

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ  
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

**Факультет землевпорядкування**

**ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ  
Завідувач кафедри управління  
земельними ресурсами**

\_\_\_\_\_ **Ольга ДОРОШ**

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 р.

**БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА**

**на тему: Встановлення (зміна) меж села Мрія Дмитрівської сільської  
територіальної громади Бучанського району Київської області**

**Спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій»**

**Гарант освітньої програми**

**«Геодезія та землеустрій»,**

**д. геогр. н., професор**

(науковий ступінь та вчене звання)

\_\_\_\_\_ **Іван КОВАЛЬЧУК**

(підпис)

**Керівник бакалаврської  
кваліфікаційної роботи,**

**к. е. н., доц.**

(науковий ступінь та вчене звання)

\_\_\_\_\_ **Євген БУТЕНКО**

(підпис)

**Виконала**

\_\_\_\_\_ **Христина ВАСИЛЕНКО**

(підпис)

**КИЇВ – 2025**

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ  
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ  
Факультет землевпорядкування**

**ЗАТВЕРДЖУЮ**  
**Завідувач кафедри управління**  
**земельними ресурсами**

\_\_\_\_\_ **Ольга ДОРОШ**

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ **20** р.

**ЗАВДАННЯ ДО ВИКОНАННЯ БАКАЛАВРСЬКОЇ  
КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ**

**Василенко Христина Сергіївни**

*Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»;*

*Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи:* Встановлення (зміна) меж села Мрія Дмитрівської сільської територіальної громади Бучанського району Київської області;

*Затверджена наказом ректора НУБіП України від 18.11.2024 року № 2063 «С»;*

*Термін подання завершеної роботи на кафедру:* за 10 днів до захисту;

*Вихідні дані до бакалаврської кваліфікаційної роботи:* державні статистичні дані, землевпорядна документація, загальна інформація про місце розташування досліджуваного об'єкта, дані геопорталу KadastrLife.

*Перелік питань, що потрібно розробити:*

1. Засади адміністративно-територіального устрою України.
2. Характеристика Дмитрівської сільської територіальної громади Бучанського району Київської області
3. Розробка проекту землеустрою щодо встановлення (зміна) меж села Мрія Дмитрівської сільської територіальної громади Бучанського району Київської області

**Дата видачі завдання** “19” листопада 2024 р.

**Керівник бакалаврської**

**кваліфікаційної роботи**

\_\_\_\_\_ **Євген БУТЕНКО**

**Завдання прийняла до виконання** \_\_\_\_\_ **Христина ВАСИЛЕНКО**

## **Зміст**

<b>РЕФЕРАТ</b> .....	<b>5</b>
<b>ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ</b> .....	<b>7</b>
<b>ВСТУП</b> .....	<b>8</b>
<b>РОЗДІЛ 1. ЗАСАДИ АДМІНІСТРАТИВНО-ТЕРИТОРІАЛЬНОГО УСТРОЮ УКРАЇНИ</b> .....	<b>10</b>
1.1 Система адміністративно-територіального устрою України.....	10
1.2 Нормативно-правове забезпечення адміністративно-територіального устрою України.....	13
1.3 Адміністративно-територіальний устрій як елемент управління земельними ресурсами .....	17
Висновки до першого розділу .....	19
<b>РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ДМИТРІВСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ</b> .....	<b>23</b>
2.1 Просторова та природно-кліматична характеристика.....	23
2.2. Земельно-ресурсний потенціал .....	25
2.3. Пріоритетні напрямки розвитку громади.....	28
Висновки до другого розділу .....	30
<b>РОЗДІЛ 3. РОЗРОБКА ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ (ЗМІНА) МЕЖ СЕЛА МРІЯ ДМИТРІВСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ</b> .....	<b>34</b>
3.1 Землевпорядні дії при розробці проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населеного пункта .....	34
3.2 Топографо-геодезичні роботи при встановленні (зміні) меж населеного пункта.....	38
3.3 Встановлення обмежень при використанні земель села Мрія .....	42
3.4 Особливості виконання робіт щодо розробки проекту землеустрою в умовах воєнного стану.....	43
3.5 Погодження та затвердження проекту землеустрою.....	46
Висновки до третього розділу .....	48
<b>ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ</b> .....	<b>53</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ</b> .....	<b>57</b>
<b>ДОДАТКИ</b> .....	<b>62</b>

## РЕФЕРАТ

Бакалаврська кваліфікаційна робота має наступну структуру: вступ, три розділи з проміжними висновками, загальні висновки, список використаних джерел і додатки. У ній досліджено ключові теоретичні, правові та прикладні аспекти, пов'язані з розробкою проєкту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж села Мрія Дмитрівської сільської територіальної громади Бучанського району Київської області.

У першому розділі було досліджено нормативно-правові засади адміністративно-територіального устрою України, зокрема законодавче регулювання питань зміни меж населених пунктів. Здійснено аналіз чинного законодавства у сфері місцевого самоврядування, децентралізації, просторового планування, містобудування та землеустрою. Встановлено, що розробка проєкту землеустрою щодо встановлення меж населеного пункту повинна базуватись на положеннях Конституції України, Земельного кодексу України, Закону «Про землеустрій» та відповідної містобудівної документації, зокрема комплексного плану просторового розвитку громади. Проаналізовано зміни, запроваджені у законодавстві в результаті адміністративно-територіальної реформи 2020 року, а також їхній вплив на організацію просторового розвитку територіальних громад.

У другому розділі здійснено просторово-географічну, природно-кліматичну та соціально-економічну характеристику Дмитрівської сільської територіальної громади. Визначено природні умови, рельєф, клімат, земельний фонд, особливості землекористування, інфраструктурні особливості та пріоритетні напрями розвитку громади відповідно до затвердженої програми соціально-економічного розвитку. Проаналізовано сучасний стан земельних ресурсів у межах громади, виявлено резервні території для перспективного розвитку, а також сформульовано висновки щодо раціонального використання територіального потенціалу.

У третьому розділі досліджено практичні етапи та процедури розробки проєкту землеустрою щодо встановлення меж села Мрія. Детально розглянуто послідовність землевпорядних дій — від ухвалення рішення органом місцевого самоврядування до погодження та затвердження документації. Висвітлено особливості виконання топографо-геодезичних робіт, аналіз наявних обмежень у використанні земель, а також умови здійснення робіт у період воєнного стану. Узагальнено процес погодження проєкту з державними органами, проведення громадських слухань, прийняття рішень радою та внесення змін до Державного земельного кадастру.

Дана робота також містить необхідні таблиці, рисунки та графічні матеріали, що наочно ілюструють мету, завдання та предмет дослідження в контексті формування передумов раціонального використання земель на місцевому рівні.

У загальних висновках підсумовано результати теоретичного аналізу й практичної реалізації проєкту землеустрою. Обґрунтовано необхідність встановлення меж населених пунктів як основи для прозорого управління земельними ресурсами, реалізації програм просторового розвитку громад та підтримки повоєнної відбудови. Запропоновано рекомендації щодо вдосконалення процесу розробки документації із землеустрою на локальному рівні з урахуванням сучасних умов та цифровізації земельних відносин.

**ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ**

ДЗК - Державний земельний кадастр;

АТО - адміністративно-територіальна одиниця;

ЗКУ - Земельний кодекс України;

КМУ – Кабінет Міністрів України;

ДСТУ – Державний стандарт України.

## ВСТУП

**Актуальність теми дослідження.** У сучасних умовах розвитку територіальних громад України питання встановлення (зміни) меж населених пунктів набуває особливої значущості. Це пов'язано із необхідністю впорядкування територіального устрою, створення сприятливих умов для розвитку громад, забезпечення ефективного землекористування, а також залучення інвестицій. Чітке визначення меж населених пунктів сприяє ефективному плануванню територій, визначенню зон забудови та розвитку інфраструктури, що, у свою чергу, впливає на соціально-економічний розвиток громади.

Зміна меж населеного пункту є важливим інструментом регулювання просторового розвитку, оскільки дозволяє оптимізувати використання земельних ресурсів, зберегти природні ландшафти та враховувати інтереси місцевого населення. У випадку села Мрія Дмитрівської сільської територіальної громади Бучанського району Київської області питання встановлення меж є актуальним з точки зору містобудівного планування, юридичного оформлення територій та сталого розвитку громади.

**Мета і завдання роботи.** Метою дослідження є аналіз наукових засад встановлення (зміни) меж населеного пункту. Для досягнення поставленої мети сформульовані такі завдання:

- дослідити теоретико-правові основи встановлення (зміни) меж населених пунктів;
- проаналізувати чинну нормативно-правову базу з питань землеустрою та містобудування;
- оцінити сучасний стан та особливості просторового розвитку села Мрія;
- розробити проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж села;
- визначити соціально-економічні та екологічні наслідки зміни меж населеного пункту.

**Об'єктом дослідження** є територія села Мрія, Дмитрівської сільської територіальної громади, Бучанського району, Київської області.

**Предметом дослідження** є правовий процес встановлення (зміни) меж населених пунктів.

**Методологія і методи дослідження.** У процесі дослідження використовувалися загальнонаукові та спеціальні методи, а саме: аналітичний метод – для вивчення нормативно-правових документів; картографічний метод – для аналізу просторового розташування території; статистичний метод – для оцінки демографічних та соціально-економічних показників; порівняльний метод – для дослідження досвіду інших територіальних громад у встановленні меж; графічний метод – для розробки картографічних матеріалів і схем.

**Практичне значення.** Результати дослідження можуть бути використані органами місцевого самоврядування, землевпорядними організаціями та містобудівними структурами при розробці та реалізації проектів встановлення (зміни) меж населених пунктів. Запропоновані рекомендації сприятимуть ефективному плануванню територій, забезпеченню правового статусу земельних ділянок та сталому розвитку громади.

**Структура роботи.** Бакалаврська робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків.

## ***РОЗДІЛ 1. ЗАСАДИ АДМІНІСТРАТИВНО-ТЕРИТОРІАЛЬНОГО УСТРОЮ УКРАЇНИ.***

### **1.1 Система адміністративно-територіального устрою України**

Адміністративно-територіальний устрій є основою державного управління та місцевого самоврядування в Україні. Він визначає територіальну організацію державної влади, розподіл повноважень між рівнями управління та механізми забезпечення життєдіяльності населення на відповідних територіях [24].

Адміністративно-територіальний поділ України формувався протягом багатьох століть під впливом різних політичних, економічних та соціальних чинників.

Відповідно до Конституції України та Закону України «Про адміністративно-територіальний устрій України» [10], адміністративно-територіальний устрій базується на таких принципах:

1. Єдність та цілісність території держави – адміністративно-територіальний поділ має сприяти територіальній цілісності та унітарному характеру України.

2. Децентралізація влади – передача частини повноважень від центральних органів влади до органів місцевого самоврядування з метою ефективного управління територіями.

3. Раціональність та ефективність управління – адміністративно-територіальний поділ повинен забезпечувати ефективне функціонування органів влади та раціональне використання ресурсів.

4. Економічна та соціальна збалансованість – адміністративно-територіальні одиниці мають бути самодостатніми у фінансовому та соціально-економічному аспектах.

5. Врахування історичних, географічних та культурних особливостей регіонів – поділ території має відображати історичні традиції, природні особливості та економічні зв'язки.

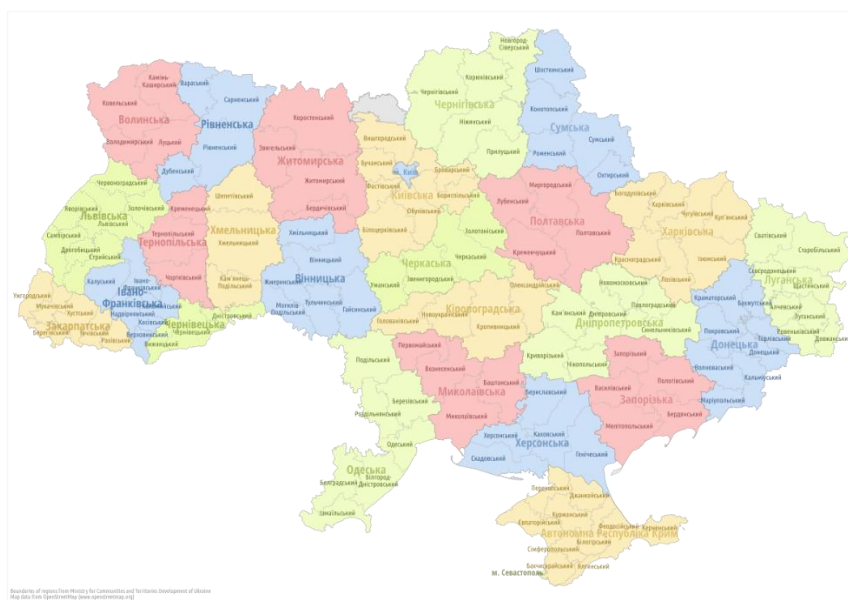
На сьогодні адміністративно-територіальний устрій України складається з таких рівнів:

1. Вищий рівень – Україна як унітарна держава.
2. Регіональний рівень – 24 області та Автономна Республіка Крим.
3. Субрегіональний рівень – райони (136 районів після реформи 2020 року).
4. Базовий рівень – територіальні громади, що об'єднують міста, селища та села.

Україна є унітарною державою, що означає відсутність федеративного поділу та єдину систему державної влади. Територіальна цілісність країни закріплена в Конституції України [1].

Області – це найбільші адміністративно-територіальні одиниці України, які мають певну автономію в межах державної політики. Вони є основними суб'єктами регіонального управління. Крім 24 областей, особливий статус має Автономна Республіка Крим, яка відповідно до Конституції України має широкі повноваження у питаннях місцевого самоврядування (фактично з 2014 року територія тимчасово окупована Російською Федерацією).

До адміністративно-територіальної реформи 2020 року в Україні існувало 490 районів, після реформи їхня кількість була скорочена до 136 (рис. 1.1).



*Рис. 1.1. Карта території районів України станом на 2025 р.*

Це було зроблено з метою оптимізації управління та скорочення адміністративних витрат.

Найнижчим рівнем адміністративно-територіального устрою є територіальні громади (ТГ), що складаються з міст, селищ та сіл. Після реформи 2020 року в Україні було сформовано 1469 територіальних громад, які отримали більше повноважень у сфері управління місцевими ресурсами та надання послуг населенню[5].

Одна з наймасштабніших реформ в Україні – це адміністративно-територіальна реформа 2020 року[12], яка передбачала такі зміни:

- скорочення кількості районів з 490 до 136;
- створення об'єднаних територіальних громад (ОТГ) та передача їм значної частини повноважень;
- укрупнення громад з метою підвищення їхньої фінансової та управлінської спроможності;
- перерозподіл функцій між державними органами та органами місцевого самоврядування.

Головною метою реформи було забезпечення ефективного управління територіями, покращення якості надання адміністративних послуг, зменшення бюрократії та оптимізація бюджетних витрат.

Попри позитивні зміни, впровадження адміністративно-територіальної реформи в Україні зіткнулося з рядом викликів:

1. Недостатня координація між рівнями влади – незавершеність процесів децентралізації створює проблеми у розподілі повноважень між державними органами та місцевими громадами.

2. Фінансова спроможність громад – не всі громади можуть забезпечити самостійне фінансування своєї діяльності.

3. Правова невизначеність – відсутність чіткої нормативно-правової бази для подальшого розвитку адміністративно-територіального устрою.

4. Тимчасова окупація територій – унеможлиблює ефективне управління частиною регіонів країни.

Перспективи розвитку адміністративно-територіального устрою України включають завершення децентралізації, покращення фінансової спроможності громад, вдосконалення законодавчого регулювання та створення ефективної системи регіонального управління.

Таким чином, адміністративно-територіальний устрій України є складною системою, що динамічно розвивається відповідно до змін у суспільно-політичному та економічному житті країни.

## **1.2 Нормативно-правове забезпечення адміністративно-територіального устрою України**

Законодавче регулювання адміністративно-територіального устрою України є важливою складовою державного управління, оскільки визначає порядок організації та функціонування територіальних одиниць, встановлює їх правовий статус, а також розподіляє повноваження між центральними та місцевими органами влади. Відповідно, розвиток і вдосконалення правового забезпечення адміністративно-територіального устрою відіграє ключову роль у децентралізації, місцевому самоврядуванні та управлінні державними ресурсами[6].

Важливим елементом нормативно-правового забезпечення адміністративно-територіального устрою є містобудівна документація, зокрема комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад, які почали активно впроваджуватися після децентралізаційної реформи[3].

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади, як новий інструмент містобудівного регулювання, визначає просторову організацію території громади, функціональне призначення земель, напрями розвитку інфраструктури, природоохоронні зони, обмеження у використанні земель тощо. Його правова основа закріплена у Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності», а також у відповідних підзаконних нормативних актах.

Запровадження комплексних планів має важливе значення для адміністративно-територіального устрою, оскільки вони:

- є основою для прийняття рішень щодо встановлення або зміни меж населених пунктів;
- формують просторову базу для управління розвитком території громади;
- забезпечують інтеграцію стратегічного, просторового та земельного планування;
- сприяють раціональному використанню земельних ресурсів та формуванню сприятливого середовища для життя населення.

Містобудівна документація, зокрема генеральні плани, плани зонування (зонінги) та детальні плани територій, у поєднанні з комплексними планами, є обов'язковою основою для розроблення документації із землеустрою, у тому числі — проектів землеустрою щодо встановлення або зміни меж населених пунктів. Саме ці документи забезпечують правову і технічну обґрунтованість таких змін[11].

Конституційні норми також визначають принципи місцевого самоврядування (стаття 140-146), порядок управління регіонами, повноваження місцевих рад та їх виконавчих органів. Конституція України гарантує рівноправність адміністративно-територіальних одиниць і закріплює принцип унітарності держави, що виключає можливість федералізації.

Закон України «Про адміністративно-територіальний устрій України» є основним нормативно-правовим актом, що регулює питання територіальної організації держави[10]. Він визначає:

- порядок утворення, ліквідації, зміни меж адміністративно-територіальних одиниць;
- процедуру перейменування населених пунктів;
- правовий статус територіальних громад;
- компетенцію органів державної влади та місцевого самоврядування у сфері адміністративно-територіального устрою.

Закон закріплює ключові принципи територіальної організації України, такі як цілісність території, економічна ефективність, доступність послуг для громадян і врахування історичних та географічних особливостей регіонів.

Одним із найважливіших законодавчих актів, що визначає функціонування адміністративно-територіальних одиниць, є Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» [4]. Він регулює діяльність територіальних громад, органів місцевого самоврядування та їх виконавчих органів. Основні положення закону включають:

- визначення правового статусу територіальних громад;
- порядок формування місцевих рад та їх виконавчих органів;
- принципи бюджетного та фінансового забезпечення місцевого самоврядування;
- механізми взаємодії між державними органами та органами місцевого самоврядування.

Закон також передбачає механізми громадської участі в управлінні місцевими справами, включаючи референдуми, громадські слухання та місцеві ініціативи.

У рамках адміністративно-територіальної реформи особливе значення мав Закон України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» [12]. Він сприяв формуванню спроможних громад через об'єднання населених пунктів із метою ефективного використання фінансових та адміністративних ресурсів. Закон передбачав:

- добровільний характер об'єднання громад;
- порядок проведення громадських обговорень та ухвалення рішень;
- державну підтримку новостворених громад;
- механізми фінансового стимулювання розвитку ОТГ.

У результаті його дії відбулося значне скорочення кількості дрібних адміністративних одиниць та укрупнення територіальних громад.

Фінансове забезпечення адміністративно-територіальних одиниць регулюється Бюджетним та Податковим кодексами України. Вони встановлюють:

- порядок формування місцевих бюджетів;
- джерела доходів територіальних громад;
- механізми фінансової децентралізації;
- порядок розподілу податкових надходжень між державним і місцевими бюджетами.

Фінансова автономія громад є важливим елементом їхнього самоврядування, оскільки дозволяє їм самостійно планувати витрати на соціально-економічний розвиток.

У 2020 році в Україні була проведена масштабна адміністративно-територіальна реформа, що значно змінила структуру адміністративного поділу країни. Основні законодавчі акти, що забезпечили реалізацію реформи:

- Постанова Верховної Ради України № 807-ІХ «Про утворення та ліквідацію районів», якою було скорочено кількість районів з 490 до 136 [16];
- Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження переліку та складу територіальних громад», що визначила новий склад громад [17];
- зміни до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», що розширили повноваження громад;
- Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо децентралізації влади», що регулював питання передачі повноважень на місцевий рівень.

Реформа була спрямована на підвищення ефективності місцевого управління, зміцнення фінансової спроможності громад і покращення якості надання державних послуг.

Попри значний прогрес у законодавчому забезпеченні адміністративно-територіального устрою, існують певні проблеми, зокрема:

1. Правова невизначеність щодо окремих територій – питання статусу тимчасово окупованих територій потребує чіткого законодавчого врегулювання.

2. Неузгодженість нормативно-правових актів – деякі закони потребують адаптації до нових умов адміністративно-територіального устрою.

3. Фінансова децентралізація – не всі громади мають достатні ресурси для самостійного фінансування своєї діяльності.

4. Моніторинг та контроль виконання законодавства – необхідність удосконалення механізмів контролю за реалізацією реформ.

Отже, законодавство у сфері адміністративно-територіального устрою є динамічною системою, що постійно розвивається відповідно до потреб суспільства та вимог сучасного державного управління. Його подальше вдосконалення є необхідною умовою ефективного функціонування місцевого самоврядування та територіальної організації держави.

### **1.3 Адміністративно-територіальний устрій як елемент управління земельними ресурсами**

Адміністративно-територіальний устрій відіграє ключову роль у регулюванні використання та охорони земельних ресурсів держави. Він визначає межі територіальних одиниць, надаючи їм певні повноваження щодо управління земельними ділянками. Система територіального поділу безпосередньо впливає на організацію земельних відносин, розподіл земельних ресурсів, їхню оцінку, використання та контроль. Адміністративний поділ є важливим фактором у процесах землеустрою, оскільки він формує правові, економічні та управлінські рамки для ефективного використання земель [10].

У більшості країн адміністративно-територіальний поділ є багаторівневим, що дозволяє ефективніше здійснювати земельне управління на різних рівнях – від загальнодержавного до місцевого. В Україні адміністративно-територіальна система складається з областей, районів, територіальних громад, які мають визначені законом повноваження щодо регулювання землекористування. Державні та місцеві органи влади відповідальні за розробку та реалізацію земельної політики, зокрема за видачу дозволів на землекористування, проведення кадастрового обліку та контроль за

дотриманням законодавства. Це дозволяє реалізовувати державну політику в галузі землекористування та забезпечувати рівномірний розвиток територій.

Одним із ключових аспектів адміністративно-територіального устрою є його вплив на процеси управління земельними ресурсами. Територіальний поділ держави безпосередньо впливає на:

- Розподіл земельних ресурсів між державними, комунальними та приватними власниками;
- Проведення землеустрою, визначення меж територій, зонування земель;
- Контроль за використанням земель, дотриманням екологічних норм та раціональним природокористуванням;
- Організацію місцевого самоврядування, яке відповідальне за ведення кадастру та реалізацію програм землеустрою.

Земельні відносини та адміністративно-територіальний устрій регулюються низкою нормативно-правових актів, серед яких Конституція України, Земельний кодекс України, Закон України "Про місцеве самоврядування в Україні" та інші. Особливу роль відіграє законодавство про децентралізацію, яке розширює повноваження органів місцевого самоврядування щодо управління земельними ресурсами. В результаті реформи децентралізації територіальні громади отримали можливість самостійно розпоряджатися землями за межами населених пунктів, що значно вплинуло на ефективність земельного управління[8].

Планування територій є невід'ємною складовою управління земельними ресурсами. Воно включає розробку:

- Генеральних планів населених пунктів;
- Детальних планів територій;
- Схем планування територій на регіональному рівні;
- Зонінгу, який визначає допустимі види використання земель.

Зонування дозволяє ефективніше регулювати використання земель та мінімізувати конфлікти між суб'єктами господарювання, місцевими жителями та

органами влади. Правильне планування забезпечує збереження природних ресурсів, екологічну рівновагу та розвиток міських і сільських територій відповідно до соціально-економічних потреб.

Реформа децентралізації, яка відбулася в Україні, сприяла підвищенню ефективності управління земельними ресурсами. Територіальні громади отримали більше прав щодо розпорядження землею, що дозволило:

- Покращити контроль за використанням земель;
- Спростувати процедури оформлення прав власності;
- Залучати інвесторів та сприяти економічному розвитку.

Одним із результатів реформи стало зростання надходжень до місцевих бюджетів за рахунок орендної плати за землю та податків на нерухомість. Це дозволяє громадам ефективніше розвивати інфраструктуру, покращувати соціальні стандарти та планувати розвиток своїх територій на довгострокову перспективу[16].

Важливим елементом управління земельними ресурсами є кадастровий облік та реєстрація прав на землю. Це процес, що передбачає:

- Оцінку земельних ресурсів;
- Визначення меж земельних ділянок;
- Фіксацію прав власності, оренди та інших речових прав на землю;
- Внесення відповідної інформації до Державного земельного кадастру.

Ефективний кадастровий облік сприяє створенню прозорої системи земельних відносин, запобігає незаконному захопленню земель та забезпечує правову визначеність у сфері землекористування[17].

### **Висновки до першого розділу**

Розгляд засад адміністративно-територіального устрою України дає змогу зрозуміти його значення для функціонування держави, розвитку територій та ефективного управління земельними ресурсами. У першому розділі досліджено систему адміністративно-територіального устрою, законодавчу базу,

що його регулює, а також взаємозв'язок між територіальним поділом і управлінням земельними ресурсами.

Адміністративно-територіальний устрій України є ключовою складовою організації державного управління. Він визначає просторовий розподіл влади, розмежовує повноваження між рівнями адміністративного управління та створює правові рамки для функціонування державних і місцевих органів влади.

Україна має трирівневу систему адміністративно-територіального поділу: область – район – громада. Така структура забезпечує ефективне управління територіями, створює умови для децентралізації влади та розвитку місцевого самоврядування. Територіальна реформа, проведена в останні роки, спрямована на укрупнення територіальних громад, що дозволяє більш раціонально використовувати ресурси, покращувати якість адміністративних послуг і сприяти розвитку інфраструктури.

Таким чином, система адміністративно-територіального устрою має велике значення для збалансованого розвитку регіонів, зменшення диспропорцій між територіальними одиницями та ефективного використання державних ресурсів.

Правова основа адміністративно-територіального устрою України визначається Конституцією України, законами та підзаконними актами. Основними нормативно-правовими документами є Закон України "Про місцеве самоврядування в Україні", Закон України "Про добровільне об'єднання територіальних громад", Закон України "Про адміністративно-територіальний устрій України" та інші.

Законодавство визначає порядок формування та зміни адміністративно-територіальних одиниць, встановлює правовий статус органів місцевого самоврядування та їхні повноваження, регламентує відносини між державними та місцевими органами влади. Важливим напрямом правового регулювання є питання розподілу бюджетних надходжень між рівнями управління, фінансової автономії громад та їхньої спроможності забезпечувати розвиток територій.

Актуальність законодавчого регулювання адміністративно-територіального устрою зростає в контексті реформи децентралізації, що передбачає передачу значної частини повноважень від центральних органів місцевим громадам. Це дозволяє оптимізувати управління ресурсами, включаючи земельні, та підвищити рівень самодостатності територіальних одиниць.

Адміністративно-територіальний поділ безпосередньо впливає на управління земельними ресурсами, оскільки визначає компетенції різних рівнів влади у сфері землекористування. Децентралізація земельних відносин дозволяє громадам самостійно розпоряджатися землями, визначати їхнє цільове призначення, впроваджувати програми раціонального використання земельних ресурсів та контролювати дотримання законодавства в цій сфері.

Зонування територій, розробка містобудівної документації та ведення кадастрового обліку – це ключові механізми, що забезпечують ефективне управління земельними ресурсами в межах адміністративно-територіальних одиниць. Чітке визначення меж територіальних громад, районів і областей є необхідною умовою для належного ведення Державного земельного кадастру, запобігання конфліктам щодо землекористування та стимулювання інвестиційної діяльності.

На рівні громад ухвалюються рішення щодо розподілу земельних ділянок, встановлення пріоритетів розвитку територій та реалізації інфраструктурних проектів. Крім того, місцеві органи влади здійснюють контроль за використанням земель відповідно до екологічних та містобудівних вимог, що сприяє збереженню природних ресурсів та сталому розвитку територій.

Адміністративно-територіальний устрій України є важливим інструментом державного управління, який забезпечує ефективний розподіл повноважень між рівнями влади, створює умови для самостійного розвитку територіальних громад та сприяє належному використанню земельних ресурсів.

Законодавче регулювання адміністративно-територіального устрою забезпечує правові підстави для реалізації державної політики у сфері місцевого самоврядування, визначає механізми управління територіями та сприяє їхньому розвитку. Система адміністративно-територіального поділу відіграє ключову роль у реалізації земельної політики, оскільки саме в межах конкретних адміністративних одиниць здійснюється контроль за землекористуванням, планування територій та їхній розвиток.

Таким чином, адміністративно-територіальний устрій є не лише механізмом організації державного управління, а й важливим чинником ефективного використання земельних ресурсів, забезпечення економічного розвитку та підвищення добробуту громадян. Подальше вдосконалення територіальної організації країни, нормативно-правового регулювання та системи управління земельними ресурсами сприятиме підвищенню ефективності місцевого самоврядування, збалансованому розвитку регіонів та зміцненню економічного потенціалу держави.

## **РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ДМИТРІВСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

### **2.1 Просторова та природно-кліматична характеристика**

Бучанський район Київської області розташований у південно-західній частині Київської області, є одним із адміністративних районів, який утворює частину Київського агломерату[22]. Район має вигідне географічне положення, зокрема завдяки близькості до столиці України — міста Київ. Цей фактор сприяє розвитку як економічних, так і соціальних зв'язків із Києвом, а також забезпечує зручні транспортні комунікації для жителів та підприємств.

Бучанський район межує з кількома іншими адміністративними одиницями Київської області, зокрема з такими районами як Фастівський, Обухівський, Броварський, Києво-Святошинський та Ірпінський. Загальна площа району становить близько 2 500 км<sup>2</sup>. Район охоплює кілька міст обласного підпорядкування, зокрема місто Буча, яке є адміністративним центром району.

До складу району входять численні села та селища, зокрема і село Мрія, яке розташоване в Дмитрівській сільській територіальній громаді Бучанського району (рис. 2). Село Мрія знаходиться на відстані близько 30 км на північний захід від Києва, що забезпечує його зручний доступ до столиці, а також до основних шляхів транспортної інфраструктури.



*Рис. 2.1 Карта розташування Дмитрівської сільської територіальної громади Бучанського району Київської області*

Бучанський район має помірно-континентальний клімат, характерний для більшості території Центральної України. Літо зазвичай тепле, з помірними дощами, а зима — холодна, але з короткими відлигами. Середньорічна температура в районі становить близько +8 С, з середньою температурою липня близько +20 С, а середньою температурою січня — близько -6 С.

Природні умови району також визначають його аграрний потенціал. Район розташований у зоні лісостепу, що створює сприятливі умови для сільського господарства, зокрема для вирощування зернових, овочів та садівництва. Ґрунти переважно чорноземні, що є важливим фактором для розвитку сільського господарства. Район також багатий на водні ресурси — річки, озера та ставки.

Село Мрія розташоване серед лісових масивів та сільськогосподарських угідь, що також забезпечує добрі умови для розвитку аграрних підприємств та проживання населення. Окрім того, наявність лісів і зелених зон сприяє екологічній безпеці та привабливості території для відпочинку та туризму.

Село Мрія площею 133,7 га (станом на 2024 рік) є частиною Дмитрівської сільської територіальної громади Бучанського району. Відстань від села до адміністративного центру Бучі — приблизно 15 км. Село має розвинену інфраструктуру, включаючи місцеві шляхи, що забезпечують зручний доступ до великих доріг і транспортних артерій, що сполучають Бучанський район із Києвом та іншими населеними пунктами області [38].

Село Мрія знаходиться в межах зони активного розвитку, оскільки ця територія є частиною Київського агломерату, що забезпечує сталий приріст населення та розвиток соціально-економічних відносин.

Територія характеризується сільським типом забудови з переважанням земель сільськогосподарського призначення, а також наявністю лісових масивів та річкових водотоків.

Природно-кліматичні умови громади є типовими для Правобережного Лісостепу України [39]. Основні характеристики:

Клімат – помірно-континентальний, із м'якою зимою та теплим літом. Середньорічна температура повітря становить +7,5...+8,5 С. Середня температура липня – +18...+20 С, січня – -5...-6 С.

Кількість опадів – 600–650 мм на рік, із переважанням у теплий період.

Гідрографія – територією громади протікає кілька малих річок, зокрема притоки Ірпеня, а також присутні заболочені ділянки і штучні водойми.

Рельєф – переважно рівнинний з незначними підвищеннями, характерними для Київського Полісся та південного краю Лісостепу.

Ґрунти – дерново-підзолисті та сірі лісові ґрунти, які сприятливі для вирощування зернових, овочевих культур і садівництва.

Розташування Дмитрівської громади поблизу Києва створює сприятливі умови для розвитку транспортної інфраструктури, сільського господарства, логістики, а також забезпечує потенціал для приміського житлового будівництва.

Територія територіальної громади відноситься до природно-сільськогосподарського району та безпечна щодо затоплення повеневидами. Небезпечні геологічні процеси відсутні. Ґрунтові води залягають на глибині орієнтовно від 3-х до 16-ти метрів.

## **2.2. Земельно-ресурсний потенціал**

Київська область є регіоном з високим потенціалом у сфері землекористування. Завдяки своєму географічному розташуванню, родючим ґрунтам і сприятливим кліматичним умовам, область відіграє важливу роль у забезпеченні продовольчої безпеки України та розвитку сільськогосподарського виробництва.

Згідно з даними Держгеокадастру, загальна площа земель Київської області становить понад 2,8 млн гектарів, з яких [40]:

- сільськогосподарські угіддя займають близько 1,7 млн га, що становить приблизно 60% всієї площі;
- рілля становить понад 1,5 млн га;

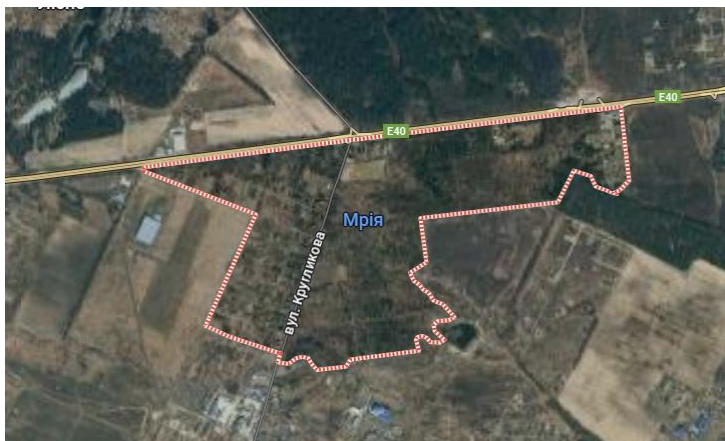
- ліси та інші лісовкриті площі — близько 700 тис. га;
- населені пункти займають приблизно 160 тис. га;
- водні об'єкти — понад 100 тис. га.

Регіон характеризується переважанням чорноземів та сірих лісових ґрунтів, які відзначаються високою природною родючістю. Це сприяє вирощуванню широкого спектра сільськогосподарських культур: зернових, овочів, технічних культур (соняшник, кукурудза), а також розвитку тваринництва та садівництва.

У межах Дмитрівської сільської територіальної громади, яка розташована у південно-західній частині Бучанського району, структура земельного фонду має сільськогосподарське спрямування з активним використанням угідь та природоохоронних територій та становить площу 14 056,9903 га [44]. Основні категорії земель включають:

- 8 433,00 га (60%) — сільськогосподарські угіддя (рілля, сіножаті, пасовища, багаторічні насадження);
- 2 811,40 га (20%) — ліси;
- 1 405,70 га (10%) — забудовані території (житлова, громадська, промислова забудова);
- 984,00 га (7%) — землі водного фонду, під інфраструктуру, землі транспорту та зв'язку;
- 422,89 га (3%) — землі з невизначеним або неузгодженим правовим статусом, потребують кадастрового уточнення.

Село Мрія є одним із населених пунктів Дмитрівської громади, розташоване в її південній частині. Його територія займає невелику площу, однак має характерні риси сільського просторового середовища (рис 2.2).



*Рис. 2.2. Межі села Мрія Дмитрівської сільської територіальної громади Бучанського району Київської області*

Земельні ресурси села Мрія представлені переважно такими категоріями:

- землі сільськогосподарського призначення — найбільшу частку становить рілля, що використовується місцевими агровиробниками та орендарями;
- землі житлової забудови — присадибні ділянки мешканців села;
- землі громадського призначення — ділянки під школою, клубом, дитсадком (за наявності), кладовищем тощо;
- землі запасу — частково перебувають у комунальній власності, можуть бути використані для розширення меж населеного пункту;
- природоохоронні об'єкти — на околицях села зустрічаються лісопосадки, що відіграють важливу екологічну роль.

Важливо зазначити, що в умовах сучасного розвитку громади постає необхідність у раціональному плануванні та використанні земельного ресурсу, а також розробленні містобудівної документації (комплексного плану просторового розвитку), що дозволить ефективно керувати територією села Мрія з урахуванням перспектив житлового будівництва, соціальної інфраструктури та охорони навколишнього середовища.

### 2.3. Пріоритетні напрямки розвитку громади

Програма соціально-економічного та культурного розвитку Дмитрівської сільської територіальної громади на 2024–2025 роки визначає стратегічні та тактичні цілі відновлення, стабілізації та поступового зростання громади в умовах воєнного стану та післявоєнної відбудови. Головна мета програми — створення безпечного та сприятливого середовища для мешканців громади, активізація економічного потенціалу, відновлення критичної інфраструктури та забезпечення гідного рівня життя населення [27].

В умовах повномасштабної військової агресії російської федерації перед Дмитрівською сільською територіальною громадою постали нові виклики та завдання, що вимагають комплексного підходу до відновлення та розвитку. У відповідь на це була затверджена Програма соціально-економічного та культурного розвитку громади на 2024–2025 роки. Її основною метою є забезпечення стабільного функціонування усіх сфер життєдіяльності громади, досягнення довоєнного рівня соціально-економічних показників, створення умов для безпечного проживання населення, а також підтримка економічної активності.

Одним із ключових напрямів розвитку є відновлення інфраструктури громади, що зазнала значних руйнувань унаслідок бойових дій. Особлива увага приділяється ремонту та реконструкції житлового фонду, об'єктів соціальної та критичної інфраструктури, таких як системи водопостачання, енергозабезпечення, каналізаційні споруди. За підтримки міжнародних партнерів, зокрема Європейського Союзу та NEFCO, реалізуються інвестиційні проекти з відновлення мереж водопостачання і водовідведення. Розвиток комунального господарства також передбачає впровадження сучасних енергоефективних технологій, оновлення техніки та оптимізацію надання послуг населенню [27].

У сфері безпеки та оборони пріоритетним є забезпечення захисту цивільного населення, проведення робіт із розмінування територій та підтримка

органів територіальної оборони. Також ведеться постійний моніторинг екологічної ситуації, оскільки військові дії спричинили забруднення води, ґрунтів і повітря. Захист довкілля, відновлення екосистем та забезпечення населення безпечною питною водою є невід’ємними складовими стратегії розвитку громади.

Економічне зростання громади значною мірою залежить від залучення інвестицій та підтримки малого і середнього бізнесу. Програма розвитку передбачає стимулювання підприємницької ініціативи, зокрема шляхом створення сприятливих умов для інвесторів та збереження вже наявних виробничих потужностей. Серед найбільших платників податків у громаді — ТОВ «Віннер Імпорте Україна», ТОВ «Чиста Вода», медичний центр імені академіка Ю. П. Спіженка, що відіграють важливу роль у наповненні місцевого бюджету.

Соціальна сфера громади охоплює широкий спектр напрямів, серед яких — підтримка вразливих верств населення, внутрішньо переміщених осіб, осіб похилого віку, дітей-сиріт та осіб з інвалідністю. У структурі Дмитрівської сільської ради функціонує відділ соціального захисту, який координує надання допомоги, оформлення субсидій, забезпечення гуманітарної підтримки та реалізацію соціальних програм. Продовжується тісна співпраця з благодійними фондами, які беруть участь у відбудові житла та наданні матеріальної допомоги.

У галузі охорони здоров’я громада зосереджена на розвитку мережі медичних закладів, модернізації матеріально-технічної бази, забезпеченні доступу до ліків та підтримці програм профілактики. На базі КНП «Дмитрівський медичний центр» реалізуються медичні програми, включаючи забезпечення паліативних пацієнтів, інсулінозалежних хворих, а також вакцинацію та невідкладну допомогу [27].

Розвиток освіти в громаді передбачає покращення умов у закладах загальної середньої та дошкільної освіти, забезпечення інклюзивного середовища для дітей з особливими освітніми потребами, а також впровадження сучасних форм навчання. Зусилля спрямовані на зміцнення матеріально-

технічної бази шкіл, покращення логістики шкільного підвезення, створення безпечних умов у навчальних закладах.

Культурний і молодіжний розвиток громади ґрунтується на підтримці закладів культури, збереженні національної спадщини, організації дозвілля та культурних заходів. Особлива увага приділяється залученню молоді до громадської діяльності, національно-патріотичному вихованню та популяризації місцевих культурних традицій. Функціонують бібліотеки, будинки культури, дитячі спортивні секції, що сприяє зміцненню громади як цілісного соціального організму.

Отже, пріоритетні напрями розвитку Дмитрівської сільської територіальної громади мають комплексний і міжгалузевий характер, спрямований на стабілізацію післявоєнного життя, зміцнення економічного потенціалу, забезпечення соціального добробуту та підвищення якості життя її мешканців.

### **Висновки до другого розділу**

У результаті дослідження просторової організації Дмитрівської сільської територіальної громади та села Мрія встановлено, що дана територія має сприятливі природно-географічні умови для розвитку як житлової, так і сільськогосподарської функції. Громада займає вигідне положення в північно-західній частині Київської області, неподалік обласного центру — міста Києва, що створює умови для інтеграції в загальнорегіональні економічні процеси, а також забезпечує транспортну та логістичну доступність.

Рельєф території переважно рівнинний, із незначними коливаннями висот, характерний для Поліської фізико-географічної зони. Такий тип рельєфу є зручним для розміщення житлової забудови, прокладання інженерних мереж, розташування сільськогосподарських угідь, а також для виконання топографо-геодезичних робіт. Клімат у межах громади помірно-континентальний із теплим літом і м'якою зимою, що сприятливо впливає на життєдіяльність населення та ведення сільського господарства.

Просторову структуру громади формують кілька сіл, зокрема Дмитрівка, Мрія, Капітанівка, Петрушки, Святопетрівське, Білогородка тощо. Всі вони об'єднані єдиною адміністративною системою, що забезпечує централізоване планування та розподіл ресурсів. Територія села Мрія розташована на заході громади, має площу близько 133,7 га, сформована як компактне поселення з чітко окресленою забудовою.

Важливою складовою є природно-гідрографічна система — через територію громади протікають річки Нивка, Ірпінь, інші малі водотоки, присутні озера та штучні водойми. Вони мають екологічне, рекреаційне та господарське значення. Збереження водних об'єктів і прибережних зон має бути враховано при подальшому плануванні просторового розвитку та зміні меж населених пунктів.

Таким чином, Дмитрівська громада, зокрема село Мрія, характеризується високим потенціалом для сталого розвитку завдяки сприятливим природно-кліматичним умовам, вигідному розташуванню, розвиненій інженерно-транспортній інфраструктурі та наявності ресурсів для формування житлової, господарської й рекреаційної зон.

Аналіз земельно-ресурсного потенціалу Дмитрівської громади дозволив зробити висновок, що земля є основним просторовим та економічним ресурсом територіальної громади, який відіграє ключову роль у формуванні стратегії розвитку, забезпеченні доходів бюджету та задоволенні потреб населення. Загальна площа земель громади становить понад 15,5 тис. га, з яких значна частина припадає на сільськогосподарські угіддя.

Найбільшу питому вагу займають ріллі, що свідчить про переважно аграрний характер господарювання на території. Значна частина земель використовується приватними сільськогосподарськими підприємствами та фізичними особами для ведення особистого селянського господарства. Також значним є фонд земель під забудовою — як приватною, так і громадською, що потребує системного підходу до регулювання використання та зонування.

Лісові масиви, що входять до структури земель громади, виконують важливу екологічну функцію, зокрема щодо покращення мікроклімату, захисту

ґрунтів і вод, рекреації. Землі водного фонду — річки, ставки та водосховища — мають стратегічне значення у водопостачанні, сільському господарстві та охороні навколишнього середовища.

Під час дослідження було виявлено певні проблеми: відсутність актуальної інформації про деякі землекористування, незавершені процеси приватизації, фрагментація меж окремих ділянок. Це створює необхідність у проведенні актуалізації відомостей кадастру та уточнення меж населених пунктів, зокрема села Мрія.

Таким чином, земельно-ресурсний потенціал Дмитрівської громади є вагомим основою для її соціально-економічного зростання, але потребує належного обліку, регламентації використання та просторового упорядкування шляхом землеустрою та кадастрової роботи.

На основі аналізу Програми соціально-економічного та культурного розвитку Дмитрівської громади на 2024–2025 роки можна зробити висновок, що територіальна громада має чітко сформульовану стратегію відновлення, стабілізації та зростання. Пріоритети розвитку визначено з урахуванням потреб громади, наслідків воєнного стану та необхідності відновлення зруйнованої інфраструктури.

Ключовими напрямками розвитку громади є: відновлення житлового фонду та інфраструктури, зміцнення безпекових і оборонних заходів, забезпечення доступу до якісної медичної допомоги, освіти, соціального захисту та культурного життя. Програма передбачає модернізацію об'єктів комунальної сфери, впровадження енергоефективних технологій та захист навколишнього природного середовища.

Особлива увага приділяється підтримці малого та середнього бізнесу, створенню умов для інвестування, розвитку логістики й забезпеченню зайнятості населення. Основні бюджетоутворюючі підприємства — «Віннер Імпорте Україна», медичний центр ім. акад. Спіженка, ТОВ «Чиста Вода» — є прикладами економічної стабільності громади, які потребують належної інфраструктурної підтримки.

Також серед пріоритетів — розширення доступу до соціальних послуг для вразливих верств населення, внутрішньо переміщених осіб, осіб з інвалідністю. Активно розвивається молодіжна, спортивна, культурна політика — через створення інклюзивного, патріотичного середовища.

Усі ці аспекти потребують чіткого просторового планування та раціонального землекористування, а тому процес встановлення (зміни) меж села Мрія є важливим кроком для реалізації зазначених стратегічних цілей.

### ***РОЗДІЛ 3. РОЗРОБКА ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ (ЗМІНА) МЕЖ СЕЛА МРІЯ ДМИТРІВСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ***

#### **3.1 Землевпорядні дії при розробці проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населеного пункту**

Проект землеустрою щодо встановлення або зміни меж населеного пункту є одним з ключових інструментів у процесі упорядкування адміністративно-територіального устрою на місцевому рівні [3]. Такий проект розробляється відповідно до вимог Закону України «Про землеустрій», Земельного кодексу України, а також ряду підзаконних нормативно-правових актів, зокрема Порядку розроблення проєктів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населених пунктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 27.12.2001 р. № 1757.

Встановлення або зміна меж населеного пункту — це складний, багатостадійний процес, що регулюється чинним земельним, містобудівним, адміністративним законодавством України. Розробка проєкту землеустрою щодо встановлення або зміни меж села Мрія Дмитрівської сільської територіальної громади Бучанського району Київської області передбачає чітку послідовність дій, спрямованих на правове оформлення меж території з урахуванням її реального використання, містобудівного планування, просторових перспектив та інтересів громади.

На першому етапі ініціюється рішення про необхідність встановлення або зміни меж села. Зазвичай ініціатором є орган місцевого самоврядування, у даному випадку — Дмитрівська сільська рада. Підставою для розроблення проєкту землеустрою слугує відповідне рішення сесії ради, у якому зазначається мета розробки проєкту, територія дії, джерела фінансування та відповідальний виконавець.

На цьому етапі також готуються вихідні дані для землевпорядної документації. До них належать:

- рішення ради;
- містобудівна документація (генеральний план, комплексний план просторового розвитку, детальний план території — за наявності);
- правовстановлюючі документи на землю в межах проєктованої території;
- картографічні матеріали;
- дані Державного земельного кадастру, ЄДРПОУ, адресний реєстр.

Ці матеріали використовуються для формування технічного завдання на розробку проєкту землеустрою.

Наступним кроком є визначення розробника проєкту землеустрою — це може бути сертифікований землевпорядник або спеціалізована організація, що має відповідні ліцензії. З розробником укладається договір, у якому фіксуються строки, обсяг робіт, вартість, умови оплати та відповідальність сторін.

У проєкті можуть бути задіяні фахівці з геодезії, кадастру, землеустрою, містобудування, екології, юриспруденції. Комплексний підхід дозволяє максимально точно відобразити ситуацію на місцевості, враховуючи інтереси громади, держави, природоохоронного законодавства [3].

На місцевості виконується топографічна зйомка в масштабі не менше ніж 1:2000 (часто використовують масштаб 1:1000 або 1:500 — для щільно забудованої території). В межах цієї роботи:

- фіксуються існуючі межі населеного пункту;
- визначаються фактичні межі забудови та користування;
- уточнюються контури об'єктів, що впливають на формування меж;
- створюється геоприв'язана картографічна основа для проєкту.

Результати геодезичних робіт оформлюються у вигляді топографічного плану — графічної частини проєкту.

Після виконання польових вишукувань виконується юридичний аналіз усіх земельних ділянок, що розташовані на межі або поруч із проектованою територією. У цьому процесі:

- виявляються землі державної, комунальної, приватної власності;
- перевіряється цільове призначення земель відповідно до Державного земельного кадастру;
- з'ясовуються наявні обмеження у використанні земель (охоронні, санітарні, водоохоронні зони тощо);
- враховуються землі, що вже використовуються під забудову, господарську діяльність, рекреацію, сільське господарство тощо.

Особлива увага приділяється відповідності використання земель вимогам містобудівної документації, зокрема положенням генерального плану та комплексного плану просторового розвитку території громади [13].

На основі зібраної інформації здійснюється проектування нових меж села Мрія. Межі повинні охоплювати:

- існуючу забудову;
- землі громадського призначення;
- резервні території для розвитку (житлова забудова, громадські об'єкти, інфраструктура);
- лісові та рекреаційні зони (за умови їх використання населенням).

У межах населеного пункту не повинно бути земель лісового фонду або земель, що мають особливий природоохоронний режим, якщо інше не передбачено законодавством.

Згідно зі статтею 173 Земельного кодексу України, межі населених пунктів мають бути обґрунтовані з урахуванням потреб їх розвитку, інженерно-геологічних, соціально-економічних, природоохоронних, містобудівних і санітарних умов [2].

Проект погоджується з усіма зацікавленими сторонами. Якщо зміна меж зачіпає суміжні громади, необхідно погодити документ з відповідними органами

місцевого самоврядування, а також із держателями суміжних земель (ДП «Ліси України», держгеокадастр, власники та користувачі земельних ділянок).

Також проводяться громадські слухання — обов'язкова частина процедури. Під час слухань жителі села Мрія можуть висловити зауваження або пропозиції до проєкту. Протоколи слухань додаються до документації.

Усі графічні та текстові матеріали проєкту передаються до відповідних органів для проведення експертизи. Основними завданнями цієї процедури є перевірка:

- відповідності законодавству;
- дотримання містобудівних вимог;
- правильності кадастрових обчислень;
- наявності необхідних погоджень і підписів.

Якщо виявляються зауваження, розробник документації зобов'язаний їх усунути.

Після погодження усіх матеріалів проєкт землеустрою щодо встановлення або зміни меж села Мрія подається на розгляд до Дмитрівської сільської ради. На пленарному засіданні депутатського корпусу обговорюється доцільність внесення змін та затверджується нова редакція меж села. Рішення сесії є підставою для подальших дій.

Остаточним етапом є подання погодженого та затвердженого проєкту до органів Державного земельного кадастру для внесення змін у базу даних. Це забезпечує юридичну чинність нових меж села, на основі яких можна:

- реєструвати земельні ділянки в межах населеного пункту;
- розробляти проєкти детального планування;
- проводити приватизацію чи оренду земельних ділянок.

Внесення відомостей здійснюється у формі електронної документації через відповідний реєстр з формуванням кадастрового номера нової межі.

### **3.2 Топографо-геодезичні роботи при встановленні (зміні) меж населеного пункту**

Важливим і обов'язковим етапом у процесі розробки проєкту землеустрою щодо встановлення або зміни меж населеного пункту є виконання топографо-геодезичних робіт. Ці роботи забезпечують просторову точність, достовірність даних і правову визначеність межі, яка закріплюється як на місцевості, так і в державному кадастрі. В контексті розробки проєкту землеустрою для села Мрія Дмитрівської сільської територіальної громади Бучанського району, ці роботи відіграють особливо важливу роль, адже формують картографічну основу для ухвалення управлінських рішень.

Топографо-геодезичні роботи — це комплекс польових і камеральних дій, що спрямовані на отримання точних координатних, висотних та інших просторових характеристик об'єктів місцевості [3]. Вони виконуються з дотриманням вимог нормативних документів, зокрема:

- Інструкції з топографо-геодезичних робіт, затвердженої наказом Держгеокадастру;
- ДСТУ Б Б.1.1-7:2016 "Система містобудівної документації. Склад та зміст документації із землеустрою";
- Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність»;
- інших актів, що регулюють виконання кадастрової та геодезичної зйомки.

Головною метою цих робіт є створення актуального топографічного плану, що відображає фактичний стан території, включаючи всі об'єкти природного та антропогенного походження, межі землекористування, дороги, забудову, інженерні мережі, водойми, лісові масиви тощо [42].

Першим кроком у виконанні топографо-геодезичних робіт є підготовчі заходи, які включають:

- аналіз вихідних матеріалів: наявних карт, ортофотопланів, кадастрової інформації;
- перевірку існуючої геодезичної мережі;
- погодження методики проведення робіт із відповідними органами;
- складання технічного завдання на виконання зйомки.

На цьому етапі обирається масштаб, у якому буде виконана зйомка. Зазвичай, для потреб землеустрою меж населеного пункту застосовується масштаб 1:2000, що відповідає необхідній точності та деталізації для фіксації меж забудови, вулично-дорожньої мережі та об'єктів інфраструктури. Для ділянок з щільною забудовою можливе використання масштабів 1:1000 або 1:500. Також проводиться перевірка координатної прив'язки об'єктів до системи координат УСК-2000.

На другому етапі виконується побудова або оновлення опорної геодезичної мережі. Це система пунктів з відомими координатами, які використовуються для прив'язки всієї зйомки до єдиного просторового базису. Зазвичай для цього застосовують GNSS-методи з використанням RTK або статики, забезпечуючи похибки не більше 2–3 см.

Пункти закріплюються на місцевості спеціальними знаками — геодезичними реперами або марками. Координати кожного пункту фіксуються в технічному журналі зйомки, що підписується виконавцем робіт [42].

На основі цієї мережі згодом виконується детальна зйомка території.

Наступним етапом є виконання безпосередньої топографічної зйомки у межах запланованої території. До польових робіт залучаються фахівці-геодезисти з відповідним обладнанням:

- електронними тахеометрами;
- GNSS-приймачами;
- лазерними дальномірами;
- нівелірами.

В межах польової зйомки виконується:

- фіксація контурів існуючої забудови;

- визначення меж приватних, комунальних і державних земель;
- нанесення доріг, тротуарів, комунікацій;
- зйомка природних об'єктів: водойм, лісів, схилів;
- зйомка рельєфу з відмітками висот.

Залежно від складності рельєфу виконується нівелювання або побудова горизонталей через кожні 0,5 або 1 метр. Це дозволяє отримати повну тривимірну модель території, необхідну для проєктування.

Отримані в полі координати та атрибутивна інформація обробляються в камеральних умовах із використанням спеціалізованого програмного забезпечення (AutoCAD Civil 3D, Digitals, ArcGIS, MapInfo тощо). На цьому етапі формується топографічний план у графічному вигляді.

До складу камеральної обробки входить:

- перевірка точності вимірювань;
- побудова умовних знаків;
- створення шарів з різною тематикою: рельєф, забудова, зелені зони, інженерні мережі, дороги, межі;
- накладання зйомки на кадастрові плани;
- формування цифрової моделі місцевості (ЦММ).

План виконується в обраному масштабі та включає:

- координатну сітку;
- легенду умовних позначень;
- прив'язку до кадастрових кварталів;
- інформаційне поле (назва об'єкта, виконавець, дата, масштаб, системи координат).

Готовий топографічний план використовується як графічна частина проєкту землеустрою щодо встановлення меж населеного пункту. Він підлягає внутрішній перевірці землевпорядної організації, а за потреби — погодженню з органами місцевого самоврядування, Держгеокадастром або іншими установами, залежно від регіону [42].

Також карта слугує підставою для візуалізації проектних пропозицій, обґрунтування включення або виключення певних земельних ділянок із меж населеного пункту. Вона може бути використана в подальшому для:

- формування детальних планів територій;
- внесення змін до містобудівної документації;
- управління земельними ресурсами громади.

Топографо-геодезичні роботи є не лише інструментом фіксації стану місцевості, але й важливим джерелом інформації для управління територіальним розвитком. Вони:

- забезпечують точність просторових меж;
- гарантують правову визначеність територій;
- створюють основу для розробки містобудівної та землеупорядної документації;
- знижують ризики конфліктів щодо землекористування;
- дозволяють планувати розвиток громади на підставі об'єктивних даних.

Наявність актуальної топографічної інформації — запорука ефективного управління територією в умовах децентралізації та розвитку місцевого самоврядування.

Під час розроблення проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) межі села Мрія було проведено підготовчі роботи, які передбачали: складання та погодження завдання на виконання робіт, збір, вивчення та аналіз вихідних матеріалів, аналіз землевпорядної документації попередніх років, аналіз містобудівної документації попередніх років, аналіз даних державного земельного кадастру, аналіз наявних топографо-геодезичних матеріалів, актуальних за станом місцевості, визначення необхідності проведення польових топографо-геодезичних робіт, створення цифрової картографічної основи на територію об'єкту проектування, переведення землевпорядної та містобудівної документації попередніх років в цифровий вигляд [27].

### 3.3 Встановлення обмежень при використанні земель села Мрія

У процесі розроблення проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж села Мрія Дмитрівської сільської територіальної громади Бучанського району Київської області одним із обов'язкових етапів є вивчення правового режиму земель та виявлення можливих обмежень у їх використанні. Ці обмеження мають важливе значення для забезпечення правомірного землекористування, збереження природного середовища, охорони культурної спадщини та інженерної безпеки.

Згідно з положеннями статті 46 Закону України «Про землеустрій» та Порядком ведення Державного земельного кадастру, обмеження у використанні земель можуть бути встановлені на підставі чинного законодавства, рішень органів державної влади або місцевого самоврядування, а також за результатами санітарно-гігієнічних, екологічних та містобудівних обстежень [3].

У межах села Мрія, відповідно до інформації, наведеної в підрозділі 1.13 пояснювальної записки проекту землеустрою, відсутні обмеження, які впливають на проектні рішення щодо встановлення меж населеного пункту. Це офіційно підтверджено аналізом, здійсненим під час розроблення документації, із посиланням на додаток 6 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.10.2012 року [28].

Така відсутність обмежень свідчить про те, що в межах проектованої території:

- немає зон санітарної охорони, що встановлюються навколо джерел водопостачання, підприємств харчової промисловості тощо;
- відсутні охоронні зони інженерних комунікацій (електромереж, газопроводів, водогонів);
- не зафіксовані природоохоронні зони, зокрема прибережні захисні смуги, водоохоронні зони чи землі заповідного фонду;

- не встановлено зони охорони археологічної чи історико-культурної спадщини;
- відсутні зони охоронного режиму навколо потенційно небезпечних об'єктів.

Окремим уточненням, яке міститься в документації, є наявність санітарно-захисної зони від проєктних очисних споруд системи каналізації поверхневих стічних вод, що складає 15 метрів до меж житлової забудови, згідно з висновком державної санітарно-епідеміологічної експертизи № 05.03.02-04/33844 від 21.05.2014 року. Ця зона не порушує загальні умови землекористування в селі, проте повинна враховуватись при плануванні нової забудови в межах прилеглих ділянок.

Таким чином, встановлення нової межі села Мрія здійснюється без накладення додаткових обмежень з боку екологічного, інженерного або правового характеру. Це значно спрощує процедуру внесення межі до Державного земельного кадастру, а також сприяє подальшому ефективному плануванню розвитку території громади.

### **3.4 Особливості виконання робіт щодо розробки проєкту землеустрою в умовах воєнного стану**

Запровадження воєнного стану в Україні з 24 лютого 2022 року внаслідок збройної агресії російської федерації суттєво вплинуло на всі сфери господарської діяльності, зокрема й на сферу землеустрою. В умовах надзвичайної ситуації земельпорядні роботи не припинилися, проте зазнали змін в організації, правовому регулюванні, технічному виконанні та процедурних аспектах. Це особливо актуально для територій, які зазнали тимчасової окупації, активних бойових дій або розташовані поблизу зон потенційної загрози — як у випадку села Мрія Бучанського району Київської області.

Воєнний стан не скасовує дію базових нормативно-правових актів у сфері землеустрою (Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій», Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» тощо), однак вносить до них

ряд тимчасових змін. Зокрема, Уряд України, Держгеокадастр, Мінрегіон і Верховна Рада ухвалили низку рішень, спрямованих на спрощення або адаптацію процедур.

Відповідно до постанови КМУ № 445 від 19 квітня 2022 року, на період дії воєнного стану окремі адміністративні процедури щодо погодження проєктів землеустрою, ведення Державного земельного кадастру та надання дозволів можуть проводитися в електронній формі або з відтермінуванням перевірки документів.

Окрім того, чинні є спрощення щодо доступу до геопросторових даних, кадастрових реєстрів, а також тимчасове скасування необхідності отримання окремих погоджень, якщо об'єкт землеустрою не створює ризику для безпеки або не пов'язаний із природоохоронними територіями [43].

Одним із головних викликів при виконанні топографо-геодезичних та землевпорядних робіт у воєнний час є небезпека для життя виконавців. Території, які зазнали бойових дій, можуть бути замінованими або мати нерозірвані боєприпаси. Тому перед початком робіт у селі Мрія було обов'язково залучено представників ДСНС, які провели інженерну розвідку та розмінування окремих ділянок.

Також ускладнення викликає обмежений доступ до окремих зон — наприклад, лісових масивів чи об'єктів комунальної інфраструктури, які могли зазнати пошкоджень. Через це виконання геодезичної зйомки потребувало використання безпілотних літальних апаратів (БПЛА) для дистанційного спостереження, а також GNSS-технологій з фіксацією координат без тривалого перебування фахівців на місцевості [19].

Умови воєнного стану також вплинули на логістику та ресурси, необхідні для виконання робіт. Зокрема:

- спостерігається дефіцит паливно-мастильних матеріалів для техніки;
- частина фахівців або членів громад беруть участь у бойових діях, що зменшує кадровий потенціал;
- затримуються терміни друку, погоджень і засідань сільських рад.

Водночас у відповідь на ці виклики громади впроваджують гнучкіші підходи до планування: працюють із локальними виконавцями, організують дистанційні консультації, використовують онлайн-інструменти для погодження документів, залучають благодійні фонди та міжнародних партнерів для співфінансування.

Після пережитих обстрілів, тимчасової окупації та втрати майна мешканці села Мрія з підвищеною увагою ставляться до питань землекористування, приватизації, обліку земель та встановлення меж. Участь громади у погодженні проєкту відбувалась через громадські обговорення та слухання, де велика частина питань стосувалася гарантій збереження прав власності та використання земельних паїв.

Також важливо зазначити, що для частини мешканців актуальними є відновлення документів, які були втрачені під час бойових дій, пожеж або евакуації. Це ускладнює збирання правовстановлюючих матеріалів, а тому вимагає від розробника проєкту землеустрою тісної співпраці з архівами, Державним кадастром і місцевими органами самоврядування.

Попри виклики, воєнний стан сприяв активнішому впровадженню цифрових інструментів у галузі землеустрою [23]. Зокрема:

- більшість картографічних матеріалів надаються у відкритому доступі;
- кадастрова інформація інтегрується з містобудівними даними через Геопортал відкритих даних;
- частина погоджень виконується через цифрову платформу Дія, електронну пошту та спеціалізовані портали.

Також ефективно застосовуються технології дистанційного зондування Землі (ДЗЗ) — супутникові знімки, аерофотозйомка, обробка цифрових моделей рельєфу. Це дозволяє отримати оперативні дані для оновлення проєктів меж населених пунктів без потреби у фізичному доступі до небезпечних територій.

### 3.5 Погодження та затвердження проекту землеустрою

Проект землеустрою щодо встановлення або зміни меж населеного пункту набуває юридичної сили лише після проходження всіх етапів погодження та затвердження, передбачених законодавством України. Ці етапи є завершальними в процедурі розробки документації із землеустрою та забезпечують правову визначеність нових меж території, внесення відповідних даних до Державного земельного кадастру, а також їх закріплення на місцевості.

Згідно із статтею 186-1 Земельного кодексу України та статтею 47 Закону України «Про землеустрій», проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населених пунктів підлягають обов'язковому погодженню з [3]:

- територіальним органом Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру;
- виконавчим органом відповідної місцевої ради;
- у разі необхідності — з суміжними землекористувачами та громадами, якщо межа населеного пункту прилягає до іншого населеного пункту або об'єктів загальнодержавного значення.

На практиці погодження здійснюється в електронному вигляді через Єдину державну електронну систему у сфері будівництва (ЄДЕССБ) або у паперовій формі, якщо технічні умови не дозволяють інакше. До документації додаються:

- витяг з містобудівної документації;
- кадастрові плани;
- копії правовстановлюючих документів;
- результати громадських слухань.

У випадку села Мрія, що входить до Дмитрівської сільської територіальної громади Бучанського району Київської області, відповідальність за первинне погодження несе виконавчий комітет сільської ради, а також територіальний підрозділ Держгеокадастру.

Перед затвердженням проєкту відбуваються громадські слухання, які мають на меті врахування думки жителів щодо межування території. Вони проводяться згідно із Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» та Законом «Про місцеве самоврядування в Україні» [14].

Під час слухань громадяни можуть висловити пропозиції або зауваження до проєкту. Результати оформлюються протоколом та входять до складу документації, що подається на розгляд до ради. Вони особливо важливі у випадках, коли проєктні межі змінюють доступ мешканців до землі, інфраструктури або приватної власності.

Остаточне рішення про затвердження проєкту приймає сільська, селищна або міська рада, до якої належить населений пункт. Відповідно до пункту 34 частини 1 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», це питання відноситься до виключної компетенції ради [4].

Проєкт затверджується на пленарному засіданні шляхом ухвалення рішення сесії ради, яке має містити:

- назву проєкту;
- короткий зміст проєктних пропозицій;
- підставу для розроблення документації;
- юридичну формулу затвердження та передачу до кадастру.

У випадку села Мрія, таке рішення ухвалюється Дмитрівською сільською радою Бучанського району та оформлюється у встановленому порядку. Рішення набирає чинності після його оприлюднення.

Після затвердження проєкту він передається до територіального органу Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру з метою внесення нових (або змінених) меж до Державного земельного кадастру (ДЗК).

До обов'язкових матеріалів для внесення входять:

- витяг з рішення ради про затвердження меж;
- графічні матеріали (у форматі DXF, XML тощо);
- обмінні файли, сформовані відповідно до вимог кадастрової системи;
- підпис розробника з електронним цифровим підписом.

Внесення відомостей до ДЗК фіксується у вигляді кадастрового витягу про встановлену межу населеного пункту. З цього моменту межа набуває офіційного юридичного статусу, стає доступною в онлайн-карті публічної кадастрової системи та може використовуватись у всіх правових діях — наприклад, під час оформлення земельних ділянок у власність, оренду або зміну цільового призначення [6].

Сучасне законодавство України у сфері землеустрою орієнтоване на прозорість та участь громади. Всі матеріали погодження й затвердження, відповідно до закону «Про доступ до публічної інформації», мають бути оприлюднені на офіційному сайті громади або ради.

Крім того, публічність гарантує захист прав мешканців на свою землю, запобігання конфліктам інтересів і відкритість у прийнятті рішень.

### **Висновки до третього розділу**

У ході дослідження встановлено, що процес розробки проєкту землеустрою є багатоступеневим, структурованим і нормативно врегульованим. Він базується на чинному законодавстві, зокрема Законах України «Про землеустрій», «Про місцеве самоврядування в Україні», Земельному кодексі України, а також відповідних постановах Кабінету Міністрів.

Землевпорядні дії починаються з ініціювання рішення органу місцевого самоврядування (у цьому випадку — Дмитрівської сільської ради) про розроблення проєкту, що стає підставою для укладання договору з виконавцем. Подальші етапи включають збір вихідної документації, проведення аналізу землекористування, визначення правового режиму земель, формування проєктних меж, узгодження меж із суміжними землекористувачами та органами влади.

Особливу увагу приділено виявленню наявних правових обмежень, визначенню потреби у розширенні меж та резервування ділянок під інфраструктурний розвиток. У межах розробленого проєкту були враховані дані

про фактичне землекористування, існуючу забудову, розташування інженерних мереж та природоохоронних об'єктів. Проєкт оформлено згідно з вимогами державних стандартів, а графічні матеріали та текстова частина надані у складі додатків.

Отже, землевпорядні дії проведені у повній відповідності до чинного законодавства, забезпечили юридичну і просторову визначеність меж села Мрія та заклали основу для прозорого управління його територією.

Під час виконання топографо-геодезичних робіт була здійснена повна зйомка території села Мрія в масштабі 1:2000 з метою визначення фактичного використання земель, контурів забудови, меж землекористування та природних об'єктів. Роботи виконані сертифікованими фахівцями із застосуванням сучасного геодезичного обладнання, включно з GNSS-приймачами та тахеометрами.

Створена цифрова топографічна основа лягла в основу картографічних матеріалів проєкту землеустрою, зокрема графічного плану меж населеного пункту, плану існуючого використання території, схеми обмежень тощо (див. додатки). Робота виконана у координатній системі УСК-2000 з точністю, що відповідає вимогам для такого типу зйомки.

Камеральна обробка виконувалась з використанням спеціалізованого програмного забезпечення, що забезпечило коректне створення обмінних файлів і візуалізацію меж села для подальшого внесення до кадастру. Робота охопила не лише забудовану територію, але й прилеглі вільні землі, що плануються до включення в межі.

Таким чином, виконані топографо-геодезичні роботи повністю забезпечили інформаційно-картографічну базу проєкту землеустрою, дозволили точно встановити нові межі села Мрія та сприяли просторовій структуризації населеного пункту.

У процесі розробки проєкту землеустрою було проаналізовано всі можливі обмеження у використанні земель на території села Мрія. За результатами вивчення відповідних джерел (кадастрових даних, топографічних матеріалів, санітарних норм) встановлено, що значних обмежень у межах проєктованої території не виявлено.

Єдиним встановленим обмеженням є наявність санітарно-захисної зони в радіусі 15 м від проєктованих очисних споруд, що підтверджено висновком санітарно-епідеміологічної експертизи. Цей об'єкт було враховано при формуванні меж населеного пункту та включено до обмежувальних контурів на графічних матеріалах (додаток Б1).

Відсутність інших обмежень (лісів, заповідних територій, охоронних зон інженерних комунікацій, водоохоронних зон тощо) сприяла формуванню логічної та юридично обґрунтованої межі, яка відповідає вимогам містобудівної документації та земельного законодавства.

Таким чином, аналіз обмежень у використанні земель показав, що у межах села Мрія створено сприятливі умови для подальшого розвитку території, розміщення нових об'єктів та раціонального використання наявного земельного фонду.

Виконання робіт у період дії воєнного стану мало свої особливості, які потребували адаптації методики та організації проєктування. Насамперед це стосувалося безпекових ризиків, необхідності обмеженого доступу до окремих територій та потреби дотримання оперативності у погодженні й затвердженні документації.

Зокрема, зйомки проводились після проведення інженерної розвідки місцевості (розмінування), з дотриманням усіх заходів безпеки. Частина обмежень здійснено дистанційно — з використанням аерофотознімків, супутникових даних і публічних кадастрових карт. Погодження частини

документів було спрощено відповідно до постанови КМУ № 445, що дозволяє здійснювати частину процедур в електронній формі.

Незважаючи на складні умови, роботу виконано у повному обсязі, без порушення нормативних вимог, що підтверджує адаптованість методів землеустрою до надзвичайних умов. Практичний досвід, здобутий у процесі реалізації цього проєкту, може бути використаний при виконанні аналогічних проєктів у громадах, які постраждали від воєнних дій.

Таким чином, розробка проєкту землеустрою в умовах воєнного стану є реальною і практично здійсненою задачею за умови врахування факторів ризику, використання сучасних технологій та гнучких організаційних рішень.

Завершальним етапом розробки проєкту землеустрою є його погодження та затвердження. У межах виконаного проєкту всі необхідні процедури дотримано у повному обсязі: проєкт погоджено з територіальним підрозділом Держгеокадастру, проведено громадські слухання в громаді, а також отримано рішення Дмитрівської сільської ради про затвердження меж села Мрія.

Процедура погодження дотримувалась вимог статей 186-1 та 186-2 Земельного кодексу України. Протоколи слухань, витяги з кадастрової системи, погодження з суміжними землекористувачами — всі ці документи включено до основного тексту й додатків проєкту. Особливу роль відігравала комунікація з органами місцевого самоврядування, яка дозволила уникнути розбіжностей та отримати підтримку з боку громади.

Остаточне рішення сільської ради стало підставою для внесення нових меж до Державного земельного кадастру, що закріплює юридичний статус меж населеного пункту. Це відкриває можливості для впровадження подальших просторових проєктів, зокрема детального планування території, проєктів забудови, розвитку інженерної інфраструктури.

Таким чином, проєкт землеустрою щодо встановлення меж села Мрія був погоджений та затверджений у законодавчо визначеному порядку, що забезпечує його повноцінне правове функціонування в системі земельних відносин України.

## ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ

За результатами дослідження були сформовані такі висновки:

1. У роботі з'ясовано, що встановлення меж населених пунктів — це важлива частина земельного та містобудівного регулювання, яка забезпечує юридичне закріплення території за відповідною громадою. Межа є основою для організації забудови, ведення земельного кадастру, реєстрації речових прав, просторового планування.

Проаналізовано підходи до розуміння меж як правової, картографічної та функціональної категорії. Встановлено, що зміна меж — це не просто лінія на карті, а інструмент для управління територіальним розвитком громади, запобігання конфліктам землекористування та ефективного використання ресурсів.

2. Встановлено, що чинна законодавча база створює необхідні передумови для розроблення проєктів встановлення меж. До ключових нормативних актів належать: Земельний кодекс України, закони «Про землеустрій», «Про місцеве самоврядування», «Про регулювання містобудівної діяльності», а також підзаконні нормативи Держгеокадастру.

У роботі проаналізовано понад 12 нормативно-правових документів, у тому числі постанови КМУ та накази Держгеокадастру, які регламентують погодження, розробку та затвердження документації. Особливу увагу приділено аналізу порядку погодження документації, ролі місцевої ради у затвердженні проєкту, а також специфіці узгодження меж у випадках суміжного землекористування. Законодавство встановлює чітку процедуру, яка у поєднанні з відповідною містобудівною документацією забезпечує прозорість та легітимність у питаннях зміни меж.

3. Оцінено сучасний стан та особливості просторового розвитку села Мрія. Проведене просторове дослідження показало, що село Мрія є компактним

за структурою, його площа становить 133.7 га, має стабільну забудову, доступ до інфраструктури та потенціал для розширення. Географічне розташування поруч із містом Києвом створює додаткові передумови для розвитку житлового будівництва, рекреаційних об'єктів, фермерських господарств.

Проаналізовано кліматичні, ландшафтні та гідрографічні умови. Установлено, що територія села придатна для ведення сільського господарства, створення рекреаційних зон, розвитку інфраструктури. Просторова структура узгоджена з іншими елементами Дмитрівської громади, що дозволяє ефективно інтегрувати її в загальні стратегії територіального планування.

4. З'ясовано, що Дмитрівська громада володіє значним земельним потенціалом який становить 14 056,99 га, основу якого становлять сільськогосподарські угіддя (8 433,00 га або 60%), лісові масиви (2 811,40 га або 20%) та території під забудовою (1 405,70 га або 10%). В межах громади чітко розмежовано землі державної, комунальної та приватної власності, але є потреба в актуалізації кадастрових даних.

Аналіз структури землекористування дозволив виявити ділянки з невизначеним правовим статусом або потенційно неефективним використанням. Зміна меж села Мрія дозволить впорядкувати використання прилеглих територій, узаконити фактичну забудову, а також створити нові ділянки для соціального будівництва та господарської діяльності.

5. На основі Програми соціально-економічного розвитку громади проаналізовано стратегічні пріоритети на найближчі роки. Серед них — відновлення понад 30 об'єктів зруйнованої інфраструктури, будівництво нової школи на 600 учнів, розширення амбулаторії сімейної медицини, підтримка понад 120 внутрішньо переміщених осіб, цифровізація та покращення житлових умов населення.

Особливе місце посідає підтримка підприємництва, впровадження інвестиційних проєктів, розвиток сфери послуг. Просторове планування,

засноване на чітких межах населених пунктів, створює основу для реалізації цих цілей, оптимізації використання земель та ефективної реалізації повноважень місцевої влади.

6. У межах практичної частини виконано повний комплекс робіт: зібрано вихідні матеріали, проведено геодезичні обстеження, розроблено графічну частину, сформовано текстову документацію. Проєкт включає плани меж, пояснювальну записку, обмінні файли, картографічні додатки.

Всі матеріали оформлено відповідно до вимог ДСТУ та діючих інструкцій. У процесі розробки проєкту землеустрою виявлено, що фактична площа села Мрія збільшилась із 133,7 га до 138,6 га. Це стало можливим завдяки уточненню конфігурації меж, у результаті якого були усунені виявлені невідповідності між фактичним розташуванням об'єктів ситуації та наявними графічними матеріалами. Зокрема, виявлено, що окремі ділянки, які фактично використовуються в межах села, не були включені до старої межі.

7. Встановлення меж дозволяє легалізувати фактичну забудову, забезпечити правову визначеність земельних ділянок, полегшити процедуру приватизації та реєстрації. Це зменшує кількість земельних спорів, покращує інвестиційний клімат і забезпечує стабільне надходження до місцевого бюджету.

Екологічні обмеження враховано повною мірою. Обмежень (водоохоронних, природоохоронних, археологічних) не виявлено, що підтверджує відповідність проєкту принципам екологічної безпеки та сталого розвитку.

8. Проєкт землеустрою виконано в умовах воєнного стану, що вимагало адаптації процедур, обмеження доступу до окремих територій та дотримання безпекових вимог. Частина робіт виконана з використанням дистанційних технологій — супутникової зйомки, геоінформаційних систем, цифрової реєстрації.

Цей досвід показав, що навіть у складних обставинах можливо реалізовувати землеустроювальні проєкти за умови чіткого планування, професійного підходу та використання сучасних інструментів. Встановлення меж села Мрія стало важливим кроком у повоєнному упорядкуванні території громади та підготовці до відновлення.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України. Відомості Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 141.
2. Земельний кодекс України : Кодекс від 25 жовт. 2001 р. № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. Ст. 27.
3. Про землеустрій : Закон України від 22 трав. 2003 р. № 858-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 36. Ст. 282.
4. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21 трав. 1997 р. № 280/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр#Text> (дата звернення: 30.05.2025).
5. Про утворення та ліквідацію районів : Постанова Верховної Ради України від 17 лип. 2020 р. № 807-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/807-20#Text> (дата звернення: 30.05.2025).
6. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовт. 2012 р. № 1051. Офіційний вісник України. 2012. № 83.
7. Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України. URL: <https://decentralization.gov.ua> (дата звернення: 30.05.2025).
8. Центр політико-правових реформ. URL: <https://pravo.org.ua> (дата звернення: 30.05.2025).
9. Конституція України : Закон від 28 черв. 1996 р. № 254к/96-ВР. Відомості Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 141.
10. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність : Закон України від 23 груд. 1998 р. № 353-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text> (дата звернення: 30.05.2025).
11. Про адміністративно-територіальний устрій України : Закон України від 17 листоп. 2023 р. № 3515-IX. Офіційний вісник України. 2023. № 95.
12. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21 трав. 1997 р. № 280/97-ВР. Відомості Верховної Ради України. 1997. № 24. Ст. 170.

13. Про добровільне об'єднання територіальних громад : Закон України від 5 лют. 2015 р. № 157-VIII. Відомості Верховної Ради України. 2015. № 13. Ст. 92.
14. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17 лют. 2011 р. № 3038-VI. Відомості Верховної Ради України. 2011. № 34. Ст. 343.
15. Бюджетний кодекс України : Кодекс від 8 лип. 2010 р. № 2456-VI. Відомості Верховної Ради України. 2010. № 50–51. Ст. 572.
16. Податковий кодекс України : Кодекс від 2 груд. 2010 р. № 2755-VI. Відомості Верховної Ради України. 2011. № 13–14, 15–16, 17. Ст. 112.
17. Про утворення та ліквідацію районів : Постанова Верховної Ради України від 17 лип. 2020 р. № 807-IX. Голос України. 2020. № 129.
18. Про затвердження переліку та складу територіальних громад : Постанова Кабінету Міністрів України від 12 черв. 2020 р. № 722-р. Урядовий кур'єр. 2020. № 116.
19. Про деякі питання надання адміністративних послуг у сфері будівництва та землеустрою в умовах воєнного стану : Постанова КМУ від 19 квіт. 2022 р. № 445. Урядовий кур'єр. 2022.
20. Інструкція з топографо-геодезичних робіт : Наказ Держгеокадастру України № 280 від 13 серп. 2014 р.
21. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо децентралізації влади : Закон України від 3 черв. 2020 р. № 920-IX. Відомості Верховної Ради України. 2020. № 37. Ст. 276.
22. Бучанський район. URL: [https://uk.wikipedia.org/wiki/Бучанський\\_район](https://uk.wikipedia.org/wiki/Бучанський_район) (дата звернення: 29.05.2025).
23. Державна стратегія регіонального розвитку на 2021–2027 роки : Постанова КМУ від 5 серп. 2020 р. № 695. Офіційний вісник України. 2020.
24. Третяк А.М. та ін. Управління земельними ресурсами та землекористуванням: базові засади теорії, інституціалізації, практики : монографія. Біла Церква : Білоцерківдрук, 2021. 227 с.

25. Шарий Г.І. та ін. Управління земельними ресурсами : навч. посіб. Полтава : ПолтНТУ, 2019. 172 с.
26. Еколого-економічні основи просторового планування землекористування територіальної громади / за ред. Ш.І. Ібатулліна. Київ : Компринт, 2023. 164 с.
27. Програма соціально-економічного та культурного розвитку Дмитрівської сільської територіальної громади на 2024–2025 роки : рішення Дмитрівської сільської ради № 5/38 від 23.01.2024. URL: <https://dtg.gov.ua/documents/139927-risennia-vid-23012024-538-pro-zatverdzenia-programi-socialno-ekonomichnogo-ta-kulturnogo-rozvitku-sil-dmitrivskoyi> (дата звернення: 30.05.2025).
28. Проєкт землеустрою щодо встановлення (зміни) меж села Мрія. 2024. URL: <https://drive.google.com/file/d/1XWbBSFjDS2Jl4mAMaGDKG9HLsCKxNs7i/view?usp=sharing> (дата звернення: 30.05.2025).
29. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://land.gov.ua> (дата звернення: квітень 2025 р.).
30. Геопортал відкритих геоданих України. URL: <https://map.land.gov.ua> (дата звернення: квітень 2025 р.).
31. Третяк А. та ін. Охорона земель в Україні: наукові та управлінські рішення в умовах воєнних дій. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2024. № 1. С. 13–21. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2024.01.02>
32. Бутенко Є., Приходько М. Науково-прикладні засади проведення інвентаризації земель територіальних громад в Україні. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2024. № 1. С. 61–69. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2024.01.08>
33. Бутенко Є. та ін. Просторове планування як інструмент управління земельними ресурсами. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2024. № 2. С. 37–45. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2024.02.05>

34. Дорош А., Свиридов О. Землевпорядний механізм, його складові, завдання та функції. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2024. № 2. С. 59–67. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2024.02.07>
35. Василенко Х., Петриченко С., Бутенко Є.В. Використання методів дистанційного зондування для моніторингу масштабів руйнувань. GeoTerrace2024. URL: [https://docs.google.com/presentation/d/1X34AHbBQ4Q0Y-42wzDVoDWFRVGc28Lpm/edit?usp=drive\\_link](https://docs.google.com/presentation/d/1X34AHbBQ4Q0Y-42wzDVoDWFRVGc28Lpm/edit?usp=drive_link) (дата звернення: 30.05.2025).
36. Василенко Х.С. Бутенко Є.В. До питання використання актуальної картографічної основи для управління землями. VII Всеукр. наук.-практ. конф., 7 берез. 2024. URL: [https://docs.google.com/document/d/1gYSwBE0ncEksn\\_LDAC2nY-r2bBZA9CE0/edit?usp=drive\\_link](https://docs.google.com/document/d/1gYSwBE0ncEksn_LDAC2nY-r2bBZA9CE0/edit?usp=drive_link) (дата звернення: 30.05.2025).
37. Василенко Х.С. Бутенко Є.В. Оцінювання негативного впливу воєнних дій на сільське землекористування. I тур Всеукр. конкурсу студентських наук. робіт. URL: [https://docs.google.com/document/d/1WPDKSKZv32Q7QiaezeUTjzKBHQy4va\\_y/edit?usp=drive\\_link](https://docs.google.com/document/d/1WPDKSKZv32Q7QiaezeUTjzKBHQy4va_y/edit?usp=drive_link) (дата звернення: 30.05.2025).
38. Мрія (село). URL: [https://uk.wikipedia.org/wiki/Мрія\\_\(село\)](https://uk.wikipedia.org/wiki/Мрія_(село)) (дата звернення: 30.05.2025).
39. Географія України: лісостепова зона. URL: <https://osvita.ua/vnz/reports/geograf/26226/> (дата звернення: 30.05.2025).
40. Охорона земель. Держгеокадастр України. URL: <https://land.gov.ua/okhorona-zemel/> (дата звернення: 30.05.2025).
41. Дмитрівська сільська громада (Київська область). URL: [https://uk.wikipedia.org/wiki/Дмитрівська\\_сільська\\_громада\\_\(Київська\\_область\)](https://uk.wikipedia.org/wiki/Дмитрівська_сільська_громада_(Київська_область)) (дата звернення: 30.05.2025).

42. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність : Закон України від 23 груд. 1998 р. № 353-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text> (дата звернення: 30.05.2025).
43. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо спрощення процедур у період дії воєнного стану : Постанова КМУ від 19 квіт. 2022 р. № 445. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/445-2022-п> (дата звернення: 30.05.2025).
44. Стратегія розвитку Дмитрівської сільської територіальної громади Бучанського району Київської області до 2027 року. – URL: <https://storage.googleapis.com/svoi-upload/83/284549/2d08e7ac-80d2-47c5-9d16-3057383c640c.pdf> (дата звернення: 05.06.2025).

## ДОДАТКИ

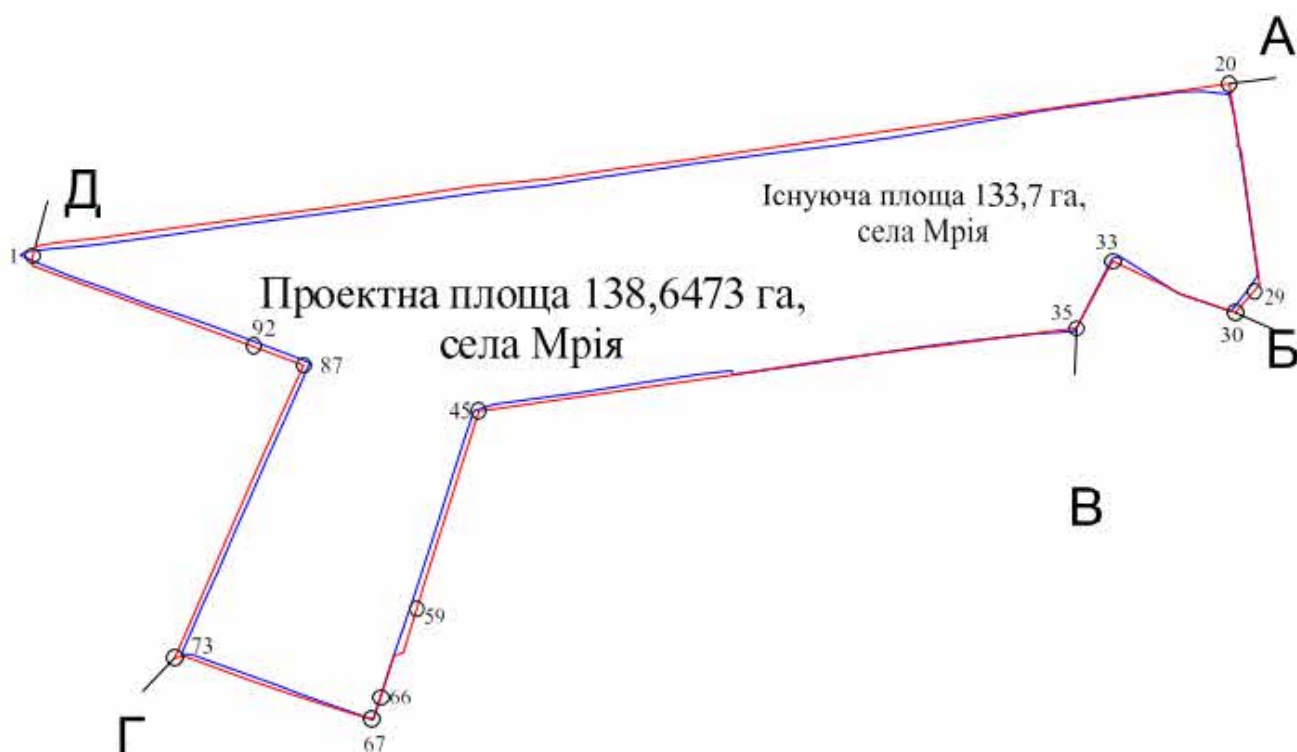
### План існуючої та проекційної межі села Мрія

Відомості про населений пункт

Назва населеного пункту	село Мрія
Код населеного пункту — згідно з КОАТУУ	3222488207
Код населеного пункту — згідно з КАТОТТГ	UA32080130110023795
Існуюча площа, га	133,7 га
Проекційна площа, га	138,6473 га

#### Умовні позначення

-  проекційна межа населеного пункту, яка запропонована розробником проекту землеустрою
-  номер точок повороту проекційної межі
-  існуюча межа населеного пункту



#### Опис меж території с. Мрія

Від А до Б село Млиш Дмитрівської територіальної громади Київської області (КОАТУУ 3222484405)

Від Б до В село Перушки Дмитрівської територіальної громади Київської області (КОАТУУ 3222486001)

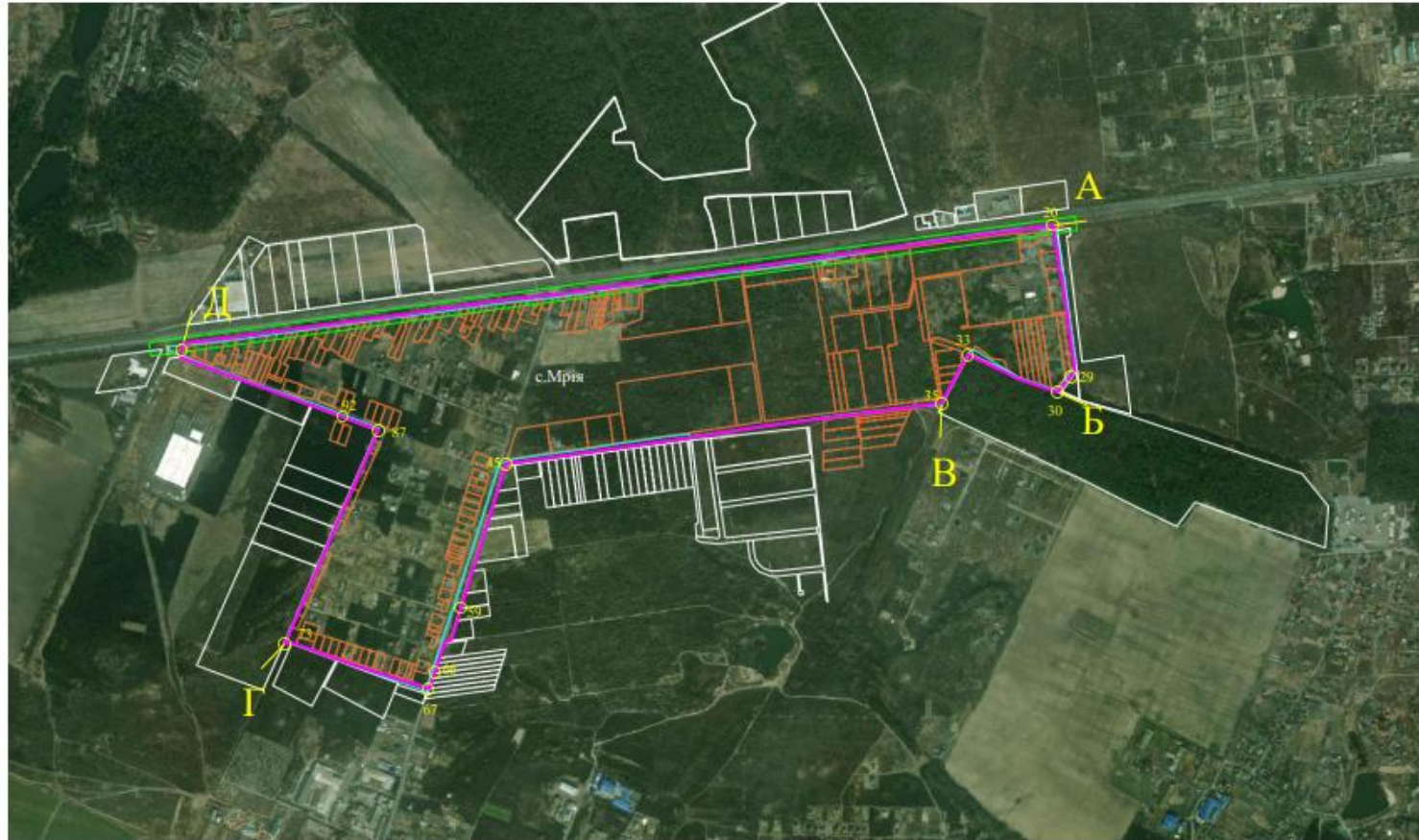
Від В до Г село Шиньки Дмитрівської територіальної громади Київської області (КОАТУУ 3222488201)

Від Г до Д село Гурішчина Дмитрівської територіальної громади Київської області (КОАТУУ 3222480803)

Від Д до А Дмитрівська територіальна громада Київської області (КОАТУУ 3222480800)

Дата	Ініціатор проекту	Підпис	Дізна	село Мрія Дмитрівська сільська територіальна громада Бучацький район Київська область		
	Висоцький Х.С.			Проект землеустрою щодо встановлення меж села Мрія Дмитрівської сільської територіальної громади		
	Бутенко С.В.			Стаття	Аркуш	Аркуш
				П	1	1
				План існуючої та проекційної межі села Мрія		
				НУБІП України		

### Рекогносцировочне креслення межі села Мрія Бучанського району Київської області



Існуюча площа населеного пункту становить – 133,7 га

- Умовні позначення**
- Існуюча межа населеного пункту
  - Земельні ділянки зареєстровані в межах населеного пункту
  - Земельні ділянки зареєстровані за межами населеного пункту
  - Спирні фрагменти межі, які потребують додаткового обстеження
  - Попередня межа населеного пункту
  - Номер точок повороту проекційної межі

**Опис меж території с. Мрія**

- Від А до Б село Мрія Дніпрівської територіальної громади Київської області (КОАТУУ 322348405)
- Від Б до В село Петрівка Дніпрівської територіальної громади Київської області (КОАТУУ 322348601)
- Від В до Г село Шпичини Дніпрівської територіальної громади Київської області (КОАТУУ 322348201)
- Від Г до Д село Гуришівка Дніпрівської територіальної громади Київської області (КОАТУУ 322348003)
- Від Д до А Дніпрівська територіальна громада Київської області (КОАТУУ 322348000)

Видовий	Підписи власників	Датум	Дізна
Сторона	Власники А.Г.		
Підписи	Власник С.В.		

Дніпрівська територіальна громада Бучанського району Київської області		
Рекогносцировочне креслення межі с. Мрія	Сторона	Дізна
	П	І
	НУВІП України	

