

УДК 332.3:711(477)

ЕВОЛЮЦІЙНИЙ РОЗВИТОК ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТА ЙОГО РОЛЬ У ПРОСТОРОВОМУ ПЛАНУВАННІ В УКРАЇНІ

МАРКІНА Марія

Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана

<https://orcid.org/0000-0003-3350-0039>

e-mail: markina.maria@kneu.edu.ua

Стаття присвячена аналізу еволюційного розвитку землекористування та його ролі у просторовому плануванні, зокрема в контексті України. Розглянуто трансформації підходів до використання земельних ресурсів у різні історичні періоди – від доіндустріальної епохи, де земля була ключовим фактором виробництва, до сучасного урбаністичного суспільства, у якому вона набуває значення як основа просторового розвитку.

Особливу увагу приділено взаємозв'язку землекористування з економікою, урбаністикою та питаннями раціонального управління. Проаналізована роль просторового планування у забезпеченні раціонального використання земельних ресурсів на рівні територіальних громад, регіонів і міст. Визначено основні виклики, зокрема дефіцит міських земельних ресурсів, транспортну доступність, урбанізацію, а також вплив муніципальної політики на просторовий розвиток в Україні.

У статті висвітлено сучасні тенденції просторового планування, включаючи теорії нової економічної географії та новий урбанізм, які акцентують увагу на значенні ефективного управління територіями для досягнення сталого регіонального розвитку.

Ключові слова: землекористування, економіка землекористування, урбаністика, публічне управління, просторове планування, просторовий розвиток, регіональний розвиток, територіальна громада, місто.

<https://doi.org/10.31891/mdes/2024-14-39>

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМ

Проблема еволюційного розвитку землекористування є надзвичайно важливою для розуміння взаємозв'язку між земельними ресурсами та просторовим плануванням на різних етапах історичного розвитку. Зміни у функціональному призначенні земельних ресурсів мають безпосередній вплив на економічну структуру та процеси просторового планування в країнах. Це питання особливо актуальне для сучасних процесів децентралізації, реорганізації адміністративно-територіальних одиниць, а також формування нових підходів до ефективного використання земельних ресурсів в умовах обмеженості простору на рівні міст та регіонів.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Аналіз сучасних наукових досліджень та публікацій показує, що питання землекористування та просторового планування набуло великого значення в умовах глобалізації та індустріалізації. Зокрема, питання просторового планування знайшло своє відображення у дослідженнях С. Щеглюк, Д. Макеєва, А. Кулинич, Л. Куракової та А. Гуменюк. Проте, дані дослідження часто не враховують ті нововведення та актуальні тенденції, які активно відбуваються у сфері просторового планування безперервно.

У наукових працях А. Третяка, І. Бегалія та інших дослідників зазначається важливість класифікації земельних ресурсів за видами діяльності та вплив технологічного прогресу на зміну їх функціонального призначення. Наявні дослідження свідчать про зростання актуальності раціонального та ефективного використання земельних ресурсів, зокрема, під час просторового планування і розвитку міст та громад.

ВИДІЛЕННЯ НЕВИРІШЕНИХ РАНІШЕ ЧАСТИН ЗАГАЛЬНОЇ ПРОБЛЕМИ, КОТРИМ ПРИСВЯЧУЄТЬСЯ СТАТТЯ

Однією з невирішених частин загальної проблеми є недостатнє дослідження взаємозв'язку між змінами в землекористуванні та просторовому плануванні в умовах технологічного прогресу. Особливо важливим є дослідження ефективності сучасних підходів до просторового планування в контексті нових економічних умов, урбанізації та підходів дослідження питань землекористування, просторового планування з точки зору урбаністики, як науки.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ

Метою статті є аналіз та узагальнення питань еволюційного розвитку землекористування та його взаємодії з просторовим плануванням на різних етапах історичного розвитку. У статті

розглядаються зміни у призначенні земельних ресурсів та проводиться узагальнення, як ці зміни впливали на розвиток територій на місцевому та регіональному рівнях.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Земельні ресурси і землекористування стали важливими складовими в економічній теорії, а їх взаємодія з просторовим плануванням має чи не ключове значення в історії розвитку економічних систем. Ці концепції змінювались на різних етапах економічного розвитку, зокрема через технологічний прогрес та соціальні зміни, що відображалось у підходах до використання земельних ресурсів.

Насамперед варто розглянути видозмінення значення земельних ресурсів і землекористування на різних етапах розвитку економічної думки та практики. Одним із важливих аспектів є взаємодія цих понять з просторовим плануванням, що визначає організацію території і забезпечення її ефективного використання на різних рівнях – від місцевих до глобальних.

Земля в економічному контексті має різні значення в залежності від сфери використання. Зокрема, це може бути природне середовище, сільськогосподарські угіддя, джерела води та інші ресурси, які використовуються для виробництва. Землекористування охоплює процеси використання земельних ресурсів для забезпечення життєдіяльності суспільства і приватних осіб, включаючи різні форми організації діяльності на землі, від сільського господарства до урбаністичних форм.

Землекористування – це безперервний процес використання індивідом, суспільством і живими організмами земельних ресурсів як базової природної матерії та їх інтегральних корисних властивостей (функцій) з метою свого життєзабезпечення й реалізації приватних і суспільних намірів та цілей. Під земельними ресурсами, в загальному формулюванні, розуміється компоненти земної кори (твердого утворення) в поєднанні з підземними і поверхневими водами (рідкого утворення) та результатами їхньої інтегрованої взаємодії з компонентами навколишнього (природного й техногенного) середовища на відповідній проекції просторової площини на земну поверхню [1].

Просторове планування, у свою чергу, визначається як це процес стратегічної планової діяльності у публічному секторі, що має на меті покращення життєдіяльності суспільства на рівні держави, регіону чи територіальної громади, що здійснюється шляхом розроблення та втілення стратегічних документів та документації із просторового планування, за участі стейкхолдерів галузі [2]. Це тісно пов'язано з розподілом земельних ресурсів та їх використанням для організації розвитку територій міст та громад.

Одним з аспектів землекористування є значення як інструменту раціональної організації адміністративно-територіальних одиниць, тобто під це визначення можемо віднести поділ території на адміністративно-територіальні одиниці, схожі процеси недавно проходили в нашій країні, пов'язані з реформою децентралізації і укрупнення районів в 2020 році, але ж це можна віднести до просторового планування.

У цьому випадку, можна розділити, планування території нових районів, як процесу аналізу наскільки потрібно укрупнювати райони за для можливості самоокупності нових територіальних одиниць та землекористування як процес організації використання, новими тер. одиницями, землі, в новій економічно-правовій кон'юнктурі.

Змінна значущості землі, як фактору виробництва, протікала, як в науковій думці, так і в соціал-економічному просторі, змінюючи стимули для розвитку простору міст, регіонів, сфер діяльності та загалом структури економік світу. Розглянемо яким чином аспект землі сприймався економістами різних періодів та які стимули в просторовому плануванні міст породжувало землекористування.

Можемо прослідкувати видозмінення відношення до землі, як фактору виробництва, в інтелектуальній думці західної Європи. Земля як фактор багатства людей згадується, або мається на увазі, у великій кількості авторів старовини, від трудів античних греків, до становлення сучасної економіки, як наукової дисципліни, у працях класиків.

Спершу подивимось на представлення щодо землеустрою у час до створення загальної економічної теорії. Для цього візьмемо за основу один з класичних філософських творів епохи Відродження, англійського мислителя та політичного діяча Томаса Мора «Утопія» [3].

Утопія – острівна країна, видумана англійським мислителем і політичним діячем Томасом Мором. Вона складається з 54 міст (алюзія до кількості міст в Англії на початок XV ст.) Кожне з міст схоже на інше, так як і відстань між ними (пішки від одного до іншого добиратися одну добу) і

приблизна кількість населення. Мор намагався прирівняти все у своїй країні, за для забезпечення рівності і не допуску соціального розгалуження. Найменшою адміністративною одиницею в Утопії є сім'я, котра складається з 40 осіб та 2 рабів, міські та сільські сім'ї обмінюються населенням один з одним кожні 2 роки по 20 чоловік з родини.

Система такої держави може функціонувати при сталому населенні, адже однорідність міст не можливо підтримувати, коли одне буде рости швидше за інше, або навпаки падати. Мор прибігає, для вирішення цього питання, до аллюзії на реальну історію, а саме античну Грецію - під час зменшення населення утопійці беруть населення з колоній, або навпаки при надлишку відсилають громадян на материк, хоча в Утопії це державна політика, в античних полісах це був основний механізм колонізації, який протікав, в їх випадку, скоріше спонтанно.

Мор, як представник інтелектуальної гуманістичної середі нового часу, намагався представити, в силу давних йому можливостей часу, ідеальне суспільство. Характерним є те що визначальною ознакою суспільства Утопії стала однорідність міст в усьому і найголовнішому в кількості орних земель навколо міст, тобто, забезпечити справедливе розподілення благ, на думку інтелектуалів гуманістів 16 ст., можливо тільки в разі забезпечення землею кожного міського жителя. До цієї думки ми ще повернемося, коли будемо розглядати представлення сучасної економічної теорії на економічний устрій в часи Мальтузіанські.

Таким чином, ми можемо підсумувати, що Мор пропонувавши директивний (з боку держави) контроль за численність населення та рівномірність доступу міст до сільськогосподарських земель, можливо не ціле направлено, окреслив основні економічні стимули та фактори виробництва в доіндустріальних суспільствах і те яким же чином ці стимули впливали на просторове планування міського середовища у «вакуумі».

Рухаючись далі за часовою рамкою, ми зустрінемося з поступовим зародженням економічної теорії. І перші поштовхи до її розвитку датуються епохою Нового часу та, пізніше, Просвітництва у Франції. Всі ці економічні основи та концепції можна описати як «до класичні», тобто ті що з'явилися до того часу, який прийнято рахувати за стартову точку початку економічної теорії, а саме праця Адама Сміта: «Багатство Нації».

У до класичних вченнях земля сприймалась, як ключовий фактор багатств та процвітання країн, заглянемо далі, що ж стосується відношення Адама Сміта до землі?

Завданням економіста було визначити головні фактори росту благополуччя населення, до них він віднесе: землю, працю та капітал. Ця тріада залишається і в сучасній економічній теорії. Вперше в історії акцент був зміщений з земельних дарів, до виробництва, яке Сміт визначив відразу двома факторами. Але при цьому землю шотландський економіст все одно відносив до головного джерела багатств, через те що в кінці XVIII ст. промисловість ще не розвернулася на повну у Великобританії, фабрики працювали на водних млинах, а парові станки тільки впроваджувались.

Підсумовуючи, землі в до класичних та класичних теоріях різнилась в значенні від значущого до єдиного визначного, як нам здається тепер це були хибні представлення. Але якщо проаналізувати роботи наступного класика економічної теорії Томаса Мальтуса, в сучасному прочитанні, то ми можемо зрозуміти реальну соціал-економічну значущість землі в доіндустріальному суспільстві.

У сучасному прочитанні Мальтузіанську теорію концептуалізував Грегорі Кларк в своїй книзі «Прощавай злитність. Коротка економічна історія світу» [4].

Якщо подивитися на ідеї та ставлення всіх вище описаних теорій до землі, в контексті моделі розвитку економічної історії за Кларком, стає зрозумілим чому саме земля була одним з головніших, або навіть єдиним фактором виробництва у доіндустріальному світі. Адже Г. Кларк приходять до висновку, що концепція Мальтуса була дійсною аж до часу індустріальної революції.

Ідея Мальтуса складається з того, що, фактично, людська популяція регулюється одним єдиним фактором: кількістю їжі, яку вона виробляє. Для аграрного суспільства таким чином єдиний фактор багатства є кількість родючої площі землі на одну людину. Але ж ми знаємо що, якщо використовувати капіталомістке та технологічне приладдя - тим самим продуктивність праці збільшиться, що призведе до економічного росту та зростання багатства населення. Але це не так в Мальтузіанській економіці, оскільки населення отримавши додатковий продукт, більше не буде жити впроголодь і потім просто дасть більше потомства, яке розділить додаткову вартість між собою, таким чином кількість населення нівелювало любую інновацію.

Грегорі Кларк приходять до висновку, що з якоїсь причини у Великобританії в кінці XVIII ст. на початку XIX ст. ця тенденція зламалась. І ми називаємо цей процес Індустріальної революцією.

Інновацій стало так багато і це трапилося так швидко, що приріст населення не поспів за приростом продуктивності, тим самим вирвав світ з Мальтузіанської пастки.

Тож, врешті, стає цілком зрозуміло позиції зазначенні вище. Фактично і Томас Мор, і Фізіократи, і Меркантилісти, і інші вчені та філософи доіндустріальної епохи, в певній мірі, виявились правими. Земля, як аграрний ресурс, була єдиним джерелом багатств і в ту епоху не було ні одного з способів економічного зростання та забезпечення благополуччя, крім контролю численності населення, що наприклад пропонував як і Мор, так і Фізіократи.

Підводячи проміжні підсумки, можемо вважати, що землекористування та просторове планування могли мати єдине раціональне проявлення в доіндустріальну епоху, у контексті розподілення єдиного визначного ресурсу – орних земель, між населенням країн. Але з подоланням Мальтузіанської пастки принципи землеустрою почали змінюватись.

Якщо подивитись на ідеї та ставлення описаних вище теорій щодо землі, в контексті моделі розвитку економічної історії за Кларком, стає зрозумілим чому саме земля була одним з найголовніших, або навіть єдиним фактором виробництва у доіндустріальному світі. Адже Г. Кларк приходиться до висновку, що концепція Мальтуса була дійсною аж до часу індустріальної революції. Ідея ж Мальтуса складається з того, що, фактично, людська популяція регулюється одним єдиним фактором: кількістю їжі, яку вона виробляє. Для аграрного суспільства таким чином єдиний фактор багатства є кількість родючої площі землі на одну людину. Але ж ми знаємо що, якщо збудувати якесь капіталомістке та технологічне приладдя і підвисити тим самим продуктивність праці це призведе до економічного росту та зростання багатства населення. Але це не так в Мальтузіанській економіці, оскільки населення отримавши додатковий продукт, більше не буде жити впроголодь і потім просто дасть більше потомства, яке розділить додаткову вартість між собою, таким чином кількість населення нівелювало любов інновацію.

Грегори Кларк приходиться до висновку, що у Великобританії в кінці XVIII ст. на початку XIX ст. ця тенденція зламалась. Саме цей процес ми називаємо Індустріальною революцією. Інновацій стало так багато і це трапилося так швидко, що приріст населення не поспів за приростом продуктивності, тим самим вирвав світ з Мальтузіанської пастки.

Стає цілком зрозуміло позиції зазначенні вище. Більш за те, фактично і Томас Мор, і Фізіократи, і Меркантилісти, і інші вчені та філософи доіндустріальної епохи, в певній мірі, виявились правими. Земля, як аграрний ресурс, була єдиним джерелом багатств і в ту епоху не було ні одного з способів економічного зростання та забезпечення благополуччя, крім контролю численності населення, що наприклад пропонував як і Мор, так і Фізіократи.

Землекористування та просторове планування могли мати єдине раціональне проявлення в доіндустріальну епоху, в контексті розподілення єдиного визначного ресурсу – орних земель, між населенням країн. Але з подоланням Мальтузіанської пастки положення речей почало змінюватись.

У новій індустріальній економіці фактор землі поступово зсовувався на другий план, як і в економічній теорії, так і в емпіричних даних. У класичній теорії її значення залишалося ще доволі дискусійним, адже і в країнах Європи не відразу промислове виробництво змістило сільське господарство у економічній структурі. Більш за те, явище індустріалізації середини-початку XIX ст. сприймалося часто негативно, як процес руйнування традиційного життя та жахливої експлуатації городян, що мало власне раціональне зерно, адже у Великобританії, наприклад, в середині XIX ст., середня тривалість життя ще досі трималася на рівні 40 років [5].

Вже в кінці XIX ст. тенденції економічного переформатування Європи та північної Америки беруть гору, як і в науковій думці, так і в структурі економічної діяльності. В країнах цих регіонів і до тепер відбувається – сучасний довготерміновий економічний ріст.

Ключем до сталого зростання, в цій новій економіці, є накопичення людського, фізичного та інтелектуального капіталу – при цьому накопичення капіталу знань, тобто технологічний прогрес займає привілейоване становище. Оскільки, як стверджує сучасна економічна теорія зростання, фактори праці, землі та капіталу є вичерпними, і з кожною ітерацією накопичення вони відають все менше результативності. Тому, саме постійне генерування технологічних інновацій забезпечує цей самий ріст.

А які ж фактори впливають на їх генерування? Це питання підіймає велика кількість видатних економістів, в макроекономіці існує окремий розділ – «теорія економічного зростання», що і присвячений даній проблематиці. У контексті даного дослідження нас цікавитиме взаємопов'язаність інноваційно-технологічного процесу з просторово-географічним фактором.

Одним з визначних економічних напрямків щодо дослідження цього питання є «нова економічна географія» (НЕГ). Це вид економічного аналізу, метою якого є пояснення просторової структури господарства шляхом створення моделей.

Основними питаннями, які ставить перед собою нова економічна географія, як зазначає Ентоні Дж. Венейблс, є: «Чому економічна діяльність розподілена нерівномірно в просторі, а центри зосередженої активності оточені «периферійними» регіонами меншої щільності? Які економічні взаємодії існують між різними географічними територіями, і як вони впливають на рівні доходів у територіях? Як просторова організація економічної діяльності реагує на зовнішні шоки, такі як технологічні зміни чи політичні заходи?» [6]

Річард Болдуїн, Філіп Мартен у власній роботі підкреслюють, що в концепціях НЕГ емпіричними фактами є такі аспекти як зв'язок інноваційної діяльності та концентрації виробництва, через ефект масштабу [7]. Що у зв'язку фактором підвищення рухливості робочої та капіталу в XX та XXI ст. призводить до тісного зв'язку урбанізації і створення інновації. Саме міста вносять основну частку в сучасне довготермінове економічне зростання.

У цьому розрізі питання планування простору можна розглядати, як фактор впливу на міське життя. В схожому контенті проблематика розглядається в «новому урбанізмі». Як зазначає Дарія Лука, у власній роботі посвяченій цьому руху: новий урбанізм розглядає планування простору міста як інструмент, за для стимулювання соціальних зав'язків, підвищення економічної активності та надання городянам громадських благ [8].

Схожі ідеї, наприклад, зазначаються у концепції креативного простору Річарда Флоріді, котрий вважає що створення креативного середовища в місті може стимулювати інноваційну діяльність. Ці твердження є дискусійним, адже, як зазначається в цій же роботі, питання наскільки простір може впливати на підвищення соціальних контактів та іншої діяльності, досі залишається невизначним.

Та сама потреба планування простору міст є актуальною у розрізі сучасного урбанізованого світу. Це показує нам значну відмінність цього аспекту від часів до індустріального суспільства, де планування простору мало значення тільки в розподіленні орних земель, тобто аграрному. Що в такому випадку з зміною значення земельним користування? Його нове, більш вагоме, в сучасній економічній парадигмі, сприйняття, може розглядатися з боку землі як нерухомості, саме це є основним прочитанням фактору землі в тріаді економічної теорії в сьогоденні.

Таким чином, формування економік сучасного типу в західній Європі та північній Америці, зміна їх структури та поява технологічного прогресу як постійного, значущого фактору економічного зростання привели до зміни значення землі, земельних ресурсів, просторового планування та землекористування. Їх нові значення в суспільстві фабричного виробництва та розвинутих індустрій мають більш вузьке застосування. Земля є складовою економіки індустріальних країн, але вже не відіграє тієї єдиної визначної ролі в їх економічній могутності.

Питання землекористування в сучасних містах стає глибоко пов'язаним з просторовим плануванням, урбанізацією та урбаністикою, як наукою, що покликана вивчати дані аспекти розвитку міст. Саме розвиток інфраструктури та транспорту став одним з факторів стрімкої урбанізації. Таким чином, аспекти доступності та земельного користування є двома пов'язаними факторами котрі впливають один на одного.

У традиційному (аграрному) понятті землекористування розглядається в моделі Тюнена, у котрій підтверджується, що якщо допустити, що землі навколо міста (котре в моделі виступає як споживач сільськогосподарської продукції) є однорідними, то через транспортні витрати, на різному відділенні від міста, буде відбуватися різний сільськогосподарський промисел. Ареали цього промислу називаються кільцями Тюнена. У випадку же якщо по цій території, наприклад, буде протікати річка, яка підвищить родючість землі, або буде проведена дорога, котра знизить транспортні витрати, кільця змінять форму і під лаптуються під новий ареал пропорційно його зміні.

У сучасних міських середовищах відбуваються схожі процеси взаємодії землекористування та доступності і цінності землі. Тільки у цьому випадку річ йде не про землю – як ґрунт, а землю – як нерухомість. Відповідно і підвищена цінність землі складається не в доступності до прісної води, а, наприклад, розташуванню землі в діловому центрі та доступності до нього.

Марія Салас-Ольмедо та Соледад Ногуес у своїй науковій роботі вказують на ключову роль доступності переміщення робочої сили на землекористування. Формування регіонів та агломерацій тісно пов'язані з інфраструктурою, а кожна додаткова одиниця капіталу в економіці відає нижчу результативність. У випадку з транспортною інфраструктурою це також вірно. «Перша

автомагістраль у якомусь районі може мати суттєві локальні наслідки, але двадцятий, ймовірно, матиме набагато менше». Тобто, цей зв'язок не є лінійним та, до того ж, як стверджують автори зазначеного дослідження, не має чіткого причинно наслідкового зв'язку [9].

Тобто, взаємозв'язок транспортних витрат та землекористування є емпіричним фактом, але їх вплив один на одне досі залишається дискусійними. При цьому на землекористування міста можуть впливати не тільки зовнішні фактори, як логістика регіону, а й муніципальна політика.

Як зазначає Ольга Петраковська та Марія Михалова, нестача міських земельних ресурсів та зростання щільності населення призводить до дисбалансу в середовищі життєдіяльності населення. Політика щодо контролю даних процесів може проводитись за двома напрямками: економічний та просторовий [10]. У випадку останнього, проблема вирішується за збільшення простору, що виконується горизонтально, як це трапляється при розростанні міст, що тісно пов'язано з попереднім розглянутим питанням, або вертикально, тобто, підвищенням висотності забудови, або використанням підземного простору. У обох варіантів є як і плюси так і суттєві недоліки.

Економічна же стратегія представляє з себе вплив на земле використання в щільно заселених районах міста через фінансовий тиск. Цей підхід передбачає застосування диференційованого оподаткування, регулювання вартості комунальних послуг та інших фінансових інструментів, що призводять до перерозподілу концентрації забудови та населення в місті. Що може призвести до просторового розширення міських територій, зменшення та розпорошення міського навантаження.

Тобто, земля, як нерухомість не тільки залежить від зовнішніх факторів, але й може піддаватися регулюванню за допомогою місцевої політики. Що можна визначити як ще одне визначення політики землекористування.

Таким чином, проблематика використання землі як нерухомості в місті є однією з найбільш актуальних та складних в сьогоденному світі. Землекористування, як процес розподілу та контролю міських земельних ресурсів є ще одним з прочитань цього терміну, наряду з перерахованими у перших розділах.

Отож, земля, як ресурс, змінювала своє значення в економічній теорії і практиці, залежно від соціально-економічних умов і технологічного прогресу. У доіндустріальну епоху землі були головним чинником багатства, тоді як у сучасному, індустріальному суспільстві, важливість землі зменшилася на користь технологій та інновацій. Зважаючи на зміну парадигми щодо землекористування, саме земля продовжує відігравати першу та ключову роль у сталому та раціональному просторовому плануванні.

ВИСНОВКИ З ДАНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

У процесі еволюції економічних систем роль земельних ресурсів та землекористування зазнала суттєвих трансформацій. У доіндустріальну епоху земля була визначальним фактором виробництва, що забезпечував основні потреби людства, а просторове планування зводилося до розподілу орних земель для підтримання життєздатності суспільства. В цей час формувалася теоретична база, де земля визнавалася ключовим джерелом багатства, як це демонструють ідеї Томаса Мора, фізіократів, меркантилістів та класиків економіки.

Індустріальна революція зламала традиційний порядок речей, коли економічне зростання стало можливим завдяки технологічному прогресу, нагромадженню капіталу та зростанню продуктивності праці. Це призвело до зниження значення землі як виключного джерела багатства, хоча її роль залишилася важливою, особливо у формуванні міських агломерацій. Урбанізація та індустріалізація підвищили попит на землю як ресурс для розширення інфраструктури, житлового будівництва та промислових об'єктів.

У сучасну епоху земельні ресурси відіграють критичну роль у розвитку міської економіки, особливо в контексті урбанізації. Землекористування трансформувалося з аграрного підходу до складної системи управління простором, де основними аспектами є транспортна доступність, концентрація економічної діяльності та розвиток інноваційних середовищ. Просторове планування набуло нових вимірів, ставши інструментом стимулювання економічного зростання, соціального прогресу та екологічної збалансованості.

В умовах сучасного світу, з його високими темпами урбанізації, дефіцитом міських земельних ресурсів і складними проблемами життєзабезпечення, виникає необхідність у поєднанні економічних та просторових підходів до управління землекористуванням. Це вимагає застосування як інноваційних інструментів міського планування, так і адаптивних економічних стратегій, спрямованих на оптимізацію використання земельних ресурсів.

Таким чином, роль землі як фактора виробництва змінилася: від аграрного домінування до сучасного розуміння її значення як основи інфраструктурного розвитку та урбаністичних процесів. Це демонструє, наскільки важливими є інтегровані підходи до просторового планування та землекористування в умовах постійної еволюції економічної системи та урбанізованого суспільства.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Бегаль І. І. Дефініції економічних категорій регулювання землекористування в умовах децентралізації влади. *Агросвіт*. 2020. № 11. С. 141–148. DOI: 10.32702/2306-6792.2020.11.141
2. Маркіна М.І. Аналіз підходів до визначення дефініції «просторове планування»: управлінський аспект. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2023. № 8 (2023). С. 38–54. DOI 10.32702/2307-2156.2023.8.17
3. Kautsky, K., & Stenning, H. J. (1959). *Thomas More and His Utopia*. New York: Russell & Russell.
4. Clark, Gregory. *A Farewell to Alms: A Brief Economic History of the World*. STU-Student edition, Princeton University Press, 2007. JSTOR, <http://www.jstor.org/stable/j.ctt7srwt>
5. How has life expectancy changed over time? *Office of National Statistics: веб сайт*. URL: <https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/birthsdeathsandmarriages/lifeexpectancies/articles/howhaslifeexpectancychangedovertime/2015-09-09>
6. Anthony J. Venables, *New Economic Geography*, London School of Economics and CEPR <https://webcitation.org/6A6Dj22MA?url=http://www.economics.ox.ac.uk/members/tvenables/images/stories/publishedother/newecongeog.pdf>
7. Richard E. Baldwin, Philippe Martin. *Handbook of Regional and Urban Economics*, Volume 4, 2004. P. 2671–2711. URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S1574008004800178>
8. Daria Lucka How to build a community. *New Urbanism and its critics*. Urban Development Issues. 2018. vol. 59, pp. 17–26. URL: https://www.prm-irm.com/udi59_02_lucka.html
9. María Henar Salas-Olmedo, Soledad Nogués *The Land Use and Transport Relationship in Peripheral Areas: Policy Integration based on Case Studies* URL: https://www.researchgate.net/publication/258962482_The_Land_Use_and_Transport_Relationship_in_Peripheral_Areas_Policy_Integration_based_on_Case_Studies
10. Petrakovska, O., Mykhalova, M. (2018). Socio-economic and ecological aspects of land management in cities URL: https://www.researchgate.net/publication/332678055_Socio-economic_and_ecological_aspects_of_land_management_in_cities

REFERENCES:

1. Behal, I. I. Definitions of economic categories for land use regulation under decentralization of power. *AgroSvit*, 2020, 11, 141–148. DOI: 10.32702/2306-6792.2020.11.141 [in Ukrainian].
2. Markina, M. I. Analysis of approaches to defining the term "spatial planning": a managerial aspect. *Derzhavne upravlinnia: udoskonalennia ta rozvytok*, 2023, 8, 38–54. DOI: 10.32702/2307-2156.2023.8.17 [in Ukrainian].
3. Kautsky, K., & Stenning, H. J. (1959). *Thomas More and His Utopia*. New York: Russell & Russell.
4. Clark, Gregory. *A Farewell to Alms: A Brief Economic History of the World*. STU-Student edition, Princeton University Press, 2007. JSTOR, <http://www.jstor.org/stable/j.ctt7srwt>
5. How has life expectancy changed over time? *Office of National Statistics: веб сайт*. URL: <https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/birthsdeathsandmarriages/lifeexpectancies/articles/howhaslifeexpectancychangedovertime/2015-09-09>
6. Anthony J. Venables, *New Economic Geography*, London School of Economics and CEPR <https://webcitation.org/6A6Dj22MA?url=http://www.economics.ox.ac.uk/members/tvenables/images/stories/publishedother/newecongeog.pdf>
7. Richard E. Baldwin, Philippe Martin. *Handbook of Regional and Urban Economics*, Volume 4, 2004. P. 2671–2711. URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S1574008004800178>
8. Daria Lucka How to build a community. *New Urbanism and its critics*. Urban Development Issues. 2018. vol. 59, pp. 17–26. URL: https://www.prm-irm.com/udi59_02_lucka.html
9. María Henar Salas-Olmedo, Soledad Nogués *The Land Use and Transport Relationship in Peripheral Areas: Policy Integration based on Case Studies* URL: https://www.researchgate.net/publication/258962482_The_Land_Use_and_Transport_Relationship_in_Peripheral_Areas_Policy_Integration_based_on_Case_Studies
10. Petrakovska, O., Mykhalova, M. (2018). Socio-economic and ecological aspects of land management in cities URL: https://www.researchgate.net/publication/332678055_Socio-economic_and_ecological_aspects_of_land_management_in_cities

EVOLUTIONARY DEVELOPMENT OF LAND USE AND ITS ROLE IN SPATIAL PLANNING IN UKRAINE

MARKINA Mariia

Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman

The problem of the evolutionary development of land use is extremely important for understanding the relationship between land resources and spatial planning at various stages of historical development. Changes in the functional purpose of land resources have a direct impact on the economic structure and spatial planning processes in countries. This issue is particularly relevant to the modern processes of decentralization, reorganization of administrative-territorial units, and the formation of new approaches to the efficient use of land resources under conditions of limited space at the city and regional levels.

The article is devoted to the analysis of the evolutionary development of land use and its role in spatial planning, particularly in the context of Ukraine. The transformations in approaches to the use of land resources during different historical periods are examined – from the pre-industrial era, where land was a key production factor, to the modern urbanized society, where it serves as the foundation for spatial development.

Particular attention is paid to the interrelation of land use with the economy, urban studies, and issues of rational management. The role of spatial planning in ensuring the rational use of land resources at the level of territorial communities, regions, and cities is analyzed. Key challenges are identified, including the deficit of urban land resources, transport accessibility, urbanization, and the influence of municipal policies on spatial development in Ukraine.

The article highlights modern trends in spatial planning, including theories of new economic geography and new urbanism, which emphasize the importance of effective territorial management to achieve sustainable regional development.

Keywords: land use, land use economics, urban studies, public management, spatial planning, spatial development, regional development, territorial community, city.