфу, кліматичних умов, наявності водних ресурсів та інших характеристик, що визначають потенційну придатність земель для різних видів використання. Саме природні властивості земель є первинною основою формування їх господарської цінності.

Особливої уваги у межах цього підходу набуває оцінка деградаційних процесів. Ерозія, підтоплення, заболочення, вторинне засолення, ущільнення ґрунтів, техногенне забруднення та інші негативні процеси істотно знижують потенціал земельних ресурсів. Саме тому сучасна оцінка земель повинна враховувати не лише їх поточний стан, а й тенденції зміни якості земельного покриву.

Другим напрямом є економічний підхід, який передбачає визначення вартості земельних ресурсів та ефективності їх використання.

Економічна оцінка ґрунтується на визначенні потенційного доходу від використання земель, продуктивності угідь, рівня земельної ренти, нормативної грошової оцінки, ринкової вартості земельних ділянок та можливостей їх інвестиційного використання.

Саме економічна оцінка є основою формування податкової бази територіальної громади, визначення стартової вартості земельних ділянок під час проведення земельних торгів, встановлення орендної плати та прогнозування бюджетних надходжень.

Особливого значення вона набуває після відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення, коли земельні ресурси стали повноцінним економічним активом.

Третім напрямом виступає екологічний підхід.

Його головним завданням є визначення екологічної цінності земель, ступеня антропогенного навантаження, рівня природної стійкості території, забезпеченості природними екосистемами, екологічної безпеки та можливостей довгострокового використання земель без погіршення їх якісного стану.

Екологічна оцінка сьогодні стала невід'ємною складовою будь-яких проєктів територіального розвитку.

Саме вона дозволяє визначити допустимі межі господарського освоєння території, зберегти природно-заповідний фонд, водоохоронні території, ліси та інші екологічно цінні об'єкти.

Четвертий напрям становить просторовий підхід, який останніми роками набув особливого розвитку.

Його сутність полягає у визначенні місця земельної ділянки в структурі території.

Оцінюється транспортна доступність, функціональне призначення території, забезпеченість інженерними мережами, близькість до адміністративних центрів, виробничих підприємств, соціальної інфраструктури, рекреаційних територій, природоохоронних об'єктів та інших елементів просторової структури.

Фактично просторовий підхід дозволяє оцінити не лише землю як природний ресурс, а її роль у функціонуванні територіальної громади.

Саме ця методика широко використовується під час підготовки комплексних планів просторового розвитку територій.

Окреме місце посідає соціальний підхід до оцінки земель.

Його головною метою є визначення впливу використання земельних ресурсів на якість життя населення.

Під час оцінювання аналізуються можливості забезпечення населення житловою забудовою, доступність соціальної інфраструктури, громадських просторів, зон відпочинку, транспортного обслуговування та інших складових комфортного життєвого середовища.

Соціальна оцінка земель особливо актуальна під час планування розвитку населених пунктів, реконструкції забудови та формування нових житлових районів.

Сучасна практика свідчить, що жоден із наведених підходів окремо не може забезпечити об'єктивної оцінки земельних ресурсів.

Саме тому в останні десятиліття дедалі ширше застосовується комплексний інтегрований підхід, який поєднує природні, економічні, екологічні, соціальні та просторові критерії.

Такий підхід дозволяє визначити реальний потенціал території для подальшого розвитку та сформувати ефективну систему управління земельними ресурсами.

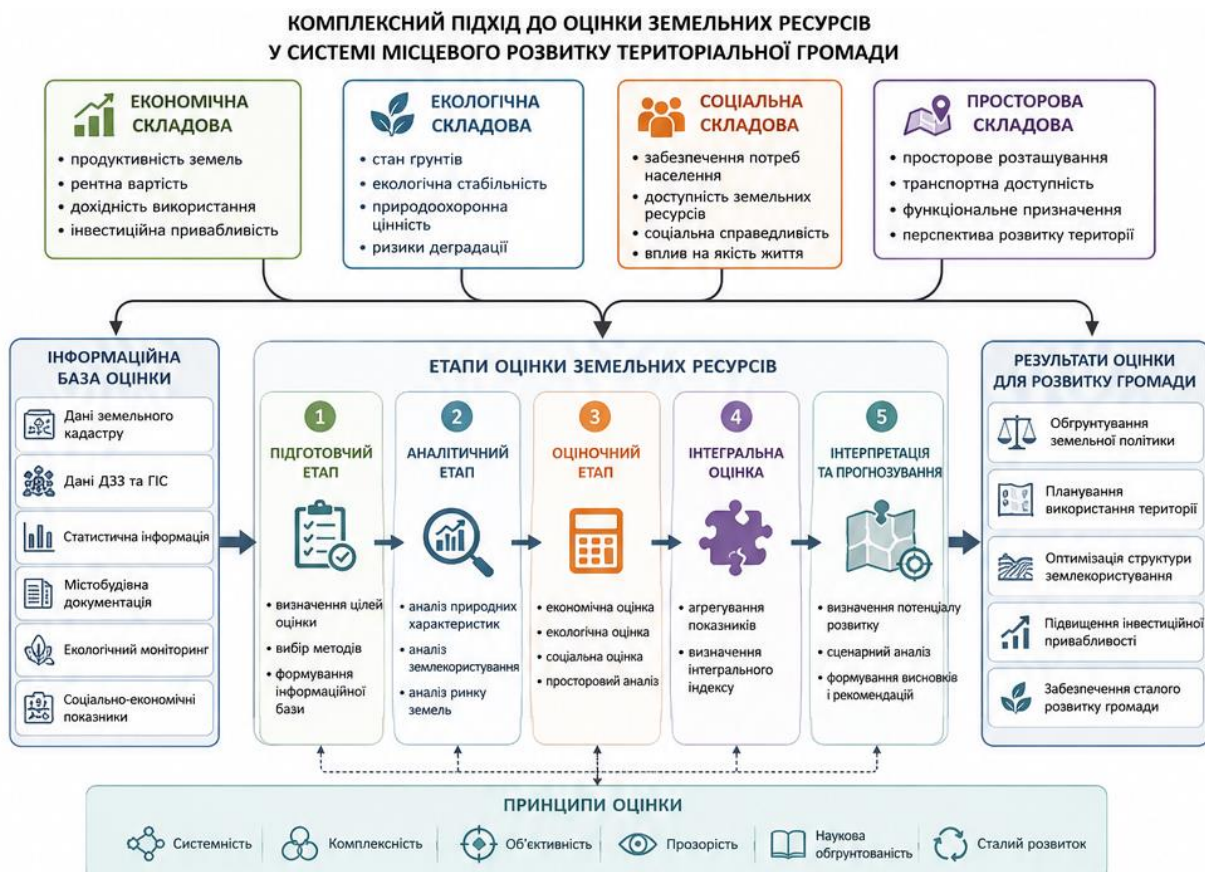


Рис. 1.1. Схема комплексного підходу до оцінки земельних ресурсів у системі місцевого розвитку територіальної громади

Важливим елементом сучасної методології оцінки земельних ресурсів є застосування різних видів оцінювання залежно від мети дослідження та сфери практичного використання отриманих результатів. В Україні законодавством передбачено кілька основних видів оцінки земель, кожен із яких виконує окремі функції у системі управління земельними ресурсами. До них належать бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, нормативна грошова оцінка та експертна грошова оцінка земельних ділянок. Незважаючи на різне

функціональне призначення, усі вони є взаємодоповнюючими складовими комплексної характеристики земельного потенціалу територіальної громади.

Бонітування ґрунтів є первинною ланкою оцінювання земельних ресурсів, оскільки дозволяє визначити природну якість ґрунтового покриву без урахування економічних чинників. Воно базується на аналізі фізичних, хімічних та агровиробничих властивостей ґрунтів і забезпечує можливість порівняння різних земельних масивів за рівнем їх природної родючості. Результати бонітування використовуються під час проведення економічної оцінки земель, визначення нормативної грошової оцінки та розроблення заходів щодо охорони ґрунтів. Для територіальних громад ці дані є важливими при плануванні структури сільськогосподарського виробництва, визначенні спеціалізації окремих територій та впровадженні заходів із підвищення продуктивності земель.

Економічна оцінка земель ґрунтується на визначенні ефективності використання земельних ресурсів як засобу виробництва. Вона враховує продуктивність земель, величину земельної ренти, потенційний дохід від використання земельної ділянки, рівень господарського освоєння території та інші економічні показники. На відміну від бонітування, економічна оцінка враховує результати господарської діяльності, що дозволяє визначити реальну продуктивність земель залежно від умов їх використання.

Особливого значення для територіальних громад набуває нормативна грошова оцінка земель. Вона є основою для розрахунку земельного податку, орендної плати, державного мита, втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, а також використовується під час визначення стартової ціни земельних ділянок на земельних торгах. Саме нормативна оцінка формує значну частину дохідної бази місцевих бюджетів, а тому безпосередньо впливає на фінансову спроможність громади.

Разом із тим розвиток ринку земель значно посилив роль експертної грошової оцінки. Її головною метою є визначення ринкової вартості конкретної земельної ділянки з урахуванням попиту та пропозиції, місця розташування, функціонального призначення, забезпеченості інженерною інфраструктурою,

транспортної доступності, екологічного стану території та інших чинників. Саме експертна оцінка дедалі частіше використовується під час купівлі-продажу земельних ділянок, передачі їх в іпотеку, визначення інвестиційної привабливості території та підготовки інвестиційних проєктів.

Однак сучасна практика доводить, що окремі види оцінювання не забезпечують повного уявлення про можливості використання земельних ресурсів територіальної громади. Саме тому у країнах Європейського Союзу активно впроваджується концепція інтегрованої оцінки земельного потенціалу, яка поєднує економічні, екологічні, соціальні та просторові критерії. Такий підхід відповідає положенням Європейської хартії просторового планування, Територіального порядку денного Європейського Союзу (Territorial Agenda 2030) та Цілям сталого розвитку ООН.

В Україні важливим етапом розвитку сучасної методології стало запровадження комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад. На відміну від традиційної містобудівної документації, комплексний план інтегрує інформацію про земельний фонд, інженерну інфраструктуру, транспортну систему, природоохоронні території, демографічну ситуацію, перспективи забудови, розвиток виробничих зон та рекреаційних територій. Завдяки цьому управлінські рішення приймаються на основі комплексної оцінки всієї території, а не окремих земельних ділянок.

Важливою складовою сучасної методики оцінювання є використання геоінформаційних систем (ГІС). Їх застосування дозволяє інтегрувати різноманітні просторові дані в єдине інформаційне середовище, що значно підвищує обґрунтованість прийняття управлінських рішень. За допомогою ГІС здійснюється аналіз структури землекористування, оцінка транспортної доступності, моделювання перспектив забудови, визначення територій із підвищеним природоохоронним значенням, аналіз конфліктів землекористування та виявлення резервів просторового розвитку.

Не менш важливим інструментом є технології дистанційного зондування Землі. Використання супутникових знімків високої роздільної здатності, безпілотних літальних апаратів та цифрових моделей рельєфу дозволяє

оперативно отримувати інформацію про стан земельного покриву, зміни структури угідь, прояви деградаційних процесів, рівень урбанізації території та трансформацію природних ландшафтів. Такі дані істотно підвищують достовірність оцінювання земельного потенціалу та дозволяють здійснювати постійний моніторинг використання території.

Суттєво змінюється і система показників оцінювання земельних ресурсів. Якщо раніше основними індикаторами були площа земель та їх продуктивність, то сьогодні дедалі більшого значення набувають інтегральні показники. До них належать інвестиційна привабливість території, рівень функціональної диверсифікації землекористування, доступність інженерної інфраструктури, транспортна забезпеченість, екологічна стійкість, ефективність використання забудованих територій, ступінь освоєності земель, рівень конфліктності між різними видами використання земель та потенціал подальшої трансформації території.

Для територіальних громад особливе значення має визначення резервів просторового розвитку. Йдеться не лише про наявність вільних земельних ділянок, а насамперед про можливість їх функціонального перепрофілювання відповідно до стратегічних цілей розвитку. Наприклад, малопродуктивні землі можуть бути використані для створення об'єктів відновлюваної енергетики, логістичних центрів або рекреаційних комплексів, тоді як деградовані території можуть стати об'єктами ревіталізації чи екологічної реконструкції.

У сучасних умовах дедалі більшого значення набуває оцінювання земельних ресурсів через призму інвестиційної спроможності громади. Потенційний інвестор оцінює не лише площу земельної ділянки чи її нормативну вартість, а комплекс характеристик: транспортну доступність, інженерне забезпечення, правовий статус, екологічні обмеження, близькість до трудових ресурсів, наявність суміжних виробництв і перспективи розвитку території. Таким чином, сучасна оцінка земель фактично перетворюється на інструмент формування інвестиційної політики територіальної громади.

Для Сатанівської територіальної громади комплексний підхід до оцінки земельних ресурсів має особливе значення. Поєднання високоякісних

сільськогосподарських угідь, територій природно-заповідного фонду, лісових масивів, курортно-рекреаційних територій, історико-культурної спадщини та перспективних земель для розвитку туристичної інфраструктури потребує застосування багатокритеріальної методики оцінювання. Використання лише економічних показників не дозволить повною мірою визначити реальну цінність земельного потенціалу громади. Саме інтеграція природних, економічних, екологічних, соціальних та просторових критеріїв створює підґрунтя для обґрунтування ефективної земельної політики та формування довгострокової стратегії просторового розвитку.

Отже, сучасні методичні підходи до оцінки земельних ресурсів ґрунтуються на принципах комплексності, системності, об'єктивності, наукової обґрунтованості та просторової інтеграції. Їх застосування забезпечує всебічне визначення потенціалу земельного фонду, виявлення резервів розвитку території, підвищення ефективності землекористування та формування інформаційної основи для прийняття стратегічних управлінських рішень. Для територіальних громад така оцінка є необхідною умовою раціонального використання земельних ресурсів, зміцнення фінансової спроможності та забезпечення збалансованого просторового розвитку в довгостроковій перспективі.

1.3. Просторові чинники формування та використання земельного потенціалу громади

Формування та ефективне використання земельного потенціалу територіальної громади визначається сукупністю взаємопов'язаних чинників, серед яких особливе місце займають просторові чинники. Вони відображають особливості територіальної організації природних ресурсів, населення, господарської діяльності, транспортної інфраструктури та інженерного забезпечення, які в комплексі формують умови використання земельних ресурсів. На відміну від природних чи економічних передумов, просторові

чинники характеризують не лише наявність певних ресурсів, а й закономірності їх територіального розміщення, взаємозв'язки між окремими елементами території та можливості їх ефективного поєднання у процесі розвитку громади.

У сучасній науковій літературі просторовий розвиток розглядається як процес оптимізації територіальної організації суспільства, спрямований на досягнення збалансованого використання природних ресурсів, підвищення ефективності господарської діяльності, забезпечення соціальної справедливості та збереження природного середовища. Відповідно земельний потенціал виступає матеріальною основою цього процесу, а його використання безпосередньо залежить від просторової структури території, характеру землекористування та функціонального зонування. Як зазначає А. М. Третяк, ефективне управління земельними ресурсами неможливе без урахування територіальних взаємозв'язків між природними, соціальними та економічними компонентами розвитку, що реалізуються через систему комплексного просторового планування (Третяк А. М., 2021).

Однією з головних особливостей земельного потенціалу є його територіальна неоднорідність. Навіть у межах однієї територіальної громади різні земельні масиви істотно відрізняються за природними властивостями, функціональним призначенням, рівнем господарського освоєння, транспортною доступністю, забезпеченістю інженерною інфраструктурою та екологічним станом. Саме тому оцінювання земельного потенціалу повинно здійснюватися не лише за кількісними показниками площі чи структури земельного фонду, а й з урахуванням просторових закономірностей їх розміщення.

Просторові чинники доцільно розглядати як сукупність умов, що визначають можливості використання земельних ресурсів відповідно до їх функціонального призначення та стратегічних цілей розвитку громади. До них належать особливості географічного положення території, конфігурація адміністративних меж, характер розселення населення, транспортна доступність, рівень розвитку інженерної інфраструктури, структура землекористування, природно-ресурсні передумови, екологічні обмеження, інвестиційна привабливість та інституційні умови управління земельними ресурсами.

Першочерговим просторовим чинником виступає положення громади в системі регіональних зв'язків. Вигідне транспортно-географічне положення забезпечує кращу доступність ринків збуту, розвиток логістики, залучення інвестицій та підвищення вартості земельних ресурсів. Територіальні громади, які розташовані поблизу великих міст, міжнародних транспортних коридорів або туристичних маршрутів, мають суттєві конкурентні переваги щодо розвитку підприємництва, сфери послуг та рекреаційної діяльності. Натомість периферійне положення нерідко знижує інвестиційну активність і стримує ефективне використання земельного потенціалу.

Наступним чинником є структура землекористування, яка відображає співвідношення між різними категоріями земель та характер їх функціонального використання. Від оптимальності цієї структури залежить можливість забезпечення збалансованого розвитку території. Значна концентрація земель сільськогосподарського призначення створює передумови для розвитку аграрного виробництва, однак може обмежувати можливості диверсифікації економіки. Водночас достатня частка земель рекреаційного, природоохоронного та забудованого призначення формує основу багатофункціонального розвитку громади. На думку Л. Я. Новаковського, саме раціональне співвідношення категорій земель забезпечує ефективність використання земельного фонду та мінімізує конфлікти між різними видами землекористування (Новаковський Л. Я., 2019).

Важливим чинником є просторова організація системи розселення. Населені пункти виконують роль центрів концентрації населення, виробництва, соціальної інфраструктури та адміністративних функцій. Від характеру їх розміщення залежить інтенсивність використання прилеглих земель, розвиток транспортної мережі та забезпеченість території соціальними послугами. У громадах із чітко сформованим адміністративним центром, який концентрує основні функції управління та обслуговування населення, зазвичай спостерігається вища інтенсивність використання земельних ресурсів, тоді як периферійні території можуть характеризуватися нижчим рівнем господарського освоєння.

Суттєвий вплив на формування земельного потенціалу має транспортна доступність. Розвинена транспортна мережа забезпечує швидке переміщення населення, товарів і послуг, сприяє розвитку підприємництва та підвищує інвестиційну привабливість території. Земельні ділянки, розташовані поблизу автомобільних доріг державного та регіонального значення, як правило, мають вищу ринкову вартість і ширші можливості функціонального використання. Водночас недостатній розвиток транспортної інфраструктури може суттєво обмежувати економічний потенціал навіть територій із високоякісними природними ресурсами.

Не менш важливим є рівень розвитку інженерної інфраструктури. Забезпеченість земель електропостачанням, водопостачанням, водовідведенням, газифікацією, цифровими мережами та іншими інженерними комунікаціями безпосередньо впливає на можливість їх залучення до господарського використання. Наявність сучасної інженерної інфраструктури значно підвищує інвестиційну привабливість земельних ділянок, особливо для розміщення виробничих підприємств, логістичних центрів, туристичних об'єктів та житлової забудови.

Особливу роль у формуванні земельного потенціалу відіграють природні умови території. Рельєф, ґрунтовий покрив, кліматичні особливості, забезпеченість водними ресурсами, рівень лісистості та біорізноманіття визначають можливості використання земель для різних видів діяльності. Водночас природні чинники можуть виступати як фактором розвитку, так і обмеженням господарського освоєння території. Наприклад, значна розчленованість рельєфу або високий рівень ерозійних процесів потребують застосування спеціальних заходів охорони земель, тоді як наявність мінеральних вод, лісових масивів чи мальовничих ландшафтів створює передумови для розвитку рекреаційної спеціалізації.

Окремої уваги заслуговують екологічні чинники, значення яких постійно зростає в умовах реалізації концепції сталого розвитку. Території природно-заповідного фонду, водоохоронні зони, прибережні захисні смуги, ліси та інші екологічно цінні землі виконують не лише природоохоронні, а й економічні

функції, забезпечуючи розвиток рекреації, екологічного туризму та формування сприятливого середовища проживання населення. Разом із тим наявність екологічних обмежень потребує особливих підходів до планування використання земельних ресурсів, що передбачає збалансування господарських інтересів із необхідністю збереження природних комплексів.

Сучасні дослідження доводять, що саме комплексна взаємодія перелічених чинників формує реальний земельний потенціал територіальної громади. Вони не існують ізольовано, а взаємно підсилюють або, навпаки, обмежують вплив один одного. Саме тому оцінка земельних ресурсів повинна здійснюватися в межах системного підходу, який дозволяє врахувати як природні особливості території, так і сучасні тенденції її соціально-економічного та просторового розвитку.

Поряд із природними та інфраструктурними чинниками дедалі більшого значення набувають інституційні чинники, які визначають ефективність управління земельними ресурсами територіальної громади. Саме від якості системи управління, повноти земельно-кадастрової інформації, актуальності містобудівної документації, прозорості земельних відносин та професійності прийняття управлінських рішень залежить рівень реалізації земельного потенціалу. В умовах реформи децентралізації територіальні громади отримали не лише нові повноваження щодо розпорядження землями комунальної власності, а й відповідальність за формування ефективної земельної політики, яка повинна забезпечувати баланс економічних, соціальних та екологічних інтересів.

Одним із найважливіших чинників сучасного розвитку є просторове планування території. Прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» започаткувало новий етап інтеграції землеустрою та містобудівної діяльності. Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади став основним документом, який поєднує інформацію про земельні ресурси, функціональне зонування, інженерну інфраструктуру, транспортну систему, природоохоронні території, перспективи забудови та інвестиційного освоєння.

Це дозволяє перейти від локального вирішення земельних питань до стратегічного управління розвитком усієї території.

Не менш важливим чинником виступає функціональна структура території. Кожна територіальна громада характеризується певним поєднанням аграрних, промислових, рекреаційних, природоохоронних, житлових та інфраструктурних функцій. Від збалансованості їхнього розміщення залежить рівень використання земельного потенціалу. Домінування лише одного виду використання земель, як правило, знижує стійкість розвитку громади. Натомість багатофункціональна структура забезпечує диверсифікацію економіки, підвищує адаптивність території до зовнішніх викликів та створює додаткові можливості для інвестиційної діяльності.

У цьому контексті особливої актуальності набуває інвестиційний чинник. Земельні ресурси дедалі більше розглядаються як стратегічний актив, що забезпечує конкурентні переваги територіальної громади. Наявність сформованих земельних ділянок із визначеним правовим статусом, забезпечених транспортною та інженерною інфраструктурою, значно підвищує шанси громади на залучення інвесторів. Водночас відсутність планувальної документації, неврегульованість земельних відносин або недостатня забезпеченість інженерними мережами істотно обмежують можливості економічного розвитку.

Важливим просторовим чинником є також демографічна ситуація. Кількість населення, його територіальний розподіл, вікова структура, рівень урбанізації та міграційні процеси безпосередньо впливають на характер використання земель. Скорочення чисельності населення у сільських населених пунктах призводить до зменшення інтенсивності використання окремих земельних ділянок, появи занедбаних територій, зниження попиту на житлову забудову та громадську інфраструктуру. Водночас концентрація населення в адміністративному центрі громади стимулює розвиток забудови, сфери послуг та транспортної інфраструктури.

Не менш важливими є економічні чинники, що визначають спеціалізацію території та характер використання земельних ресурсів. Для громад із переважанням сільського господарства головним ресурсом залишаються

продуктивні орні землі, тоді як території з розвиненим туристично-рекреаційним потенціалом значну увагу приділяють розвитку земель оздоровчого, природоохоронного та рекреаційного призначення. Саме тому оцінка земельного потенціалу повинна враховувати стратегічну спеціалізацію громади та перспективні напрями її розвитку.

Сучасний розвиток територіальних громад дедалі більше залежить від цифровізації управління земельними ресурсами. Впровадження геоінформаційних систем, цифрового Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру, супутникового моніторингу та дистанційного зондування Землі суттєво підвищує якість управлінських рішень. Використання цифрових технологій дозволяє оперативно отримувати інформацію про зміни структури землекористування, здійснювати моніторинг деградаційних процесів, аналізувати ефективність використання території та прогнозувати напрями її подальшого розвитку.

Водночас сучасні територіальні громади стикаються з низкою викликів, які істотно впливають на використання земельного потенціалу. Серед них особливе місце займають зміни клімату, деградація ґрунтів, посилення ерозійних процесів, скорочення площ природних екосистем, урбанізація, демографічне старіння населення, трансформація структури господарства та наслідки воєнних дій. Ці процеси вимагають переходу від екстенсивного використання земельних ресурсів до моделей збалансованого природокористування, які поєднують економічну ефективність із забезпеченням екологічної стійкості території.

Для Сатанівської територіальної громади просторові чинники мають особливу специфіку. Громада характеризується поєднанням кількох функціональних напрямів розвитку: аграрного, рекреаційного, природоохоронного та туристичного. Значна частина її території охоплює цінні природні комплекси, лісові масиви, долину річки Збруч, території Національного природного парку «Подільські Товтри», родовища мінеральних вод та історико-культурні пам'ятки. Таке поєднання формує унікальний земельний потенціал, який потребує комплексного управління та збалансованого використання.

Водночас громада має сприятливе транспортне положення, розташовуючись на перетині важливих міжрегіональних транспортних напрямків, що створює додаткові можливості для розвитку туристичної інфраструктури, малого підприємництва та сфери послуг. Поряд із цим значна диференціація між центральною частиною громади та периферійними сільськими територіями потребує реалізації політики вирівнювання умов розвитку, модернізації транспортної та інженерної інфраструктури й ефективнішого використання земельних ресурсів у межах усієї громади.

РИС. 1.3. ПРОСТОРОВІ ЧИННИКИ ФОРМУВАННЯ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОТЕНЦІАЛУ ГРОМАДИ



Рисунок 1.2. Просторові чинники формування земельного потенціалу територіальної громади

Таким чином, просторові чинники є інтегруючою основою формування та використання земельного потенціалу територіальної громади. Саме вони визначають можливості ефективного поєднання природних ресурсів,

господарської діяльності, соціальної інфраструктури та екологічних компонентів у єдиній системі територіального розвитку. Комплексний аналіз цих чинників дозволяє виявити конкурентні переваги громади, визначити резерви підвищення ефективності землекористування та сформувані науково обґрунтовані напрями просторового розвитку. Для Сатанівської територіальної громади такий підхід є особливо важливим, оскільки її земельний потенціал формується під впливом унікального поєднання аграрних, природоохоронних, рекреаційних та історико-культурних ресурсів. Рациональне використання цих переваг здатне забезпечити не лише підвищення економічної ефективності землекористування, але й зміцнення фінансової спроможності громади, розвиток туристично-рекреаційної сфери, покращення якості життя населення та досягнення цілей сталого просторового розвитку. Саме тому врахування просторових чинників повинно стати одним із ключових принципів формування сучасної земельної політики територіальних громад України.

Висновки до розділу 1

У першому розділі дослідження розкрито теоретико-методичні засади формування та оцінки земельного потенціалу територіальної громади як основи її просторового розвитку. Узагальнення наукових підходів дало змогу встановити, що земельний потенціал є комплексною категорією, яка поєднує природні, економічні, екологічні, соціальні та інституційні характеристики земельних ресурсів і визначає можливості їх ефективного використання для забезпечення сталого розвитку території.

Обґрунтовано, що в сучасних умовах земельні ресурси доцільно розглядати не лише як засіб виробництва або об'єкт земельних відносин, а як стратегічний просторовий ресурс, який формує передумови економічного зростання, розвитку інфраструктури, залучення інвестицій, рекреаційної діяльності та підвищення якості життя населення. Встановлено, що найбільш ефективним є комплексний підхід до оцінки земельних ресурсів, який інтегрує

результати бонітування ґрунтів, економічної, нормативної та експертної оцінки із сучасними методами просторового аналізу, використанням геоінформаційних систем, даних Державного земельного кадастру та комплексного планування територій.

Визначено, що формування земельного потенціалу територіальної громади залежить від взаємодії природно-ресурсних, інфраструктурних, соціально-демографічних, економічних, інституційних та екологічних чинників, які визначають структуру землекористування, інтенсивність освоєння території та перспективи її розвитку. Доведено, що саме комплексне врахування цих чинників забезпечує науково обґрунтоване управління земельними ресурсами, сприяє підвищенню фінансової спроможності громади та створює передумови для збалансованого просторового розвитку.

Теоретичні положення, узагальнені у першому розділі, формують методологічну основу подальшого дослідження земельного потенціалу Сатанівської територіальної громади, оцінки сучасного стану використання її земельних ресурсів та обґрунтування перспективних напрямів їх ефективного використання відповідно до принципів сталого просторового розвитку.

Розділ 2. ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНОГО ПОТЕНЦІАЛУ САТАНІВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

2.1. Просторове положення та ресурсні передумови розвитку Сатанівської територіальної громади

Сатанівська територіальна громада належить до числа територіальних громад Хмельницької області, які характеризуються поєднанням значного природно-ресурсного, аграрного, рекреаційного та історико-культурного потенціалу. Її сучасний розвиток визначається не лише наявністю різноманітних земельних ресурсів, а й особливостями просторового положення, сформованою системою розселення, транспортними зв'язками та функціональною структурою території. Саме поєднання цих чинників створює передумови для ефективного використання земельного потенціалу громади та формування її довгострокових конкурентних переваг.

Сатанівська територіальна громада розташована у південній частині Хмельницької області та входить до складу Хмельницького району. Адміністративним центром громади є селище Сатанів — один із найдавніших історичних населених пунктів Поділля, відомий своїм курортним комплексом, пам'ятками архітектури та вигідним розташуванням у долині річки Збруч. Територія громади межує з громадами Хмельницької області, а також безпосередньо прилягає до Тернопільської області, що формує міжрегіональні соціально-економічні зв'язки та розширює можливості розвитку туризму, рекреації та підприємництва.

Вигідне прикордонне положення між двома областями є однією з характерних особливостей громади. Упродовж тривалого історичного періоду річка Збруч виконувала функцію державного кордону, що сприяло формуванню значної концентрації історико-культурних об'єктів та своєрідної просторової організації поселень. Нині ця особливість стала додатковою перевагою для розвитку туристичних маршрутів, міжрегіонального співробітництва та реалізації спільних інвестиційних проєктів.

Таблиця 2.1

Основні просторові характеристики Сатанівської територіальної громади

Показник	Характеристика
Область	Хмельницька
Район	Хмельницький
Адміністративний центр	смт Сатанів
Географічне положення	Південна частина Хмельницької області
Межування	Територіальні громади Хмельницької та Тернопільської областей
Основна водна артерія	р. Збруч
Природно-географічне положення	Подільська височина
Провідна спеціалізація	Аграрна, рекреаційна, туристична, природоохоронна
Особливість території	Розташування в межах НПП «Подільські Товтри» та курортної зони

Просторова конфігурація території громади характеризується достатньою компактністю, що позитивно впливає на організацію адміністративного управління та доступність базових соціальних послуг. Адміністративний центр виконує роль головного вузла транспортних, економічних, освітніх, медичних та культурних функцій, тоді як інші населені пункти забезпечують розвиток аграрного виробництва, рекреації та природоохоронної діяльності.

Однією з найважливіших передумов розвитку громади є її транспортно-географічне положення. Через територію проходять автомобільні дороги регіонального значення, які забезпечують транспортні зв'язки з Хмельницьким, Кам'янцем-Подільським, Городком, Волочиськом, Тернополем та іншими центрами Західної України. Це сприяє активному розвитку міжмуніципального співробітництва, розширенню ринків збуту сільськогосподарської продукції, формуванню туристичних маршрутів і залученню інвестицій.

Водночас певним стримувальним чинником є відсутність безпосереднього виходу до магістральних автомобільних та залізничних коридорів міжнародного значення. Це дещо обмежує логістичні можливості громади, хоча розвинена мережа регіональних доріг забезпечує достатній рівень транспортної доступності для більшості видів господарської діяльності.

Важливим чинником формування земельного потенціалу є природні умови території. Сатанівська громада розташована в межах Подільської височини, яка характеризується хвилястим рельєфом, значною розчленованістю поверхні, наявністю мальовничих долин, балок і схилів. Такі особливості створюють сприятливі умови для розвитку рекреаційної діяльності, проте одночасно потребують дотримання ґрунтозахисних заходів під час використання земель сільськогосподарського призначення.

Ґрунтовий покрив громади представлений переважно чорноземами типовими та опідзоленими, сірими й темно-сірими лісовими ґрунтами. Вони характеризуються високою природною родючістю, що створює сприятливі передумови для розвитку рослинництва. Разом із тим на окремих ділянках спостерігаються прояви водної ерозії, особливо на схилах Подільської височини. Це обумовлює необхідність упровадження контурно-меліоративної організації території, ґрунтозахисних сівозмін та інших заходів раціонального землекористування.

Водні ресурси громади представлені насамперед річкою Збруч та її притоками. Збруч виконує не лише природоохоронну функцію, а й є важливим рекреаційним ресурсом, формуючи мальовничі природні комплекси та забезпечуючи розвиток туристичної інфраструктури. На території громади також розташовані ставки та невеликі водосховища, які використовуються для рибництва, водопостачання та організації відпочинку населення.

Винятково важливе значення має лісовий фонд громади. Значні площі широколистяних лісів виконують ґрунтозахисні, водоохоронні, кліматорегулюючі та рекреаційні функції. Вони є складовою природних екосистем Національного природного парку «Подільські Товтри» та забезпечують високу екологічну цінність території. Наявність лісових масивів

сприяє розвитку екологічного туризму, створенню рекреаційних маршрутів і збереженню біорізноманіття.

Особливу роль у розвитку громади відіграють мінеральні води, які стали основою формування курортної спеціалізації Сатанова. Саме завдяки родовищам лікувальних мінеральних вод упродовж тривалого часу сформувався санаторно-курортний комплекс, що сьогодні є одним із ключових елементів економіки громади. Використання цих природних ресурсів суттєво розширює функціональне призначення земельного фонду, збільшуючи частку територій рекреаційного та оздоровчого використання.

Природні умови громади значною мірою визначають і сучасну структуру землекористування. Найбільшу площу займають землі сільськогосподарського призначення, які є основою аграрного виробництва. Водночас вагоме місце належить лісовим територіям, природно-заповідному фонду, землям рекреаційного призначення та територіям історико-культурної спадщини. Таке поєднання формує багатофункціональну модель використання земельних ресурсів, що є характерною рисою Сатанівської територіальної громади та визначає її високий потенціал для збалансованого просторового розвитку.

Однією з ключових особливостей Сатанівської територіальної громади є висока концентрація територій із природоохоронним статусом. Значна частина її площі входить до складу Національного природного парку «Подільські Товтри», який є найбільшим національним природним парком України та одним із найцінніших природних комплексів Європи. Це суттєво впливає на характер використання земельного фонду, визначаючи необхідність поєднання господарського освоєння території із збереженням природних екосистем.

Природно-заповідний фонд виконує не лише природоохоронні функції, але й формує додаткові можливості для розвитку екологічного туризму, наукових досліджень, рекреаційної діяльності та екологічної освіти. Водночас режим використання таких територій накладає певні обмеження на розміщення нових виробничих об'єктів, розвиток забудови та інтенсивне використання земельних ресурсів. Саме тому одним із головних завдань місцевої земельної політики є

забезпечення балансу між господарськими потребами громади та необхідністю збереження природної спадщини.

Важливою складовою земельного потенціалу громади є рекреаційні ресурси. Курорт Сатанів відомий далеко за межами Хмельницької області завдяки поєднанню лікувальних мінеральних вод, сприятливих кліматичних умов, значної лісистості території та мальовничих ландшафтів Подільської височини. Саме природне середовище створило передумови для розвитку санаторно-курортного лікування, оздоровчого туризму та рекреації.

Рекреаційна функція території істотно впливає на структуру використання земель. Поряд із землями сільськогосподарського призначення значного розвитку набули території оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного використання. Це створює додаткові можливості для диверсифікації економіки громади, зменшуючи її залежність виключно від аграрного виробництва.

Особливе місце займає історико-культурна спадщина. На території громади розташовані Сатанівський замок, міські укріплення, одна з найдавніших синагог України, Свято-Троїцький монастир, історичний центр Сатанова та численні пам'ятки сакральної архітектури. У поєднанні з природними ресурсами вони формують комплексний туристичний продукт, що безпосередньо впливає на економічну ефективність використання земельних ресурсів.

Суттєвою перевагою громади є поліфункціональність її земельного потенціалу. На відміну від багатьох територіальних громад, де домінує виключно аграрне використання території, у Сатанівській громаді сформувалося декілька взаємодоповнюючих напрямів розвитку:

- аграрне виробництво;
- рекреаційно-туристична діяльність;
- природоохоронне використання;
- санаторно-курортне господарство;
- розвиток малого підприємництва;
- історико-культурний туризм.

Саме така диверсифікована структура є одним із найважливіших факторів стійкості місцевої економіки.

Аналіз ресурсної бази дозволяє стверджувати, що громада має значний потенціал розвитку не лише аграрного виробництва, а й секторів економіки, пов'язаних із туризмом, рекреацією, оздоровленням населення та охороною природної спадщини. Саме ця багатофункціональність відрізняє Сатанівську громаду від більшості сільських територіальних громад Поділля.

Водночас аналіз просторової структури громади свідчить про наявність певних диспропорцій використання земельного потенціалу. Найбільш інтенсивно освоєною є центральна частина громади навколо Сатанова, де концентруються адміністративні установи, туристична інфраструктура, заклади санаторно-курортного лікування, підприємства сфери послуг та основні транспортні комунікації. Натомість периферійні населені пункти переважно виконують аграрну функцію і характеризуються нижчим рівнем економічної диверсифікації.

Значний вплив на подальший розвиток громади матиме стан транспортної та інженерної інфраструктури. Хоча автомобільне сполучення забезпечує відносно добру доступність території, модернізація дорожньої мережі, розвиток цифрової інфраструктури та оновлення інженерних комунікацій залишаються важливими умовами підвищення ефективності використання земельного потенціалу.

Сатанівська територіальна громада має один із найрізноманітніших земельно-ресурсних комплексів у межах Подільського регіону. Поєднання високопродуктивних сільськогосподарських угідь, територій природно-заповідного фонду, значних лісових масивів, родовищ мінеральних вод та численних історико-культурних пам'яток формує багатофункціональний земельний потенціал, який забезпечує можливість комплексного просторового розвитку. При цьому подальше підвищення ефективності використання земельних ресурсів потребує інтеграції земельної політики з документами просторового планування, модернізації інфраструктури, розширення інвестиційної діяльності та збалансованого поєднання господарського освоєння території із збереженням її природної та історико-культурної цінності. Саме ці передумови створюють основу для переходу до наступного етапу дослідження

— детального аналізу структури земельного фонду та особливостей його територіальної організації.

2.2. Структура земельного фонду громади та особливості його територіальної організації

Структура земельного фонду Сатанівської територіальної громади є одним із ключових показників, що визначає реальні можливості її господарського, рекреаційного, природоохоронного та інфраструктурного розвитку. На відміну від загальної характеристики природно-ресурсних передумов, аналіз земельного фонду дає змогу оцінити не лише наявність земельних ресурсів, а й функціональну роль окремих категорій земель у формуванні просторової моделі громади. Саме співвідношення між сільськогосподарськими землями, землями житлової та громадської забудови, лісогосподарськими територіями, водними об'єктами, природоохоронними землями, рекреаційними зонами та землями інфраструктурного призначення визначає характер територіальної організації громади.

Сатанівська селищна територіальна громада розташована в межах Хмельницького району Хмельницької області, а її адміністративним центром є селище Сатанів. Офіційний паспорт громади подає площу території як **338,82 км²**, що відповідає сучасній конфігурації громади після адміністративно-територіальних змін. Водночас у старіших довідкових джерелах для попередньої об'єднаної територіальної громади зазначалася площа **202,97 км²**, що свідчить про зміну територіального масштабу громади та необхідність використання саме актуальних даних для практичного аналізу земельного фонду.

Склад громади охоплює селище Сатанів та низку сільських населених пунктів, серед яких Іванківці, Андріївка, Бубнівка, Веселець, Вигнанка, Жаглівка, Журавлинці, Зверхівці, Калинівка, Кам'янка, Клинове, Кринцілів, Куманів, Курівка, Липівка, Ліпибоки та інші поселення. Такий склад формує поліцентричну, але функціонально нерівномірну структуру території, у якій

Сатанів виконує роль адміністративного, рекреаційного та сервісного центру, тоді як більшість сільських поселень зберігають переважно аграрну функцію.

У структурі земельного фонду громади домінуюче значення мають землі сільськогосподарського призначення. Це закономірно для територій Подільської височини, де родючі ґрунти, достатня зволоженість і тривала традиція землеробського освоєння сформували аграрну основу місцевого розвитку. Сільськогосподарські землі забезпечують виробництво зернових, технічних і кормових культур, формують основу зайнятості частини населення та залишаються важливим джерелом земельної ренти, орендної плати й податкових надходжень до місцевого бюджету.

Разом із тим земельний фонд Сатанівської громади не можна розглядати як монофункціональний. Його особливістю є поєднання аграрного використання з рекреаційною, природоохоронною, історико-культурною та санаторно-курортною функціями. Саме це відрізняє громаду від багатьох інших сільських і селищних громад Хмельницької області, де структура земельного фонду часто має виразно аграрний характер.

Важливе місце у структурі території займають лісові землі та землі природоохоронного значення. Їхня роль не обмежується збереженням біорізноманіття. Вони виконують ґрунтозахисні, водоохоронні, кліматорегулюючі та рекреаційні функції, а також формують природний каркас громади. Для Сатанівської територіальної громади це особливо важливо, оскільки частина її території пов'язана з природними комплексами Подільських Товтр, лісовими масивами, долиною річки Збруч та курортно-оздоровчим середовищем Сатанова.

Окрему групу становлять землі житлової та громадської забудови. Вони зосереджені насамперед у межах селища Сатанів та сільських населених пунктів громади. За своїм функціональним значенням ці землі забезпечують розміщення житлової забудови, адміністративних установ, закладів освіти, охорони здоров'я, культури, торгівлі, побутового обслуговування та інших елементів соціальної інфраструктури. Їхня територіальна організація значною мірою визначає рівень доступності базових послуг для населення.

Землі рекреаційного та оздоровчого призначення є однією з найцінніших складових земельного фонду громади. Їх формування пов'язане з курортною функцією Сатанова, наявністю мінеральних вод, лісових територій, рекреаційних ландшафтів та історико-культурних об'єктів. Саме ці землі створюють передумови для розвитку санаторно-курортного комплексу, оздоровчого туризму, екологічних маршрутів, відпочинкової інфраструктури та малого підприємництва у сфері послуг.

Таблиця 2.2

**Функціональна структура земельного фонду
Сатанівської територіальної громади**

Категорія земель	Провідне функціональне призначення	Значення для розвитку громади	Просторова специфіка
Землі сільськогосподарського призначення	Рілля, сіножаті, пасовища, багаторічні насадження	Формують аграрну основу економіки, забезпечують податкові й орендні надходження	Переважають у периферійних сільських частинах громади
Землі житлової та громадської забудови	Житлова, адміністративна, соціальна й комерційна забудова	Забезпечують розселення, соціальну інфраструктуру та сервісні функції	Концентруються у Сатанові та центрах старостинських округів
Лісогосподарські землі	Ліси, захисні насадження	Виконують ґрунтозахисну, рекреаційну та екологічну функції	Пов'язані з природним каркасом громади
Землі водного фонду	Річка Збруч, ставки,	Забезпечують рекреаційний,	Лінійно тяжіють до долини Збруча

	прибережні захисні смуги	екологічний і частково господарський потенціал	та локальних водойм
Землі природоохоронного призначення	Території з особливим режимом охорони	Обмежують інтенсивне освоєння, але підвищують екологічну та туристичну цінність	Формують ядра природоохоронного каркасу
Землі рекреаційного та оздоровчого призначення	Курорт, санаторії, зони відпочинку, туристичні об'єкти	Є основою диверсифікації економіки громади	Найбільше тяжіють до Сатанова та природних ландшафтів

З погляду територіальної організації землекористування Сатанівська громада має виразну функціональну диференціацію. Центральна частина, представлена Сатановом і прилеглими територіями, характеризується найвищою концентрацією адміністративних, рекреаційних, туристичних і сервісних функцій. Тут земельний фонд має найбільш багатофункціональний характер, оскільки поєднує житлову забудову, громадські об'єкти, санаторно-курортні території, історико-культурні пам'ятки, транспортну інфраструктуру та природні рекреаційні комплекси.

Периферійні сільські поселення громади мають іншу модель землекористування. Для них характерне переважання земель сільськогосподарського призначення, нижча щільність забудови, менша концентрація сервісних функцій і слабше залучення до туристично-рекреаційного обігу. Така структура є типовою для громад із вираженим адміністративним центром, однак у випадку Сатанівської громади вона потребує спеціальної уваги, оскільки надмірна концентрація рекреаційної та інвестиційної

активності лише в межах Сатанова може посилювати внутрішні просторові диспропорції.



Рисунок 2.1. Узагальнена модель функціональної організації земельного фонду Сатанівської громади

Оцінюючи структуру земельного фонду, важливо враховувати не лише співвідношення категорій земель, а й рівень їхньої просторової взаємодії. Для громади стратегічно важливо, щоб аграрні території не ізолювалися від ринків збуту, рекреаційні землі мали належну транспортну та інженерну доступність, природоохоронні території не зазнавали надмірного антропогенного навантаження, а землі забудови розвивалися відповідно до планувальної документації.

Найбільш перспективною для Сатанівської громади є модель збалансованого багатофункціонального землекористування. Вона передбачає, що сільськогосподарські землі залишаються основою продовольчої та економічної функції громади, рекреаційні й оздоровчі землі забезпечують диверсифікацію місцевої економіки, природоохоронні землі підтримують

екологічну стійкість, а землі забудови та інфраструктури формують якісне середовище проживання населення.

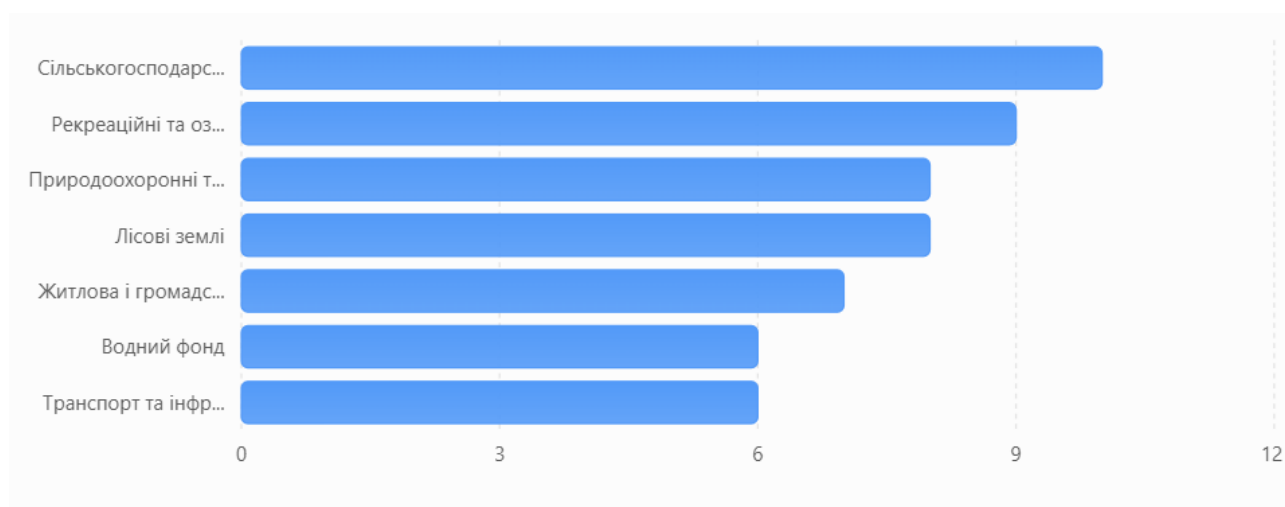


Рисунок 2.2. Експертна оцінка функціональної ваги категорій земель у розвитку Сатанівської громади

Діаграма показує, що найбільшу функціональну вагу для розвитку громади мають сільськогосподарські землі, оскільки вони формують базовий економічний ресурс більшості сільських територій. Водночас майже співмірне значення мають рекреаційні та оздоровчі землі, що є специфічною рисою саме Сатанівської громади. Наявність курорту, мінеральних вод, природних ландшафтів та історико-культурної спадщини підвищує роль земель, пов'язаних із туризмом і оздоровленням. Це створює передумови для поступового переходу від аграрно-рекреаційної до багатофункціональної моделі просторового розвитку.

Важливою особливістю земельного фонду Сатанівської територіальної громади є його виражена просторова диференціація. Земельні ресурси розподілені нерівномірно як за функціональним призначенням, так і за інтенсивністю використання, що обумовлено поєднанням природних умов, історичних особливостей заселення, транспортної доступності та сучасної господарської спеціалізації окремих частин громади.

Просторова організація території має чітко виражену поліфункціональну структуру, у якій можна виділити кілька функціональних зон, що істотно відрізняються між собою за характером використання земельних ресурсів.

Першу функціональну зону формує центральна частина громади, ядром якої є селище Сатанів. Саме тут зосереджена найбільша концентрація земель житлової та громадської забудови, адміністративних установ, закладів освіти, охорони здоров'я, підприємств торгівлі, об'єктів туристичної інфраструктури та санаторно-курортного комплексу. Для цієї території характерна найвища інтенсивність використання земель, найбільша щільність забудови та концентрація транспортних комунікацій.

Другу функціональну зону становлять аграрні території, які охоплюють переважну частину периферійних населених пунктів громади. Основним видом землекористування тут залишається сільськогосподарське виробництво. Значні площі займають орні землі, багаторічні насадження, сіножаті та пасовища. Саме ця територія забезпечує виробництво основної частини продукції рослинництва та формує базу продовольчої безпеки громади.

Третю функціональну зону формують рекреаційні території, які тяжіють до курорту Сатанів, долини річки Збруч та природних ландшафтів Подільських Товтр. Особливістю цієї зони є поєднання лікувально-оздоровчих закладів, туристичних об'єктів, природних територій та історико-культурної спадщини. Саме тут земельні ресурси виконують насамперед соціальну та економічну функції через розвиток сфери послуг, туризму та рекреації.

Четвертою складовою є природоохоронні території, які відіграють роль екологічного каркаса громади. Значна частина таких земель розташована в межах Національного природного парку «Подільські Товтри». Їх основне призначення полягає у збереженні біорізноманіття, підтриманні екологічної рівноваги, захисті ґрунтів від деградації та забезпеченні сприятливих умов функціонування природних екосистем.

Подібна функціональна диференціація є характерною ознакою територій із високим рівнем природної різноманітності. Водночас вона потребує комплексного управління, оскільки різні види землекористування можуть

вступати у функціональні конфлікти. Зокрема, розширення забудови або розвиток транспортної інфраструктури потребують врахування природоохоронних обмежень, а розвиток туристичної діяльності повинен здійснюватися із дотриманням принципів екологічної збалансованості.

Аналіз територіальної структури землекористування свідчить, що окремі функціональні зони громади характеризуються різним рівнем освоєності. Найбільш інтенсивно використовуються території центральної частини громади та прилеглих до Сатанова земель. Саме вони концентрують основну частину економічної активності, туристичної інфраструктури, підприємств сфери послуг та адміністративних функцій.

Натомість значна частина периферійних земель використовується менш інтенсивно. Це пов'язано з демографічними процесами, скороченням чисельності населення окремих сіл, недостатнім розвитком інженерної інфраструктури та нижчою інвестиційною активністю. У перспективі саме ці території можуть стати резервом для реалізації нових інвестиційних проєктів у сфері аграрного виробництва, відновлюваної енергетики, зеленого туризму та рекреації.

Особливу увагу необхідно приділити просторовим диспропорціям використання земельних ресурсів. Найбільш помітними серед них є:

- концентрація туристичної діяльності переважно у Сатанові;
- переважання аграрної спеціалізації периферійних територій;
- неоднаковий рівень розвитку транспортної інфраструктури;
- різна інтенсивність забудови;
- нерівномірне забезпечення інженерними комунікаціями.

Подібні диспропорції не є критичними, однак вони визначають необхідність реалізації диференційованої політики просторового розвитку. Центральна частина громади потребує насамперед модернізації туристичної інфраструктури та вдосконалення організації забудови, тоді як периферійні території — стимулювання підприємницької діяльності, оновлення транспортної інфраструктури та активізації використання земельного потенціалу.

Водночас території природно-заповідного фонду повинні розглядатися як стратегічний екологічний ресурс громади. Їх господарське використання має

здійснюватися виключно відповідно до природоохоронного законодавства, що забезпечить довгострокове збереження природного потенціалу та підвищення туристичної привабливості громади.

Проведений аналіз підтверджує, що територіальна організація земельного фонду Сатанівської територіальної громади має виражений поліфункціональний характер. Поєднання аграрної, рекреаційної, природоохоронної та поселенської функцій створює сприятливі передумови для формування диверсифікованої моделі розвитку громади. Водночас подальше підвищення ефективності використання земельних ресурсів потребує комплексного просторового планування, модернізації інженерної інфраструктури, оптимізації структури землекористування та більш рівномірного залучення периферійних територій до процесів економічного розвитку. Це дозволить не лише зміцнити фінансову спроможність громади, а й забезпечити довгострокову збалансованість її просторового розвитку.

2.3. Просторові відмінності використання земельного потенціалу в межах населених пунктів громади

Однією з характерних особливостей земельного потенціалу Сатанівської територіальної громади є значна просторова неоднорідність його використання. Незважаючи на функціональну цілісність громади як адміністративної одиниці, окремі населені пункти істотно відрізняються за структурою земельного фонду, рівнем господарського освоєння території, характером забудови, спеціалізацією землекористування та перспективами подальшого розвитку. Саме тому аналіз внутрішньої просторової диференціації дозволяє визначити резерви ефективнішого використання земельних ресурсів і сформулювати обґрунтовані напрями вдосконалення земельної політики громади.

Формування сучасної територіальної структури Сатанівської громади відбувалося під впливом природних умов, історичних процесів заселення, розвитку транспортної мережі, адміністративних трансформацій та спеціалізації

господарства. У результаті в межах громади сформувалася система поселень із різними функціональними характеристиками. Провідну роль виконує селище Сатанів, яке концентрує адміністративні, рекреаційні, туристичні, культурні та сервісні функції. Натомість більшість сільських населених пунктів зберігають переважно аграрну спеціалізацію, що визначає відповідну структуру землекористування.

Просторова диференціація використання земель проявляється насамперед у співвідношенні забудованих територій та земель сільськогосподарського призначення. Якщо у Сатанові значну частку займають землі житлової та громадської забудови, території санаторно-курортного комплексу, рекреаційні об'єкти та історико-культурні пам'ятки, то в інших населених пунктах домінують орні землі, пасовища, сіножаті та багаторічні насадження.

Подібна структура є закономірною, адже адміністративний центр виконує функції територіального ядра громади. Саме тут зосереджені органи місцевого самоврядування, освітні та медичні заклади, підприємства торгівлі, заклади громадського харчування, туристична інфраструктура, санаторії та інші об'єкти громадського призначення. Це обумовлює високу концентрацію забудованих земель і значно інтенсивніше використання території порівняно з периферійними населеними пунктами.

Натомість периферійні села характеризуються переважанням земель сільськогосподарського призначення. Тут основними землекористувачами виступають сільськогосподарські підприємства, фермерські господарства та особисті селянські господарства. Значна частина території використовується під вирощування зернових і технічних культур, кормовиробництво, а також для забезпечення потреб тваринництва. Водночас окремі села мають перспективи розвитку зеленого туризму, садівництва та органічного землеробства, що може стати додатковим напрямом диверсифікації місцевої економіки.

Важливою особливістю є нерівномірний розвиток рекреаційної функції земель. Фактично вона концентрується у Сатанові та прилеглих територіях, де функціонують санаторно-курортні заклади, туристичні комплекси, природні рекреаційні об'єкти та пам'ятки історико-культурної спадщини. В інших

населених пунктах рекреаційний потенціал використовується лише частково, незважаючи на наявність природних ландшафтів, лісових масивів та водних об'єктів.

Суттєві просторові відмінності спостерігаються також у рівні розвитку інженерної інфраструктури. Центральна частина громади характеризується кращим забезпеченням автомобільними дорогами, системами водопостачання, водовідведення, газифікації, електропостачання та цифрового зв'язку. Це підвищує інвестиційну привабливість земель і створює передумови для розвитку підприємництва. Натомість окремі периферійні населені пункти потребують модернізації інженерної інфраструктури, що залишається одним із чинників стримування ефективного використання земельного потенціалу.



**Рисунок 2.3. Структура земельного фонду
Сатанівської територіальної громади**

Поглиблений аналіз територіальної організації землекористування свідчить, що в межах Сатанівської територіальної громади сформувалося кілька функціональних типів населених пунктів, які відрізняються характером використання земельних ресурсів, рівнем господарського освоєння території, концентрацією населення та перспективами просторового розвитку. Подібна просторова диференціація є результатом тривалого історичного розвитку, природних особливостей території та сучасних соціально-економічних трансформацій.

Найбільш інтенсивне використання земельного потенціалу характерне для селище Сатанів, який виконує функції адміністративного, економічного, туристичного та культурного центру громади. Саме тут сформувалася найбільш складна структура землекористування, де поєднуються землі житлової та громадської забудови, рекреаційні території, об'єкти історико-культурної спадщини, транспортна інфраструктура, заклади санаторно-курортного лікування та підприємства сфери послуг. Просторова концентрація різноманітних функцій забезпечує високу інтенсивність використання земель, але одночасно створює значне антропогенне навантаження на територію.

Особливістю Сатанова є те, що земельні ресурси використовуються не лише як територіальна основа забудови, а й як важливий економічний ресурс розвитку туристичної та рекреаційної діяльності. Саме тому в адміністративному центрі громади найбільшу роль відіграють землі рекреаційного, громадського та історико-культурного призначення, тоді як частка орних земель є відносно меншою, ніж у сільських населених пунктах.

Другу групу формують сільські поселення аграрного типу, де переважає використання земель для сільськогосподарського виробництва. Для них характерні компактна житлова забудова, значні площі орних земель, сіножатей і пасовищ, а також порівняно невелика кількість громадських і виробничих об'єктів. Просторова структура таких населених пунктів сформувалася навколо традиційного сільськогосподарського землекористування і до сьогодні залишається визначальним чинником їх розвитку.

У більшості сільських населених пунктів значна частина земельного потенціалу використовується екстенсивно. Це пов'язано із демографічним скороченням населення, зміною структури аграрного виробництва, концентрацією земель у великих землекористувачів та поступовим скороченням кількості особистих селянських господарств. Одночасно саме ці території мають найбільший резерв для розвитку нових напрямів використання земель, зокрема органічного землеробства, садівництва, ягідництва, агротуризму та переробної промисловості.

Окремий тип становлять населені пункти природно-рекреаційної спеціалізації, які тяжіють до долини річки Збруч, лісових масивів та територій Національного природного парку «Подільські Товтри». Тут поєднуються аграрні, природоохоронні та туристичні функції, що створює передумови для багатофункціонального використання земельного потенціалу. Водночас значна частина цих територій підпадає під дію природоохоронних обмежень, які визначають особливий режим використання земель.

Аналіз просторової структури громади свідчить, що земельний потенціал використовується нерівномірно. Найбільша концентрація економічної активності спостерігається в центральній частині громади, тоді як периферійні території виконують переважно ресурсну функцію. Подібна модель характерна для більшості територіальних громад України, однак у випадку Сатанівської громади вона посилюється курортною спеціалізацією адміністративного центру.



Рисунок 2.4. Функціональне зонування селища Сатанів

Таблиця 2.3

Функціональна спеціалізація території Сатанівської громади

Просторова зона	Домінуюче використання земель	Основні функції	Перспективний напрям розвитку

Центральна (сmt Сатанів)	Забудова, рекреація, громадські території	Адміністративна, туристична, сервісна	Розвиток курортної та туристичної інфраструктури
Аграрна периферія	Орні землі, пасовища	Сільське господарство	Органічне виробництво, переробка продукції
Природно-рекреаційна	Ліси, рекреаційні території	Екотуризм, природоохоронна діяльність	Розвиток зеленого туризму
Прибережна зона р. Збруч	Водний фонд, рекреація	Відпочинок, природоохоронна функція	Створення рекреаційних маршрутів

Порівняльний аналіз показує, що просторові відмінності використання земельного потенціалу Сатанівської територіальної громади не слід розглядати виключно як прояв нерівномірності розвитку. Значною мірою вони є наслідком функціональної спеціалізації окремих територій, що забезпечує взаємодоповнюваність різних видів землекористування. Адміністративний центр концентрує управлінські, рекреаційні та сервісні функції, периферійні населені пункти формують аграрну основу місцевої економіки, а природоохоронні території підтримують екологічну стійкість громади. Саме така багатофункціональна структура створює передумови для збалансованого просторового розвитку, однак потребує посилення транспортної зв'язності, модернізації інженерної інфраструктури та активнішого залучення периферійних територій до інвестиційних процесів. Важливим напрямом подальшого розвитку має стати формування локальних осередків економічної активності у сільських населених пунктах, що дозволить підвищити ефективність використання земельних ресурсів, зменшити внутрішні просторові диспропорції та забезпечити більш рівномірний соціально-економічний розвиток усієї територіальної громади.

Висновки до розділу 2

У другому розділі здійснено комплексну оцінку земельного потенціалу Сатанівської територіальної громади та визначено особливості його просторової організації. Проведений аналіз засвідчив, що громада має вигідне просторове положення, значний природно-ресурсний потенціал і сприятливі передумови для розвитку багатофункціональної моделі землекористування. Поєднання високопродуктивних сільськогосподарських земель, територій Національного природного парку «Подільські Товтри», лісових масивів, долини річки Збруч, родовищ мінеральних вод та об'єктів історико-культурної спадщини формує унікальну структуру земельного фонду громади.

Встановлено, що основу земельного фонду становлять землі сільськогосподарського призначення, які забезпечують розвиток аграрного виробництва та формують вагомую частину економічного потенціалу громади. Водночас суттєве значення мають землі рекреаційного, природоохоронного та оздоровчого призначення, що визначають туристичну спеціалізацію Сатанова та створюють додаткові можливості для диверсифікації місцевої економіки.

Дослідження територіальної організації землекористування дозволило виявити виражену просторову диференціацію використання земельних ресурсів. Адміністративний центр громади концентрує рекреаційні, туристичні, громадські та сервісні функції, тоді як більшість сільських населених пунктів характеризуються переважно аграрною спеціалізацією.

Виявлено, що головними резервами підвищення ефективності використання земельного потенціалу є удосконалення просторового планування, модернізація транспортної та інженерної інфраструктури, активніше залучення периферійних територій до інвестиційної діяльності, розвиток агропереробки, зеленого туризму та рекреаційних послуг. Комплексне використання земельних ресурсів із урахуванням їх природних, економічних та функціональних особливостей створює передумови для зміцнення фінансової спроможності Сатанівської територіальної громади та забезпечення її збалансованого просторового розвитку.

Розділ 3.

НАПРЯМИ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОТЕНЦІАЛУ ДЛЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ САТАНІВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

3.1. Проблеми використання земельних ресурсів громади в умовах сучасних трансформацій

Сучасний розвиток територіальних громад України відбувається в умовах масштабних соціально-економічних, адміністративних та екологічних трансформацій, які безпосередньо впливають на характер використання земельних ресурсів. Для Сатанівської територіальної громади, яка поєднує аграрну, рекреаційну, природоохоронну та туристичну спеціалізацію, проблема ефективного використання земельного потенціалу набуває особливої актуальності. Вона пов'язана не лише з необхідністю забезпечення економічного розвитку громади, а й із збереженням унікальних природних комплексів, підтриманням екологічної рівноваги та підвищенням якості просторової організації території.

Незважаючи на значний природно-ресурсний потенціал, використання земель громади характеризується низкою структурних проблем, що сформувалися внаслідок тривалих соціально-економічних трансформацій, зміни форм власності на землю, реформування земельних відносин, адміністративно-територіальної реформи та сучасних економічних викликів. Значна частина цих проблем має просторовий характер і проявляється у нерівномірності розвитку окремих територій, неоднаковій інтенсивності використання земельних ресурсів та різному рівні забезпеченості інфраструктурою.

Однією з ключових проблем залишається просторова диспропорційність розвитку громади. Адміністративний центр — селище Сатанів — концентрує переважну більшість туристичних, адміністративних, сервісних та інвестиційних функцій. Саме тут формується найбільша частка доходів від туристичної діяльності, функціонують санаторно-курортні заклади, об'єкти торгівлі, громадського харчування та культурної інфраструктури. Водночас периферійні

населені пункти значною мірою залишаються орієнтованими виключно на сільськогосподарське виробництво, що обмежує можливості диверсифікації місцевої економіки.

Суттєвою проблемою є нерівномірність інвестиційного освоєння території. Більшість інвестиційних проєктів реалізується в центральній частині громади, тоді як периферійні території мають значно нижчу інвестиційну активність. Основними причинами цього є недостатній розвиток транспортної та інженерної інфраструктури, менша концентрація населення, обмежений доступ до ринків збуту та нижча економічна привабливість окремих земельних ділянок.

Водночас значна частина земельного потенціалу використовується недостатньо ефективно. Насамперед це стосується малопродуктивних земель, які не залучені до альтернативних напрямів господарювання, зокрема розвитку рекреації, органічного виробництва, вирощування нішевих культур чи об'єктів відновлюваної енергетики. В умовах сучасної трансформації земельних відносин саме диверсифікація функцій земельного фонду стає одним із найважливіших резервів розвитку громади.

Важливим викликом є також погіршення якісного стану земельних ресурсів. Для території громади характерні процеси водної ерозії, особливо на схилах Подільської височини, локальне виснаження ґрунтів унаслідок інтенсивного землеробства, зниження вмісту гумусу та порушення структури ґрунтового покриву. Такі процеси негативно впливають не лише на продуктивність земель, а й на екологічну стійкість території.

Не менш важливою проблемою є конфлікт між господарським використанням земель та природоохоронними обмеженнями. Наявність у межах громади територій Національного природного парку «Подільські Товтри» суттєво підвищує екологічну цінність земельного фонду, але водночас обмежує можливості розміщення нових виробничих об'єктів, розвитку забудови та зміни цільового призначення земель. Це потребує пошуку компромісних моделей розвитку, заснованих на принципах сталого природокористування.

Окремою проблемою є нерівномірний рівень розвитку транспортної інфраструктури. Хоча центральна частина громади має відносно сприятливе

транспортне забезпечення, окремі периферійні населені пункти характеризуються нижчим рівнем доступності, що впливає на ефективність використання земельних ресурсів, мобільність населення та привабливість території для потенційних інвесторів.

Таблиця 3.1

**Основні проблеми використання земельних ресурсів
Сатанівської територіальної громади**

Проблема	Прояв	Вплив на просторовий розвиток
Просторова нерівномірність розвитку	Концентрація функцій у Сатанові	Посилення диспропорцій між центром і периферією
Недостатня диверсифікація використання земель	Домінування аграрної функції	Обмеження економічного розвитку
Деградація ґрунтів	Ерозія, виснаження	Зниження продуктивності земель
Інфраструктурні обмеження	Нерівномірний розвиток дорожньої мережі	Менша інвестиційна привабливість
Природоохоронні обмеження	Обмеження господарської діяльності	Необхідність спеціальних режимів використання

Поряд із внутрішніми проблемами на використання земельного потенціалу громади дедалі сильніше впливають зовнішні трансформаційні процеси. До них належать зміни клімату, відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення, зростання конкуренції за інвестиційні ресурси, цифровізація земельного кадастру, впровадження комплексного просторового планування та війни через зміну інвестиційної активності, трансформацію ринку праці, релокацію окремих підприємств, зростання навантаження на соціальну інфраструктуру та необхідність адаптації місцевої економіки до нових умов.

Суттєвий вплив на сучасне використання земельних ресурсів Сатанівської територіальної громади справляють трансформації, пов'язані із завершенням адміністративно-територіальної реформи та реформуванням земельних відносин. Передача земель державної власності у комунальну власність територіальних громад значно розширила можливості органів місцевого самоврядування щодо управління земельним фондом, однак водночас поклала на них відповідальність за прийняття стратегічних рішень у сфері просторового розвитку. Це вимагає переходу від переважно адміністративного управління земельними ресурсами до системного планування, яке враховує економічні, екологічні та соціальні наслідки використання кожної категорії земель.

Одним із найважливіших трансформаційних процесів стало функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. Його запровадження створило додаткові можливості для залучення інвестицій, підвищення економічної вартості земельних ресурсів та активізації підприємницької діяльності. Разом із тим відкриття ринку земель актуалізувало проблему збереження продуктивності ґрунтів, контролю за концентрацією земель у великих землекористувачів та забезпечення прозорості земельних відносин. Для Сатанівської громади особливого значення набуває необхідність поєднання ринкових механізмів із довгостроковими цілями збалансованого просторового розвитку.

Окремим напрямом трансформації є цифровізація управління земельними ресурсами. Використання Державного земельного кадастру, геоінформаційних систем, електронних земельних аукціонів, супутникового моніторингу та сучасних картографічних сервісів суттєво підвищує якість управлінських рішень. Разом із тим у громаді зберігається потреба в актуалізації кадастрової інформації, уточненні меж окремих земельних ділянок, інвентаризації комунальних земель та інтеграції земельно-кадастрових даних із комплексним планом просторового розвитку.

Не менш важливим викликом є зміна кліматичних умов. Зростання середньорічних температур, збільшення тривалості посушливих періодів, нерівномірність випадіння атмосферних опадів та підвищення частоти

екстремальних погодних явищ безпосередньо впливають на продуктивність земель сільськогосподарського призначення. Для території Подільської височини це проявляється у посиленні ерозійних процесів, прискоренні дегуміфікації ґрунтів та зростанні потреби у впровадженні адаптивних систем землеробства.

Особливого значення набуває питання збереження екологічної стійкості території. Розвиток туристичної інфраструктури, збільшення транспортного навантаження та інтенсифікація господарської діяльності можуть призводити до порушення природних екосистем, особливо в межах долини річки Збруч та територій Національного природного парку «Подільські Товтри». Саме тому одним із ключових принципів подальшого розвитку громади має залишатися дотримання балансу між економічним використанням земель і збереженням їх природного потенціалу.

Важливим чинником сучасних трансформацій стали й воєнні виклики, які вплинули на функціонування економіки України. Для Сатанівської територіальної громади вони проявилися насамперед через зміну логістичних маршрутів, перерозподіл інвестиційних потоків, збільшення навантаження на місцеву інфраструктуру, необхідність розміщення внутрішньо переміщених осіб та трансформацію структури підприємницької діяльності. Одночасно саме західні регіони України отримали додаткові можливості для розвитку малого та середнього бізнесу, що може позитивно позначитися на ефективності використання земельних ресурсів у середньостроковій перспективі.

Таблиця 3.2

Вплив сучасних трансформаційних процесів на використання земельного потенціалу Сатанівської територіальної громади

Трансформаційний процес	Позитивний вплив	Потенційні ризики
Децентралізація	Розширення повноважень громади	Потреба у високому рівні управлінської спроможності

	щодо управління землями	
Відкриття ринку земель	Зростання інвестиційної привабливості земель	Концентрація земель, спекулятивні операції
Цифровізація земельних відносин	Прозорість управління, відкритість інформації	Необхідність постійного оновлення даних
Зміни клімату	Стимулювання впровадження адаптивних технологій	Ерозія, деградація грунтів, зниження урожайності
Розвиток туризму	Зростання доходів громади	Антропогенне навантаження на природні території
Воєнні виклики	Нові можливості для релокації бізнесу	Скорочення інвестиційної активності, логістичні ризики

Комплексний аналіз свідчить, що більшість проблем використання земельного потенціалу мають системний характер і взаємопов'язані між собою. Недостатній розвиток інфраструктури обмежує інвестиційну привабливість окремих територій; деградація ґрунтів негативно впливає на продуктивність сільськогосподарського виробництва; нерівномірність розвитку туристичної сфери посилює внутрішні просторові диспропорції. Саме тому ефективне управління земельними ресурсами повинно здійснюватися на основі комплексного підходу, який поєднує економічні, екологічні та просторові інструменти розвитку.

Сучасні трансформаційні процеси формують як нові можливості, так і нові ризики для використання земельного потенціалу Сатанівської територіальної громади. З одного боку, розширення повноважень місцевого самоврядування, розвиток ринку земель, цифровізація управління та зростання ролі рекреаційної економіки відкривають перспективи ефективнішого використання земельних ресурсів. З іншого — посилення кліматичних змін, деградація окремих земель, просторова нерівномірність розвитку та інфраструктурні обмеження вимагають переходу до нової моделі управління територією. Її основою повинні стати

інтегроване просторове планування, охорона земельних ресурсів, диверсифікація функціонального використання території, розвиток сучасної інженерної інфраструктури та активізація інвестиційної діяльності. Саме ці напрями створюють підґрунтя для формування ефективної земельної політики, здатної забезпечити збалансований просторовий розвиток Сатанівської територіальної громади в довгостроковій перспективі.

3.2. Перспективи залучення земельного потенціалу до економічного, рекреаційного та інфраструктурного розвитку громади

У сучасних умовах розвитку територіальних громад земельний потенціал дедалі більше розглядається не лише як природний ресурс або засіб сільськогосподарського виробництва, а як комплексний просторовий актив, здатний забезпечувати довгострокове економічне зростання, підвищення інвестиційної привабливості території, розвиток рекреаційної діяльності та формування сучасної інфраструктури. Для Сатанівської територіальної громади ця теза має особливе значення, оскільки її земельний фонд характеризується значною функціональною різноманітністю та поєднанням природних, аграрних, історико-культурних і туристичних ресурсів.

Проведений у попередньому розділі аналіз засвідчив, що існуюча структура використання земель громади ще не повною мірою відповідає наявному ресурсному потенціалу. Значна частина території використовується переважно в межах традиційної аграрної моделі, тоді як рекреаційний, інвестиційний та інноваційний потенціал окремих земельних масивів реалізується лише частково. Саме тому одним із ключових напрямів просторового розвитку громади повинна стати диверсифікація функціонального використання земельного фонду, яка дозволить збільшити економічну віддачу території без істотного зростання антропогенного навантаження.

Найбільші перспективи пов'язані із підвищенням ефективності використання земель сільськогосподарського призначення. В умовах відкритого

ринку земель, зростання конкуренції на аграрному ринку та необхідності адаптації до змін клімату основними пріоритетами повинні стати не екстенсивне розширення площ обробітку, а підвищення продуктивності існуючих угідь, упровадження сучасних технологій землеробства та збереження родючості ґрунтів.

Особливо перспективним напрямом є розвиток органічного виробництва. Територія Сатанівської громади має низку конкурентних переваг: сприятливі ґрунтово-кліматичні умови, значну частку екологічно цінних територій, близькість природоохоронних об'єктів та позитивний туристичний імідж. Використання цих переваг дозволить сформувати локальний бренд екологічно чистої аграрної продукції, що підвищить додану вартість виробництва та розширить можливості виходу місцевих товаровиробників на внутрішній і зовнішній ринки.

Водночас важливим напрямом розвитку має стати диверсифікація структури сільськогосподарського виробництва. Окрім традиційного вирощування зернових культур, доцільним є розширення площ під ягідництво, садівництво, вирощування лікарських рослин, ефіроолійних культур та інших видів високорентабельної продукції. Саме такі напрями забезпечують вищу економічну ефективність використання земель, створюють нові робочі місця та сприяють розвитку малого підприємництва.

Перспективним є також розвиток агропереробки, що дозволить збільшити додану вартість сільськогосподарської продукції без розширення площ землекористування. Створення невеликих переробних підприємств, кооперативів із первинної переробки плодово-ягідної продукції, молока, меду чи лікарських рослин сприятиме зміцненню місцевої економіки та зменшенню залежності від експорту сировини.

Таблиця 3.3

**Перспективні напрями економічного використання земельного потенціалу
Сатанівської територіальної громади**

Напрямок	Основні земельні ресурси	Очікуваний результат
Органічне землеробство	Орні землі	Зростання доданої вартості продукції
Садівництво та ягідництво	Родючі ґрунти	Диверсифікація аграрної економіки
Агропереробка	Землі виробничого призначення	Нові робочі місця
Лікарські культури	Малопродуктивні землі	Підвищення економічної ефективності
Енергетичні культури	Землі обмеженої продуктивності	Використання деградованих територій

Одним із найважливіших резервів розвитку громади є залучення земель рекреаційного призначення до формування сучасної туристичної економіки. На відміну від більшості територіальних громад Хмельниччини, Сатанів уже має сформований туристичний бренд, пов'язаний із санаторно-курортною діяльністю, історико-культурною спадщиною та природними ресурсами Подільських Товтр. Проте сучасні тенденції розвитку туризму вимагають розширення функціонального використання рекреаційних земель.

Перспективним є розвиток екологічного туризму, який базується на використанні природних ландшафтів, лісових територій, долини річки Збруч, природно-заповідного фонду та традиційного сільського середовища. Одночасно доцільним є формування велосипедних маршрутів, мережі еколого-пізнавальних стежок, туристичних маршрутів вихідного дня, маршрутів історико-культурної спадщини та оглядових природних майданчиків.

Значні можливості відкриває розвиток сільського зеленого туризму. Периферійні населені пункти громади можуть використовувати власний земельний потенціал не лише для аграрного виробництва, а й для створення

агроосель, туристичних господарств, дегустаційних комплексів, екоферм та тематичних туристичних маршрутів. Це сприятиме підвищенню зайнятості населення, розвитку малого підприємництва та більш рівномірному використанню земельних ресурсів у межах громади.

Особливу роль можуть відіграти землі історико-культурного призначення, навколо яких доцільно формувати інтегровані туристичні простори. Сатанівський замок, давня синагога, монастирські комплекси, історичний центр Сатанова та інші пам'ятки можуть стати ядром культурно-пізнавального туризму, що поєднуватиметься з рекреаційною та природоохоронною функціями території.

Економічний та рекреаційний розвиток громади доцільно розглядати як взаємопов'язані складові єдиної просторової системи. Рациональне використання земельних ресурсів повинно базуватися на поєднанні аграрної спеціалізації, розвитку туристично-рекреаційного комплексу, підтримці природоохоронних функцій території та розширенні підприємницької діяльності. Саме інтеграція цих напрямів дозволить максимально реалізувати земельний потенціал громади, підвищити її конкурентоспроможність і забезпечити стаке економічне зростання.

Важливою складовою підвищення ефективності використання земельного потенціалу Сатанівської територіальної громади є розвиток сучасної інфраструктури, яка виступає просторовою основою економічної активності, інвестиційної привабливості та підвищення якості життя населення. Практика функціонування успішних територіальних громад свідчить, що конкурентоспроможність території визначається не лише наявністю земельних ресурсів, а й рівнем їх транспортної доступності, забезпеченістю інженерними мережами, цифровою інфраструктурою та інтеграцією в міжрегіональні економічні зв'язки.

Для Сатанівської громади одним із першочергових завдань є формування просторово збалансованої системи інфраструктурного розвитку. Сьогодні основні транспортні, комунальні та сервісні функції концентруються в

адміністративному центрі, тоді як периферійні населені пункти мають нижчий рівень забезпеченості інженерною інфраструктурою. Подальший розвиток дорожньої мережі, реконструкція місцевих автомобільних доріг, модернізація систем водопостачання та водовідведення, розвиток цифрових комунікацій і енергоефективної інфраструктури створять умови для більш рівномірного освоєння земельного потенціалу громади.

Перспективним напрямом є виділення територій пріоритетного інвестиційного розвитку, насамперед у межах земель, які мають сприятливе транспортне положення та не обмежені природоохоронним режимом. Доцільним є формування інвестиційних майданчиків для розміщення підприємств агропереробки, логістичних центрів, підприємств харчової промисловості, складів сільськогосподарської продукції, ремісничих виробництв та об'єктів малого бізнесу. Це дозволить підвищити рівень використання земель несільськогосподарського призначення, створити нові робочі місця та збільшити надходження до місцевого бюджету.

Окремої уваги заслуговує розвиток рекреаційної інфраструктури. Незважаючи на значний туристичний потенціал Сатанова, значна частина природних і культурних ресурсів громади поки що використовується фрагментарно. Перспективним є створення єдиної мережі рекреаційних просторів, яка об'єднає курортні території, природні комплекси Національного природного парку «Подільські Товтри», долину річки Збруч, історико-культурні пам'ятки та сільські туристичні локації. Такий підхід дозволить збільшити тривалість перебування туристів, розширити спектр туристичних послуг і забезпечити більш рівномірний розподіл економічних вигод між населеними пунктами громади.

Важливим напрямом використання земельного потенціалу є створення багатофункціональних громадських просторів. Землі в межах населених пунктів можуть бути використані для облаштування парків, рекреаційних зон, спортивних майданчиків, громадських площ, велосипедної інфраструктури, зон відпочинку біля водойм. Такі проєкти не лише покращують якість життя населення, а й підвищують інвестиційну та туристичну привабливість громади.

Суттєві перспективи відкриває використання земель для розвитку відновлюваної енергетики. Малопродуктивні, деградовані або обмежено придатні для інтенсивного сільськогосподарського використання території можуть бути залучені до розміщення сонячних електростанцій, біоенергетичних комплексів або вирощування енергетичних культур. Такий підхід відповідає сучасним європейським принципам сталого розвитку та дозволяє отримувати додаткові доходи без погіршення стану найбільш цінних сільськогосподарських угідь.

Перспективна модель використання земельного потенціалу Сатанівської територіальної громади повинна базуватися на принципах просторової збалансованості, економічної ефективності, екологічної відповідальності та соціальної орієнтованості. Це означає, що подальше освоєння земельних ресурсів має забезпечувати не лише зростання економічних показників, а й підвищення якості життя населення, збереження природної та історико-культурної спадщини, формування сучасного життєвого середовища та зміцнення фінансової спроможності громади.

Отже, земельний потенціал Сатанівської територіальної громади доцільно розглядати як інтегрований ресурс просторового розвитку, здатний забезпечити комплексне зростання території за умови впровадження сучасних механізмів управління, стратегічного планування та залучення інвестицій. Поєднання аграрної спеціалізації, рекреаційного комплексу, природоохоронного каркаса та сучасної інфраструктури створює передумови для формування конкурентоспроможної громади, яка ефективно використовує власний земельний потенціал відповідно до принципів сталого розвитку.

3.3. Оптимізація просторової структури землекористування Сатанівської територіальної громади

Оптимізація просторової структури землекористування є одним із ключових напрямів забезпечення сталого розвитку територіальних громад в

умовах сучасних соціально-економічних трансформацій. Її сутність полягає не лише у зміні співвідношення окремих категорій земель, а насамперед у формуванні такої моделі просторової організації території, яка забезпечує максимально ефективне використання земельного потенціалу за одночасного збереження природного середовища, підвищення економічної результативності та покращення умов життєдіяльності населення.

Для Сатанівської територіальної громади питання оптимізації землекористування набуває особливого значення через поєднання різноманітних функцій території. Громада одночасно виконує аграрну, рекреаційну, природоохоронну, історико-культурну та поселенську функції, що потребує узгодження інтересів різних груп землекористувачів і формування збалансованої просторової політики.

Результати проведеного дослідження свідчать, що сучасна структура землекористування загалом відповідає природним умовам території, однак характеризується низкою диспропорцій. Найбільш помітними серед них є концентрація економічної активності у Сатанові, недостатній рівень диверсифікації господарської діяльності периферійних населених пунктів, локальні прояви деградації ґрунтів, нерівномірний розвиток транспортної інфраструктури та недостатнє використання рекреаційного потенціалу окремих територій.

У зв'язку з цим першочерговим напрямом оптимізації повинно стати удосконалення функціонального зонування території громади. Його основу має становити комплексний план просторового розвитку, який забезпечить узгодження містобудівної документації, документації із землеустрою, стратегічних програм розвитку та природоохоронних вимог. Подібний підхід дозволить мінімізувати конфлікти між різними видами землекористування та забезпечити раціональне використання кожної категорії земель.

Таблиця 3.4

**Основні напрями оптимізації просторової структури землекористування
Сатанівської територіальної громади**

Напрямок	Основні заходи	Очікуваний результат
Просторове планування	Оновлення комплексного плану розвитку території	Узгодження функціонального використання земель
Рационалізація аграрного землекористування	Контурно-меліоративна організація території, органічне виробництво	Збереження родючості ґрунтів
Розвиток рекреаційних територій	Формування туристичних кластерів	Зростання туристичних доходів
Оптимізація забудови	Компактний розвиток населених пунктів	Зменшення нераціонального використання земель

Одним із найважливіших напрямів удосконалення є оптимізація структури сільськогосподарських угідь. Насамперед це стосується земель, розташованих на схилах Подільської височини, де необхідно ширше впроваджувати ґрунтозахисні технології, контурне землеробство, полезахисні лісосмуги, багаторічні трави та інші заходи боротьби з ерозійними процесами. Для малопродуктивних земель доцільним є застосування механізмів консервації, заліснення або використання під вирощування енергетичних культур.

Водночас значний потенціал має формування рекреаційного простору громади. Сучасний розвиток туризму потребує переходу від локального використання курортної території Сатанова до створення інтегрованої рекреаційної системи, яка охоплюватиме природні комплекси Національного природного парку «Подільські Товтри», долину річки Збруч, історико-культурні пам'ятки, лісові масиви та сільські населені пункти. Подібний підхід дозволить забезпечити рівномірніше використання земельного потенціалу громади та активізувати економічний розвиток периферійних територій.

Особливого значення набуває формування екологічного каркаса території. Його основу повинні становити природоохоронні території, водоохоронні зони,

полезакисні насадження, лісові масиви, заплави річки Збруч та інші природні комплекси, які забезпечують екологічну стійкість громади. Збереження цих територій має розглядатися не як обмеження господарської діяльності, а як важлива передумова довгострокового розвитку рекреаційної економіки.

Не менш важливим напрямом є удосконалення поселенської структури громади. Подальший розвиток житлової та громадської забудови повинен здійснюватися за принципом компактності, що дозволить уникнути необґрунтованого вилучення продуктивних сільськогосподарських земель. Розміщення нових об'єктів інфраструктури доцільно концентрувати в межах уже сформованих транспортних коридорів та існуючих центрів економічної активності.

Важливою складовою оптимізації є розширення використання цифрових технологій. Інтеграція геоінформаційних систем, матеріалів дистанційного зондування Землі, цифрового земельного кадастру та комплексного плану просторового розвитку дозволить створити єдину інформаційну платформу управління земельними ресурсами. Це забезпечить оперативний моніторинг змін землекористування, підвищить прозорість прийняття управлінських рішень і сприятиме ефективнішому використанню комунальних земель.

Оптимізація просторової структури землекористування Сатанівської територіальної громади повинна базуватися на принципах комплексності, багатофункціональності та сталого розвитку. Основними пріоритетами мають стати вдосконалення функціонального зонування території, збереження продуктивності сільськогосподарських земель, розвиток рекреаційної інфраструктури, активізація інвестиційної діяльності, модернізація транспортної та цифрової інфраструктури, а також формування екологічно збалансованого просторового каркаса громади. Реалізація запропонованих заходів дозволить суттєво підвищити ефективність використання земельного потенціалу, зміцнити фінансову спроможність громади, забезпечити збалансований просторовий розвиток та підвищити її конкурентоспроможність у регіональному й національному вимірах.

Висновки до розділу 3

У третьому розділі обґрунтовано стратегічні напрями підвищення ефективності використання земельного потенціалу Сатанівської територіальної громади в контексті забезпечення її збалансованого просторового розвитку. Проведений аналіз засвідчив, що сучасна модель землекористування потребує переходу від переважно галузевого підходу до комплексного управління територією, у межах якого земельні ресурси розглядаються як основа економічного зростання, екологічної стійкості та соціального розвитку громади.

Встановлено, що головними проблемами сучасного використання земельного потенціалу залишаються нерівномірність просторового розвитку, недостатня диверсифікація господарського використання земель, локальні прояви деградації ґрунтів, нерівномірний розвиток інженерної інфраструктури та неповне використання рекреаційного потенціалу периферійних територій. Одночасно результати дослідження підтвердили наявність значних резервів для підвищення ефективності землекористування шляхом розвитку органічного сільського господарства, агропереробки, зеленого туризму, санаторно-курортної діяльності та інвестиційного освоєння територій із високим ресурсним потенціалом.

Обґрунтовано, що перспективна модель просторового розвитку Сатанівської територіальної громади повинна ґрунтуватися на принципах функціональної збалансованості, раціонального використання земель різних категорій та інтеграції економічних, рекреаційних і природоохоронних функцій території. Особливого значення набувають удосконалення комплексного просторового планування, цифровізація управління земельними ресурсами, інвентаризація земель, формування інвестиційних майданчиків, розвиток транспортної та інженерної інфраструктури, а також впровадження сучасних геоінформаційних технологій у систему управління земельним фондом.

Запропоновані напрями оптимізації просторової структури землекористування забезпечують можливість більш повної реалізації земельного

потенціалу громади, підвищення ефективності використання земельних ресурсів, зміцнення фінансової спроможності місцевого самоврядування та зростання інвестиційної привабливості території. Їх реалізація сприятиме формуванню багатофункціональної моделі розвитку Сатанівської територіальної громади, у якій аграрне виробництво, рекреація, природоохоронна діяльність, підприємництво та сучасна інфраструктура взаємодоповнюватимуть одне одного, забезпечуючи довгостроковий сталий просторовий розвиток громади.

ВИСНОВКИ

У кваліфікаційній роботі здійснено комплексне дослідження земельного потенціалу Сатанівської територіальної громади, оцінено особливості його сучасного використання та обґрунтовано напрями оптимізації просторової структури землекористування в умовах сталого розвитку. Досягнуто поставленої мети дослідження шляхом узагальнення теоретико-методичних підходів до оцінки земельних ресурсів, аналізу сучасного стану земельного фонду громади та розроблення практичних рекомендацій щодо підвищення ефективності використання земельного потенціалу.

У результаті опрацювання наукової літератури встановлено, що земельний потенціал територіальної громади є багатокомпонентною категорією, яка поєднує природні, економічні, екологічні, соціальні та управлінські складові. На сучасному етапі він виступає не лише ресурсною базою розвитку сільського господарства, а й основою формування просторової організації території, розвитку рекреаційної діяльності, залучення інвестицій, підвищення конкурентоспроможності громади та забезпечення її фінансової спроможності. Обґрунтовано доцільність комплексної оцінки земельних ресурсів із використанням даних Державного земельного кадастру, геоінформаційних технологій, матеріалів просторового планування та сучасних методів аналізу землекористування.

Проведений аналіз просторового положення Сатанівської територіальної громади підтвердив, що її конкурентні переваги визначаються вигідним розташуванням у межах Подільської височини, наявністю високопродуктивних сільськогосподарських угідь, значних лісових масивів, природно-заповідних територій, родовищ мінеральних вод та об'єктів історико-культурної спадщини. Поєднання цих ресурсів формує багатофункціональний земельний потенціал, який створює сприятливі передумови для розвитку аграрного виробництва, санаторно-курортної діяльності, рекреації, туризму та інших видів господарської діяльності.

Установлено, що сучасна структура земельного фонду громади характеризується домінуванням земель сільськогосподарського призначення, однак важливу роль також відіграють землі природоохоронного, рекреаційного, лісгосподарського та громадського призначення. Аналіз територіальної організації землекористування засвідчив наявність вираженої просторової диференціації між адміністративним центром громади та периферійними населеними пунктами. Сатанів концентрує адміністративні, туристичні, рекреаційні та сервісні функції, тоді як більшість сільських поселень характеризуються переважно аграрною спеціалізацією. Подібна структура визначає поліфункціональний характер використання земельного потенціалу, але водночас створює внутрішні просторові диспропорції.

У роботі визначено основні проблеми сучасного використання земельних ресурсів громади. До них належать нерівномірність просторового розвитку, недостатній рівень диверсифікації господарського використання земель, локальні прояви деградації ґрунтів, нерівномірний розвиток транспортної та інженерної інфраструктури, а також недостатньо повне використання рекреаційного потенціалу окремих територій. Доведено, що сучасні трансформаційні процеси, пов'язані з децентралізацією, реформуванням земельних відносин, цифровізацією управління, змінами клімату та новими економічними умовами, одночасно створюють як додаткові виклики, так і нові можливості для ефективнішого використання земельного потенціалу.

Обґрунтовано, що одним із найважливіших напрямів розвитку громади має стати диверсифікація функціонального використання земельного фонду. Перспективними визначено розвиток органічного сільського господарства, агропереробки, вирощування нішевих культур, сільського зеленого туризму, рекреаційної інфраструктури, санаторно-курортної діяльності, а також використання малопродуктивних земель для розвитку відновлюваної енергетики. Такий підхід дозволяє підвищити економічну ефективність використання земель без збільшення антропогенного навантаження на природне середовище.

Практичне значення дослідження полягає в розробленні пропозицій щодо оптимізації просторової структури землекористування Сатанівської територіальної громади. Запропоновано удосконалити функціональне зонування території, активізувати використання геоінформаційних систем у процесі управління земельними ресурсами, провести комплексну інвентаризацію земельного фонду, забезпечити відновлення деградованих земель, розширити мережу рекреаційних територій, сформувати інвестиційні майданчики для розвитку підприємництва та модернізувати транспортну й інженерну інфраструктуру. Особливу увагу приділено необхідності інтеграції документації із землеустрою з комплексним планом просторового розвитку громади, що сприятиме узгодженості управлінських рішень і підвищенню ефективності використання земельних ресурсів.

Отже, результати проведеного дослідження підтверджують, що земельний потенціал Сатанівської територіальної громади є одним із ключових чинників її просторового розвитку. Рациональне поєднання аграрної, рекреаційної, природоохоронної, інфраструктурної та інвестиційної функцій землекористування створює передумови для формування конкурентоспроможної, екологічно збалансованої та економічно спроможної територіальної громади. Реалізація запропонованих у роботі заходів сприятиме підвищенню ефективності використання земельних ресурсів, зміцненню фінансової бази місцевого самоврядування, покращенню якості просторового середовища та забезпеченню довгострокового сталого розвитку Сатанівської територіальної громади.

Список використаних джерел

1. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР.
2. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III.
3. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV.
4. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI.
5. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI.
6. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV.
7. Про охорону земель : Закон України від 19.06.2003 № 962-IV.
8. Про природно-заповідний фонд України : Закон України від 16.06.1992 № 2456-XII.
9. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР.
10. Про добровільне об'єднання територіальних громад : Закон України від 05.02.2015 № 157-VIII.
11. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель : Закон України від 17.06.2020 № 711-IX.
12. Про Національну інфраструктуру геопросторових даних : Закон України від 13.04.2020 № 554-IX.
13. ДБН Б.1.1-14:2021. Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні. Київ : Міністерство розвитку громад та територій України, 2021.
14. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Публічна кадастрова карта України.
15. Державна служба статистики України. Статистичний щорічник України. Київ, останнє доступне видання.
16. Національний природний парк «Подільські Товтри». Офіційні матеріали та природоохоронна документація.
17. Паспорт Сатанівської селищної територіальної громади. Сатанівська селищна рада.
18. Стратегія розвитку Сатанівської селищної територіальної громади (чинна редакція).
19. Руденко В. П. Географія природно-ресурсного потенціалу України : підручник. Київ : Академія, 2014.
20. Третяк А. М. Управління земельними ресурсами : навчальний посібник. Київ : Аграрна наука, 1998.
21. Третяк А. М. Землеустрій України: теорія, методологія. Херсон : Грінь Д.С., 2013.

22. Третяк А. М., Третяк В. М. Екологія землекористування. Херсон : Олді-Плюс, 2015.
23. Третяк Н. А., Sakal O., Kovalenko A. та ін. Land Resources and Land Use Management in Ukraine: Problems of Agreement of the Institutional Structure, Functions and Authorities. *European Research Studies Journal*. 2021. Vol. XXIV(1). P. 776–789.
24. Петраковська О., Михальова М., Лізунова А. Interrelation of State Information Systems for Land Management. *Journal of Water and Land Development*. 2024.
25. Дука А. П. Державне регулювання та контроль у сфері використання земельних ресурсів України: сучасні виклики та перспективи. 2023.
26. Добряк Д. С., Канаш О. П., Бабміндра Д. І., Розумний І. А. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх еколого-безпечного використання. Київ : Урожай, 2009.
27. Добряк Д. С., Третяк А. М. Теоретичні засади сталого розвитку землекористування у сільському господарстві. Київ : Урожай, 2004.
28. Ковалів О. І. Економічне регулювання земельних відносин в Україні. Київ : Аграрна наука, 2007.
29. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні : монографія. Київ : Аграр Медіа Груп, 2011.
30. Новаковський Л. Я. Земельна політика і земельна реформа в Україні. Київ : Аграрна наука, 2006.
31. Новаковський Л. Я. Шляхи удосконалення земельних відносин в Україні. *Землевпорядний вісник*. 2012. № 4. С. 2–8.
32. Палеха Ю. М. Планування розвитку територій: сучасні підходи та інструменти. Київ : Логос, 2011.
33. Палеха Ю. М., Осадчий В. І. Комплексне просторове планування територіальних громад: методичні засади. Київ, 2021.
34. Руденко Л. Г., Маруняк Є. О. Ландшафтне планування як інструмент сталого просторового розвитку територій. *Український географічний журнал*. 2012. № 3. С. 3–10.
35. Руденко Л. Г., Маруняк Є. О., Лісовський С. А., Голубцов О. Г., Чехній В. М. Ландшафтне планування в Україні. Київ : Реферат, 2014.
36. Руденко Л. Г., Голубцов О. Г., Лісовський С. А., Маруняк Є. О. Landscape planning in Ukraine: the first landscape planning program. *Geography, Environment, Sustainability*. 2013. Vol. 6(4). P. 91–102.
37. Лісовський С. А. Суспільство і природа: баланс інтересів на теренах України. Київ : Академперіодика, 2009.

38. Маруняк Є. О. Просторове (територіальне) планування: зміст, еволюція та сучасні напрями розвитку. *Український географічний журнал*. 2014. № 2. С. 22–31.
39. Голубцов О. Г. Ландшафтне планування як інструмент реалізації екологічних вимог у територіальному плануванні. *Український географічний журнал*. 2016. № 4. С. 29–36.
40. Голубцов О. Г. Образ ландшафту: аналіз та оцінка у ландшафтному плануванні. *Український географічний журнал*. 2018. № 1. С. 15–23.
41. Голубцов О. Г. Роль ландшафтного планування у місцевому просторовому плануванні: перший український досвід. *Transactions of the Association of European Schools of Planning*. 2025. Vol. 9(1). P. 57–72.
42. Огородник В., Маркіна М., Ілляшенко І. Strategic Spatial Planning under Pressure in Ukraine: Between Legal Frameworks and Local Implementation. *Transactions of the Association of European Schools of Planning*. 2025. Vol. 9(1). P. 15–30.
43. Третяк А. М., Третяк В. М., Прядка Т. М., Капінос Н. О. Territorial-Spatial Planning of Land Use in Ukraine: Conceptual Basis in the Context of Vital Activity Security. *European Journal of Sustainable Development*. 2021.
44. Кабінет Міністрів України. Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації : Постанова Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926.
45. Хвесик М. А., Бистряков І. К. Просторовий розвиток і раціональне природокористування в Україні : монографія. Київ : ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку НАН України», 2017.