

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

ПОГОДЖЕНО
Декан факультету
землевпорядкування

_____ **Олександр
ШЕВЧЕНКО**
(підпис)

« _____ » _____ 2026 р.

**ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО
ЗАХИСТУ**
Завідувач кафедри
управління земельними
ресурсами
_____ **Ольга ДОРОШ**
(підпис)

« _____ » _____ 2026 р.

БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
на тему: «Встановлення (зміни) меж населеного пункту як інструмент
просторового розвитку території (на прикладі села Бузова Дмитрівської
територіальної громади Київської області)»

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітньо-професійна програма «Геодезія та землеустрій»

Гарант освітньої програми

д. геогр. н., професор
(науковий ступінь та вчене звання)

(підпис)

Іван КОВАЛЬЧУК

**Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи,**

к.е.н., доц.
(науковий ступінь та вчене звання)

(підпис)

Євген БУТЕНКО

Виконав

(підпис)

Дмитро СТАРОВОЙТ

Київ - 2026

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

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
управління земельними ресурсами
проф., д-р екон. наук _____ Ольга ДОРОШ
« ____ » _____ 2025 р.

**ЗАВДАННЯ
ДО ВИКОНАННЯ БАКАЛАВРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ
ЗДОБУВАЧУ
Старовойту Дмитру Павловичу**

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»;

Освітньо-професійна програма «Геодезія та землеустрій»

Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи

«Встановлення (зміна) меж населеного пункту як інструмент просторового розвитку території
(на прикладі села Бузова Дмитрівської територіальної громади Київської області)»

Затверджена наказом від 27.11.2025 року № 2899 «С»;

Термін подання завершеної роботи на кафедру: 08.06.2026 р.

Вихідні дані до бакалаврської кваліфікаційної роботи: державні статистичні дані,
землевпорядна документація, загальна інформація про місце розташування досліджуваного
об'єкта, дані геоportалу публічної кадастрової карти.

Перелік питань, що потрібно розробити:

- 1.) Засади адміністративно-територіального устрою України.
- 2.) Характеристика села Бузова Бучанського району Київської області.
- 3.) Розробка проєкту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж села Бузова
Бучанського району Київської області.

Дата видачі завдання “28” листопада 2025 р.

**Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи (проєкту)**

(підпис)

Євген БУТЕНКО

Завдання взяв до виконання

(підпис)

Дмитро СТАРОВОЙТ

ЗМІСТ	
РЕФЕРАТ	5
ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ	9
ВСТУП.....	10
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ ВСТАНОВЛЕННЯ (ЗМІНИ) МЕЖ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ЯК ІНСТРУМЕНТУ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЙ.....	12
1.1 Сутність меж населених пунктів та їх роль у системі просторового планування територій.	12
1.2 Нормативно-правове забезпечення встановлення (зміни) меж населених пунктів в Україні	15
1.3 Встановлення меж населених пунктів як механізм управління земельними ресурсами та розвитку територіальних громад	19
Висновки до першого розділу	23
РОЗДІЛ 2. СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРЕДУМОВИ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ СЕЛА БУЗОВА ДМИТРІВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ.....	25
2.1 Загальна характеристика території дослідження та природно-географічні умови.....	25
2.2 Аналіз існуючого землекористування та функціональної структури території села Бузова.....	29
2.3 Соціально-економічні передумови та перспективні напрями розвитку населеного пункту	34
Висновки до другого розділу	35
РОЗДІЛ 3. ОБҐРУНТУВАННЯ ТА РОЗРОБКА ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ (ЗМІНИ) МЕЖ СЕЛА БУЗОВА ДМИТРІВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ	38
3.1 Землевпорядні та організаційні дії при розробленні проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населеного пункту.....	38
3.2 Топографо-геодезичне забезпечення та формування проєктної межі села Бузова.....	42
3.3 Обґрунтування зміни меж населеного пункту та встановлення обмежень у використанні земель	46
3.4 Оцінка впливу зміни меж села Бузова на просторовий розвиток території громади	49
3.5 Погодження, затвердження та реалізація проектних рішень	51
Висновки до третього розділу	54
ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ	56
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	59
ДОДАТКИ.....	65

РЕФЕРАТ

Бакалаврська кваліфікаційна робота викладена на 66 сторінках комп'ютерного тексту, складається зі вступу, трьох розділів, висновків до розділів, загальних висновків, списку використаних джерел та додатків. Робота містить 4 рисунки, 35 найменувань використаних джерел та 3 додатка.

Ключові слова: ПРОСТОРОВИЙ РОЗВИТОК, ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ, ЗМІНА МЕЖ, НАСЕЛЕНИЙ ПУНКТ, ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА, СЕЛО БУЗОВА, ПРОЄКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ, МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ, ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР.

Метою бакалаврської кваліфікаційної роботи є дослідження наукових підходів та практичних засад щодо встановлення (зміни) меж населених пунктів в Україні як інструменту просторового розвитку території. Об'єктом дослідження є територія села Бузова, яка є частиною Дмитрівської сільської територіальної громади, розташованої в адміністративних межах Бучанського району Київської області. Предметом дослідження є землевпорядний процес при встановленні (зміні) меж населеного пункту як інструменту просторового розвитку території. Методи дослідження: аналітичний, картографічний, статистичний, порівняльний та графічний методи, а також метод системного підходу до аналізу законодавчої та нормативно-правової бази.

До основних результатів дослідження належать: аналіз теоретичних засад та нормативно-правового забезпечення встановлення (зміни) меж населених пунктів та дослідження чинного законодавства у сфері адміністративно-територіального устрою, землеустрою та просторового планування; визначено природно-географічні та соціально-економічні умови території села Бузова, проведено аналіз функціональної структури земельного фонду; розглянуто землевпорядні дії при зміні меж населеного

пункту. У результаті дослідження розроблено проєкт землеустрою щодо встановлення (зміни) меж села Бузова.

Практичне значення роботи полягає у можливості використання отриманих результатів органами місцевого самоврядування, землевпорядними та містобудівними установами під час розробки проєктів із встановлення меж населених пунктів, удосконалення територіального планування, врегулювання правового режиму земель та забезпечення сталого розвитку громади.

ABSTRACT

The Bachelor's thesis comprises 66 pages of computer text, consisting of an introduction, three chapters, conclusions to the chapters, general conclusions, a list of references, and appendices. The work contains 4 figures, 35 reference titles, and 3 appendices. Keywords: SPATIAL DEVELOPMENT, BOUNDARY ESTABLISHMENT, BOUNDARY ALTERATION, SETTLEMENT, TERRITORIAL COMMUNITY, BUZOVA VILLAGE, LAND MANAGEMENT PROJECT, LAND USE, URBAN PLANNING DOCUMENTATION, STATE LAND CADASTRE.

The objective of the Bachelor's thesis is to study the scientific approaches and practical foundations for establishing (altering) the boundaries of settlements in Ukraine as a tool for the spatial development of territories. The object of the study is the territory of Buzova village, which is part of the Dmytrivka rural territorial community located within the administrative boundaries of the Bucha district of the Kyiv region. The subject of the study is the land management process during the establishment (alteration) of settlement boundaries as a tool for the spatial development of territories. Research methods: analytical, cartographic, statistical, comparative, and graphical methods, as well as a systemic approach to the analysis of the legislative and regulatory framework.

The main results of the study include: an analysis of the theoretical foundations and regulatory framework for establishing (altering) settlement boundaries, and a study of the current legislation in the field of administrative-territorial structure, land management, and spatial planning; the physical-geographic and socio-economic conditions of the territory of Buzova village have been determined, and an analysis of the functional structure of the land fund has been conducted; land management actions during the alteration of settlement boundaries have been examined. As a result of the study, a land management project for establishing (altering) the boundaries of Buzova village has been developed.

The practical significance of the work lies in the possibility of using the obtained results by local self-government bodies, land management, and urban planning institutions during the development of projects for establishing settlement boundaries, improving territorial planning, regulating the legal regime of land, and ensuring the sustainable development of the community.

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. Встановлення та зміна меж населених пунктів залишається важливим, враховуючи необхідність оптимізувати територіальну організацію, створювати умови для розвитку місцевих громад і забезпечувати раціональне використання земельних ресурсів. Ця проблема набуває особливого значення у контексті стимулювання інвестицій, а також сприяння економічному та соціальному прогресу країни. Чітке встановлення меж населених пунктів є ключовою умовою для ефективного просторового планування, розвитку інженерної та соціальної інфраструктури.

Слід відзначити, що встановлення або зміна меж населених пунктів відіграє вирішальну роль у досягненні збалансованого розвитку територій. Такий підхід дозволяє більш ефективно використовувати земельні ресурси, зберігати природне середовище та одночасно враховувати потреби й інтереси місцевих жителів. Як приклад можна навести ситуацію з селом Бузова Дмитрівської сільської територіальної громади Бучанського району Київської області, де процес встановлення (зміни) меж населеного пункту як інструмент просторового розвитку території позитивно вплинув на вирішення локальних соціально-економічних питань і допоміг у реалізації стратегічних цілей розвитку громади.

Мета дослідження полягає у дослідженні наукових підходів та практичних засад щодо встановлення (зміни) меж населених пунктів в Україні як інструменту просторового розвитку території.

Задля досягнення поставленої мети виділено такі ключові завдання:

- проаналізувати теоретичні засади та нормативно-правове забезпечення встановлення (зміни) меж населених пунктів;
- дослідити чинне законодавство у сфері адміністративно-територіального устрою, землеустрою та просторового планування;
- охарактеризувати природно-географічні та соціально-економічні умови території села Бузова;

- проаналізувати функціональну структуру земельного фонду та землевпорядні дії при зміні меж населеного пункту;
- розробити проєкт землеустрою щодо встановлення (зміни) меж села Бузова.

Об'єктом аналізу виступає територія села Бузова, яка є частиною Дмитрівської сільської територіальної громади, розташованої в адміністративних межах Бучанського району Київської області.

Предмет дослідження: землевпорядний процес при встановленні (зміні) меж населеного пункту як інструменту просторового розвитку території.

Методи дослідження. Методологічний базис дослідження формується системним підходом, реалізованим шляхом використання комплексу загальнонаукових і спеціалізованих методів. Аналітичний метод дозволив глибоко проаналізувати законодавчу та нормативну базу; картографічний метод забезпечив можливість виконання просторового аналізу досліджуваної території; статистичний метод сприяв оцінці демографічних характеристик і соціально-економічних чинників; порівняльний метод дав змогу вивчити практичний досвід аналогічних територіальних громад щодо окреслення меж; водночас графічний метод використовувався для створення та представлення схематичних і картографічних матеріалів для візуалізації результатів дослідження.

Практична цінність роботи. Цінність роботи полягає у можливості використання її результатів органами місцевого самоврядування, землевпорядними та містобудівними установами. Напрацьовані матеріали й рекомендації можуть стати підґрунтям для проєктів із встановлення меж населених пунктів, удосконалення територіального планування, врегулювання правового режиму земель та забезпечення сталого розвитку громади.

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

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ ВСТАНОВЛЕННЯ (ЗМІНИ) МЕЖ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ЯК ІНСТРУМЕНТУ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЙ

1.1 Сутність меж населених пунктів та їх роль у системі просторового планування територій.

Межа населеного пункту представляє собою просторово-делімітаційну лінію, яка окреслює територіальні кордони адміністративної юрисдикції відповідного органу місцевого самоврядування. Вона забезпечує відокремлення земель поселення від інших категорій у складі земельного фонду. Ця межа слугує правовою основою для здійснення повноважень органів місцевої влади та визначає територіальні рамки застосування містобудівних регламентів, передбачених генеральним планом розвитку.

Встановлення або зміна меж населеного пункту не є механізмом, спрямованим на примусове вилучення приватної власності; права власників і користувачів земельних ділянок залишаються незмінними та захищеними, незалежно від нової адміністративно-територіальної приналежності. Водночас у сфері публічної власності відбувається суттєва трансформація: земельні ділянки державної власності, які опиняються у межах населеного пункту, автоматично переходять у статус комунальної власності відповідної територіальної громади. Виняток становлять ті об'єкти, що законодавчо закріплені виключно за державою[14].

Процес встановлення територіальних меж населеного пункту слід сприймати не лише як суто технічний інженерно-геодезичний захід, а й як важливий стратегічний інструмент публічного управління. Цей підхід ґрунтується на міждисциплінарному підході, який охоплює широкий спектр аспектів – від містобудівної раціональності, закладеної у генеральний план, до підвищення економічної ефективності використання земельних ресурсів громади. Нормативно-правове регулювання підстав для зміни меж у

чинному законодавстві України слугує запобіжником проти стихійної урбанізації та водночас забезпечує правові гарантії збереження балансу між приватними інтересами землевласників і стратегічними цілями сталого розвитку територіальних громад[19].

Стратегія просторового розвитку являє собою концептуальну основу для формування містобудівної документації, спрямованої на визначення напрямків функціональної та інженерно-транспортної організації території. Її побудова ґрунтується на комплексному аналізі економічних, екологічних і соціальних показників, а результати цього аналізу реалізуються у цифровому форматі завдяки використанню масивів геопросторових даних.

У межах цієї парадигми важливим елементом виступає встановлення меж населених пунктів, яке виконує функцію як юридичного, так і просторового закріплення проєктних рішень. Межі територій визначають просторові рамки для впровадження Стратегії, створюючи правову базу, необхідну для трансформації функціональних зон у конкретні об'єкти інфраструктури та забудови. Таким чином, межі територій відіграють роль не лише адміністративного контуру, але й виступають ефективним механізмом реалізації планувальних параметрів. Це забезпечує збалансований розвиток урбанізованого середовища, з одночасним врахуванням потреб збереження природної і культурної спадщини громади[31].

Економіко-управлінський аспект встановлення меж населеного пункту, зокрема села, відіграє ключову роль у процесах децентралізації та просторового управління територіями. Його значення виходить далеко за рамки формального визначення адміністративних кордонів, адже він створює реальну платформу для ефективного управління земельними ресурсами й формування стабільної фінансової бази територіальної громади. У цьому контексті межі населеного пункту виступають як юридичний інструмент, що гарантує закріплення території, де органи

місцевого самоврядування реалізують свої повноваження, планують розвиток і забезпечують керування соціально-економічними процесами.

Процес встановлення меж населених пунктів тісно пов'язаний із розробленням та затвердженням генеральних планів та комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, що детально регламентується вітчизняним законодавством у сфері містобудування [26].

З економічної сторони визначення меж населеного пункту істотно впливає на наповнення доходів місцевого бюджету. Уключення земель до меж села надає громаді можливість повноцінного адміністрування місцевих податків і зборів, таких як земельний податок, плата за оренду земельних ділянок та податок на нерухоме майно. Таким чином, встановлення чітких контурів фактично розширює фінансову основу громади, сприяючи її бюджетній автономії, що є важливим принципом децентралізаційної реформи.

Окрім цього, визначені межі населеного пункту позитивно впливають на інвестиційну привабливість території. Формування прозорих правил через офіційне закріплення меж та актуальну містобудівну документацію створює сприятливі умови для потенційних інвесторів. Це налаштовує процес ідентифікації земельних ділянок, визначає їх цільове призначення й перспективи використання, а також сприяє розвитку ринку землі через оренду чи продаж із застосуванням конкурентних механізмів. Такий підхід зменшує рівень невизначеності й ризиків і позитивно позначається на інвестиційному кліматі громади.

Управлінський аспект цього процесу полягає у розширенні можливостей ефективного керування земельними ресурсами. Земельні ділянки, включені до меж населеного пункту, переходять під пряме управління територіальної громади, що надає органам місцевої влади ширші повноваження щодо їх розпорядження, планування розвитку й здійснення контролю. Завдяки цьому громада може більш раціонально підходити до

організації забудови, розвитку інфраструктури й реалізації стратегічних програм.

Загалом встановлення меж населеного пункту є багатофункціональним інструментом, який об'єднує економічні та управлінські завдання. Воно сприяє укріпленню фінансової бази громади, оптимізації використання земельних ресурсів і створює фундамент для сталого соціально-економічного розвитку території[19].

1.2 Нормативно-правове забезпечення встановлення (зміни) меж населених пунктів в Україні

Законодавство України передбачає чітку ієрархію органів, уповноважених ухвалювати рішення щодо територіального розмежування, що залежить від адміністративного статусу відповідного об'єкта. Найвищі повноваження належать Верховній Раді України, яка має виключне право затверджувати створення або коригування меж районів і міст. Цей процес здійснюється через розгляд офіційного подання, підготовленого Кабінетом Міністрів України, підкреслюючи загальнодержавну вагу таких територіальних змін.

Разом із тим розвиток сільських територій базується на принципах децентралізації, за якими право встановлювати межі сіл і селищ передано до органів місцевого самоврядування — відповідних сільських, селищних чи міських рад. Однак автономія цих рад у прийнятті рішень є обмеженою. Зокрема, якщо зміна меж окремого поселення зачіпає загальну територію громади, остаточне рішення передається до компетенції Кабінету Міністрів України. Уряд ухвалює таке рішення на основі звернення відповідної ради, виконуючи роль гаранта збереження стабільності адміністративно-територіальної організації на рівні громад.

Відомості про встановлені або змінені межі адміністративно-територіальних одиниць підлягають обов'язковому внесенню до

Державного земельного кадастру, що є правовою основою для подальшого пооб'єктного обліку земель та реєстрації речових прав [20].

Рішення щодо встановлення або зміни меж районів у містах ухвалюється міською радою на основі подання відповідних районних рад у місті[14].

Для встановлення або відновлення меж адміністративно-територіальних одиниць розробляють спеціальні проекти землеустрою. Основним їхнім завданням є упорядкування території, створення умов для її раціонального використання та подальшого розвитку. У процесі підготовки таких проектів враховуються природні особливості регіону, історико-культурна цінність земель, інтереси власників та орендарів ділянок, а також положення актуальної містобудівної документації.

Проект землеустрою для встановлення чи зміни меж адміністративно-територіальної одиниці включає текстові та графічні матеріали. Його структура передбачає:

- пояснювальна записка;
- завдання на виконання робіт;
- план існуючої (за наявності) та проектної межі адміністративно-територіальної одиниці;
- площа земель в існуючих (за наявності) та проектних межах адміністративно--територіальної одиниці;
- опис меж адміністративно-територіальної одиниці;
- каталог координат поворотних точок меж адміністративно-територіальної одиниці.

У разі зміни меж населеного пункту проект також може передбачати коригування меж сусідніх адміністративно-територіальних одиниць, якщо це належить до компетенції одного органу влади. Встановлювати межі можливо як на суходолі, так і у водних просторах, залежно від особливостей місцевості

Розробка проектів землеустрою для сіл, селищ та міст здійснюється за рішеннями відповідних місцевих рад. У випадках районів правовою підставою служить рішення районної чи обласної ради. Підготовлена документація обов'язково погоджується з відповідними органами влади та місцевого самоврядування, якщо їхні території зазнають змін.

Після прийняття рішення про встановлення або зміну меж адміністративно-територіальної одиниці одночасно затверджується і сам проект землеустрою. Відомості про нові або змінені межі в подальшому вносяться до Державного земельного кадастру, що забезпечує їх офіційне закріплення та подальше використання у сфері земельних відносин[29].

Процес встановлення або зміни меж села чи селища здійснюється згідно з вимогами чинного законодавства і належить до компетенції органів місцевого самоврядування та державної влади. Якщо зміна меж населеного пункту не впливає на межі територіальної громади, рішення приймається відповідною сільською, селищною або міською радою, на території якої розташоване поселення. Такий підхід дозволяє оперативно вирішувати питання територіального розвитку і впорядкування земель у межах громади.

У випадках, коли зміна меж населеного пункту тягне за собою зміну меж територіальної громади, процедура ускладнюється і виходить на державний рівень. У такій ситуації рішення ухвалюється Кабінетом Міністрів України на основі офіційного подання відповідної місцевої ради. Це гарантує контроль за змінами адміністративно-територіального устрою, а також врахування інтересів суміжних територіальних громад[25].

Подання щодо встановлення або зміни меж населеного пункту повинно супроводжуватися пакетом документів, який включає обґрунтування доцільності внесення змін, матеріали проекту землеустрою, картографічні матеріали з відображенням існуючих та проектних меж, а також інші передбачені законодавством документи. Наявність цих матеріалів забезпечує можливість всебічного аналізу запропонованих змін,

оцінки їх впливу на використання земельних ресурсів, розвиток інфраструктури й подальшу діяльність громади.

Не менш важливим елементом є фінансування відповідних робіт. Витрати на підготовку документації, проведення землеустрою, виконання топографо-геодезичних робіт та внесення змін до кадастрових даних покриваються за рахунок місцевих бюджетів. Це дозволяє реалізувати заходи з упорядкування територій та створити умови для ефективного управління земельними ресурсами населених пунктів[25].

Попри наявність розвиненої нормативно-правової бази у сфері регулювання земельних відносин, процес визначення та корекції меж населених пунктів в Україні є доволі складним і супроводжується системними проблемами. Це пояснюється як багатоступеневістю адміністративних процедур, так і відсутністю належної узгодженості між окремими елементами правової та організаційної системи.

Однією з ключових викликів є складність і тривалість процедури погодження документації із землеустрою. Визначення меж потребує залучення численних органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, що спричиняє довготривалий процес узгоджень. У результаті кожен етап залежить від своєчасної обробки матеріалів різними установами, що нерідко призводить до затримок і заважає оперативному вирішенню завдань, пов'язаних із розвитком територіальних громад.

Ще однією значною перешкодою є тривалий час реалізації процедур. Від розроблення проєктів землеустрою до їх остаточного погодження проходить значний період, що впливає на здатність громад швидко реагувати на зміни у потребах території, залученню інвестицій чи зміні функціонального призначення земель.

Серйозною проблемою залишається також бюрократизація процесів. Надмірна кількість формальних процедур, повторення функцій різними органами та складні адміністративні етапи суттєво знижують ефективність управління земельними ресурсами. Це створює додаткове навантаження як

для місцевих органів влади, так і для структур, відповідальних за реалізацію рішень у цій галузі.

Особливу увагу слід приділити відсутності узгодженості між містобудівною та землевпорядною документацією. Нерідко генеральні плани населених пунктів не відповідають даним Державного земельного кадастру, що породжує правову невизначеність щодо статусу певних земельних ділянок, ускладнює територіальне планування та часто призводить до конфліктів під час реалізації будівельних проєктів.

Іншою серйозною проблемою є застарілі або невизначені межі населених пунктів. У багатьох випадках вони базуються на документах, створених у минулому столітті, які не враховують актуальні соціально-економічні зміни та потреби територій. Відсутність оновлення таких меж підвищує ризики у сфері управління земельними ресурсами та перешкоджає ефективній децентралізації.

Окремо варто зазначити часті конфлікти між територіальними громадами через врегулювання земельних питань. Відсутність чітких меж або їх нечітке встановлення спричиняють суперечки щодо прав власності на земельні ділянки, що може призводити до правових колізій та дублювання управлінських рішень.

1.3 Встановлення меж населених пунктів як механізм управління земельними ресурсами та розвитку територіальних громад

Встановлення меж населених пунктів є ключовим інструментом управління земельними ресурсами, що забезпечує ефективну діяльність територіальних громад. Чітке визначення та офіційне закріплення меж сприяє здійсненню органами місцевого самоврядування контролю за використанням земель, плануванню розвитку територій і веденню Державного земельного кадастру. Тому одним із важливих завдань громад залишається організація внесення до кадастру даних про межі населених пунктів і проведення нормативної грошової оцінки земель.

Сучасні трансформації системи місцевого самоврядування в Україні вимагають переходу до інтегрованого просторового планування, яке виступає головним інструментом правового та науково-методологічного впорядкування територій громад [15].

Законодавство України передбачає, що розробка проектів землеустрою для встановлення чи зміни меж сіл, селищ і міст здійснюється за рішенням відповідних місцевих рад. Якщо йдеться про зміну меж району, проекти підготовлюються за рішенням районних або, у певних випадках, обласних рад. Такий проект потребує узгодження з органами місцевого самоврядування і виконавчої влади, під юрисдикцію яких потрапляють території, що підлягають змінам. Після ухвалення рішення воно одночасно затверджує проект землеустрою.

Дані про визначені або змінені межі адміністративно-територіальних одиниць обов'язково вносяться до Державного земельного кадастру, завдяки чому вони отримують офіційний статус. Це дозволяє використовувати їх у галузях управління земельними відносинами, містобудуванням, оподаткуванням і регулюванням територій. Актуальна кадастрова інформація забезпечує прозорість у вирішенні земельних питань і сприяє ефективному функціонуванню місцевих громад.

Офіційно встановлені межі населених пунктів мають практичне значення для захисту прав землевласників та користувачів. Вони дозволяють уникнути конфліктів щодо розташування земель і запобігти спорам між суміжними землекористувачами. Крім того, це сприяє впорядкуванню територій і раціональному використанню земельних ресурсів.

Ще одним важливим аспектом є підвищення інвестиційної привабливості територій. Наявність затверджених і внесених до кадастру меж створює прозорі умови для потенційних інвесторів, дозволяючи їм отримати чітку інформацію про правовий статус землі, можливості її

використання та перспективи розвитку. Це відкриває додаткові можливості для залучення інвестицій та покращення інфраструктури громад[10].

Також важливу роль для управління земельними ресурсами відіграє нормативна грошова оцінка земель населених пунктів. Її результати використовуються при нарахуванні земельного податку, визначенні орендної плати чи сплати державного мита під час оформлення правочинів із землею. Внесення таких відомостей до Державного земельного кадастру гарантує доступність і актуальність інформації для органів влади, землевласників і користувачів[10].

Ефективне управління земельними ресурсами в умовах ринкових відносин вимагає врахування як економічної цінності приміських земель, так і дотримання суворих екологічних імперативів та обмежень у використанні території громад [17].

Встановлення та закріплення меж населених пунктів є ключовим інструментом у регулюванні земельних відносин і просторовому розвитку територіальних громад. Чітке окреслення меж дозволяє впорядкувати використання земель, усунути неоднозначності щодо права власності і значно скоротити кількість конфліктів між органами державної влади та місцевого самоврядування стосовно розпорядження земельними ресурсами.

Завдяки визначенню меж створюється зрозуміла система управління територіями, що дозволяє розмежовувати землі в межах населених пунктів й за їхніми межами. Це має практичне значення у процесах передачі земель у власність або користування, зміні їх цільового призначення, а також у реалізації містобудівних планів. Відсутність чітких меж часто веде до правової невизначеності й виникнення розбіжностей між різними рівнями управління.

Особливо важливим аспектом встановлення меж є зміна правового статусу земель. Земельні ділянки, які включаються до меж населеного пункту, зазвичай переходять під управління територіальної громади, що істотно підсилює її ресурсний потенціал. Це відкриває нові можливості для

розвитку інфраструктури, планування забудови, залучення інвестицій та реалізації місцевих соціально-економічних ініціатив[27].

Центральну роль у цьому процесі виконує Державний земельний кадастр, який містить усі відомості про межі адміністративно-територіальних одиниць. Саме ця система забезпечує точний облік офіційних даних, попереджаючи дублювання повноважень і сприяючи прозорості в управлінні земельними ресурсами. Актуальна кадастрова інформація забезпечує основу для ухвалення зважених управлінських рішень у сфері землекористування.

Процес встановлення або змінення меж населених пунктів базується на спеціалізованій документації із землеустрою, яка враховує генеральні плани територій і прогнозує їхній розвиток. Така документація підлягає обов'язковому погодженню у відповідних інституціях та затверджується уповноваженими органами залежно від адміністративного рівня території. Це дозволяє узгодити питання земельного та містобудівного планування. Після затвердження меж відомості про них вносяться до кадастрової системи, що офіційно закріплює їх правовий статус. Завдяки цьому громади можуть здійснювати реєстрацію прав на земельні ділянки, які переходять у їхню власність, а також ефективно організовувати управління цими ресурсами[27].

Також слід враховувати, що встановлення меж населених пунктів значно впливає на економічний розвиток територій. Зокрема, воно напряду пов'язане із формуванням нормативної грошової оцінки земель, розрахунком земельного податку та наповнення місцевих бюджетів. Оскільки податкові надходження залежать від місця розташування земельних ділянок, точне визначення меж забезпечує більш справедливий і ефективний розподіл фінансових надходжень.

У більш ширшому контексті чітко окреслені межі населених пунктів є основою для сталого розвитку територіальних громад. Вони сприяють раціональному використанню земельного фонду, підвищують ефективність

управління, розвивають інфраструктуру та формують сприятливе середовище для соціально-економічного прогресу[27].

Висновки до першого розділу

У першому розділі роботи висвітлено теоретичні та нормативно-правові аспекти визначення та зміни меж населених пунктів, які є ключовим інструментом просторового розвитку територій та управління земельними ресурсами. Здійснений аналіз дозволив сформулювати кілька важливих висновків.

Передусім процес встановлення меж населених пунктів слід трактувати не лише як технічну чи формальну процедуру, а як багатоаспектний процес, що напряду впливає на просторову організацію територій, систему місцевого управління та розвиток громад. Межі населених пунктів чітко окреслюють зону, у якій органи місцевого самоврядування реалізують свої повноваження, планують майбутнє і управляють використанням земельних ресурсів.

Крім того, зміна чи уточнення меж має значні правові наслідки, адже впливає на правовий статус земельних ділянок та регулює порядок їх використання. Зокрема, включення земель до меж населеного пункту посилює роль територіальної громади в управлінні цими ділянками. Це, своєю чергою, є відображенням процесів децентралізації та розширення сфери компетенцій місцевих органів влади.

Особливу увагу необхідно приділити просторово-планувальному аспекту даного питання. Установлені межі є відображенням рішень генеральних планів і стратегій розвитку громад, забезпечуючи їх практичну реалізацію. Без чітко встановлених меж територіальне планування втрачає свою ефективність і узгодженість.

Не менш важливим є економічний і управлінський вимір цього процесу. Визначені межі безпосередньо впливають на фінансові надходження до місцевих бюджетів, інвестиційну привабливість територій

та раціональне управління земельними ресурсами. Отже, якість процесу встановлення меж значною мірою визначає фінансову стабільність громад і потенціал їх подальшого розвитку.

Водночас аналіз виявив низку проблем у цьому процесі, характерних для України. Зокрема, це тривала багаторівнева система погоджень, затяжні процедури, бюрократичні перешкоди та нестача взаємоузгодженості між містобудівною і землевпорядною документацією. Окремі території стикаються з проблемою застарілих або нечітко визначених меж, що може ускладнювати взаємодію між громадами й створювати підґрунтя для конфліктів.

Таким чином, встановлення або зміна меж населених пунктів є комплексною складовою сучасного управління територіями, яка поєднує правові, просторово-планувальні та економічні механізми. Від належної організації цього процесу залежить ефективний розвиток громад, раціональне використання земель і забезпечення стійкості місцевого самоврядування.

РОЗДІЛ 2. СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРЕДУМОВИ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ СЕЛА БУЗОВА ДМИТРІВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

2.1 Загальна характеристика території дослідження та природно-географічні умови

Бучанський район є частиною Київської області та розташований у її південно-західній частині, граючи важливу роль у структурі Київської агломерації. Завдяки своєму сусідству зі столицею України, район має вигідне географічне положення, що позитивно відображається на його соціально-економічному розвитку. Близькість до Києва сприяє інтеграції через розвиток транспортної інфраструктури, збільшення трудової міграції та створення стійких економічних зв'язків між населеними пунктами району та столицею.

Бучанський район також межує з іншими адміністративними одиницями Київської області, такими як Фастівський, Обухівський, Броварський і подібні. Це відкриває можливості для міжрегіональної співпраці, обміну ресурсами та реалізації спільних інфраструктурних проєктів, які мають вагоме значення для всього регіону[5].



Рис. 2.1 Карта розташування Бучанського району Київської області [5].

Загальна площа району становить приблизно 2,5 тисячі квадратних кілометрів, що робить його доволі великою адміністративною одиницею з різноманітною структурою населених пунктів. Тут поєднуються міські та сільські території, серед яких ключове місце займає місто Буча — адміністративний центр району. Місто виконує важливу функцію концентрації управлінських, економічних і соціальних процесів, що впливають на загальний розвиток району[5].

Бучанський район характеризується помірно континентальним кліматом, що є типовим для центральної частини України. Ця місцевість відзначається чітко окресленими сезонами: літо тут зазвичай тепле й комфортне, супроводжується помірними опадами, тоді як зима прохолодна, з періодичними похолоданнями та короткочасними відлигами[4].

Середньорічна температура становить близько $+8^{\circ}\text{C}$. Липень, найтепліший місяць, має середні температурні показники на рівні $+20^{\circ}\text{C}$, що створює сприятливі умови для активної вегетації рослин та сільськогосподарської діяльності. Натомість січень, найхолодніший місяць, характеризується середньою температурою близько -6°C , що відповідає кліматичним умовам помірної зони.

Річна кількість опадів у районі коливається в межах 600 мм. Переважна їх частина припадає на теплу пору року, особливо на літо, коли часто йдуть дощі різної інтенсивності. Такий розподіл опадів сприяє збереженню достатньої вологості ґрунтів у період вегетації сільськогосподарських культур, забезпечуючи їхній стабільний розвиток.

Кліматична специфіка району тісно пов'язана з його природно-ресурсним потенціалом. Бучанщина входить до лісостепової зони, що поєднує риси лісових і степових екосистем. Це створює сприятливу основу для аграрного розвитку, включаючи вирощування зернових культур, овочів і фруктів. Важливу роль у цьому відіграють родючі ґрунти, зокрема

чорноземи, які вважаються одними з найцінніших для сільськогосподарського виробництва[5].

Додатково на території району добре розвинена гідрологічна мережа, яку формують річки, ставки та невеликі озера. Завдяки водним ресурсам підтримується екологічна рівновага регіону, а також забезпечуються можливості для розвитку як аграрної галузі, так і рекреаційного використання земель[5].

Бузова – сільський населений пункт, розташований у Бучанському районі Київської області. Село знаходиться на заході від Києва, вздовж транспортного шляху, що веде до Макарова, забезпечуючи зручне сполучення зі столицею та іншими населеними пунктами регіону. Завдяки своєму вигідному розташуванню, Бузова поступово інтегрується в приміську зону Київської агломерації, що суттєво впливає на її соціально-економічний розвиток і характер забудови[1].

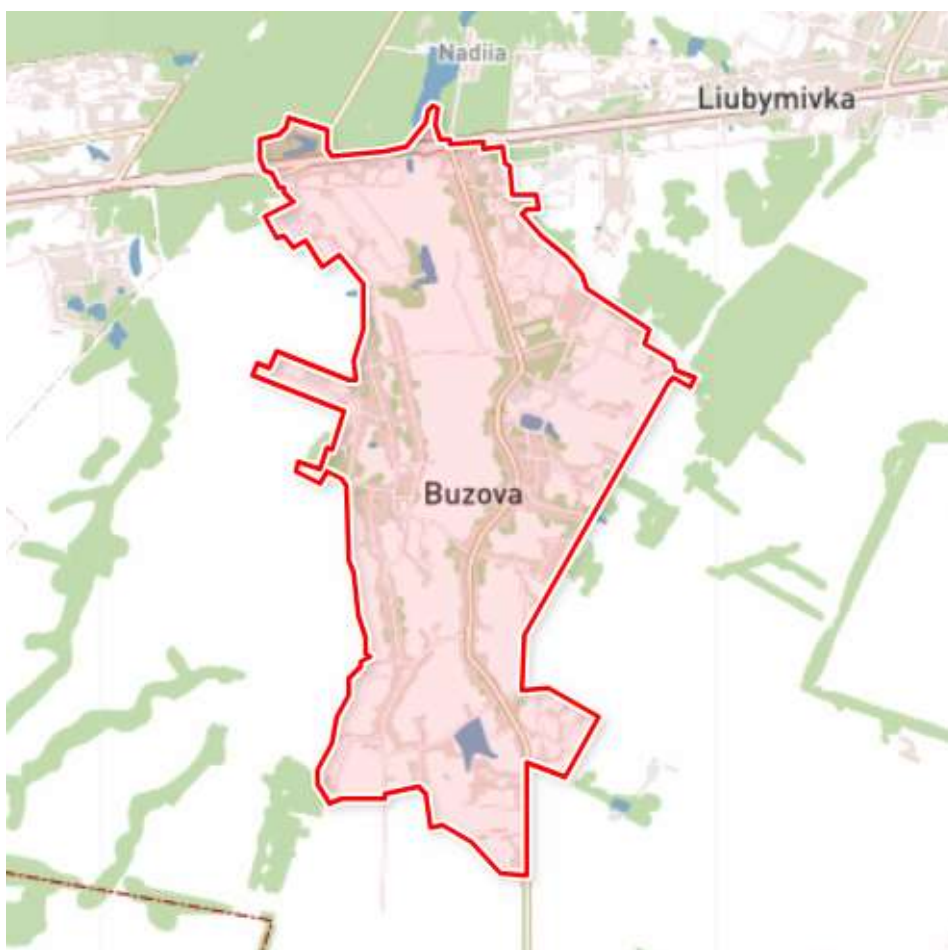


Рис. 2.2 Картографічне зображення меж села Бузова Бучанського району Київської області [2].

Адміністративно село входить до Дмитрівської сільської територіальної громади, яка відповідає за управління місцевими ресурсами, розвиток інфраструктури та задоволення базових потреб мешканців. Територіально Бузова належить до Бучанського району Київської області, підпорядковуючись його адміністративним та обласним органам управління[1].



Рис. 2.3 Зображення меж Дмитрівської сільської територіальної громади Київської області [11].

Село має давню історію, яка бере свій початок приблизно з XVI століття. Це свідчить про тривалий процес формування поселення та поетапний розвиток його території.

За останніми статистичними даними, чисельність жителів села становить близько 1,5 тисячі осіб. Однак у різних джерелах можна зустріти відмінні цифри, що пояснюється особливостями періодів обліку або демографічними змінами. Загальна площа села становить близько 2,2 км², що відповідає високій щільності населення – понад 600 осіб на квадратний

кілометр. Це вказує на досить компактну забудову та активне використання земельної території

Загалом Бузова відрізняється помітним впливом столичної близькості. Це виражається у поступовому розвитку житлової інфраструктури, змінах у використанні земельних ресурсів і зростанні значення села в рамках приміської зони Київського регіону[1].

Подібні обставини призводять до перетворення села в передміську зону змішаного типу з акцентом на житлову та сервісну функції, що суттєво ускладнює процеси формування територій та встановлення меж населених пунктів в сучасних умовах [28].

2.2 Аналіз існуючого землекористування та функціональної структури території села Бузова

Просторова організація та земельний потенціал села Бузова, яке є частиною Дмитрівської сільської територіальної громади Бучанського району, значною мірою визначаються його вигідним розташуванням поблизу столиці України, Києва, а також неподалік від міжнародної автомобільної траси М-06. Це вдале географічне положення створює специфічні умови для розвитку території, поєднуючи традиційний сільський характер землекористування з ознаками урбанізаційної трансформації.

Земельний фонд села має складну й багатфункціональну структуру. Основну частину становлять сільськогосподарські угіддя, здебільшого орні землі з високоякісним ґрунтовим покривом, які тривалий час залишаються основою місцевої економіки. Аграрна спеціалізація території історично визначила основні напрями землекористування.

Однак під впливом близькості до Києва починається поступова трансформація функціонального використання земель села. Зростає частка територій, зайнятих житловою та громадською забудовою. Такі зміни помітні як у межах наявної забудови центральної частини села, так і в появі

нових житлових масивів. Ці процеси обумовлені зміною цільового призначення земель та активним індивідуальним будівництвом. Загалом село рухається в напрямку змішаного функціонального використання територій[12].

Особливу роль відіграють також виробничі та інфраструктурні землі, зокрема об'єкти малого бізнесу, складські приміщення та придорожня інфраструктура. Активність у цих сферах подекуди стимулюється близькістю до міжнародної траси М-06. Водночас це потребує належного регулювання щодо безпеки та раціонального використання земель поблизу магістралі.

Природні й рекреаційні території, які включають зелені зони та водні об'єкти, відіграють важливу роль у забезпеченні екологічної стабільності та створенні комфортних умов проживання для місцевих мешканців. Збереження цих природних ресурсів є надзвичайно важливим для підтримання сталого розвитку регіону.

Розподіл земель за формами власності відображає сучасний стан земельної реформи: переважає приватна власність з акцентом на земельні ділянки під житлову забудову та сільськогосподарське використання. Комунальна власність охоплює переважно території загального користування, соціальну інфраструктуру та дорожню мережу. Державна власність зосереджена на землях спеціального призначення й об'єктах загальнодержавної інфраструктури.

Загалом земельна структура села Бузова сьогодні перебуває у процесі активної трансформації. Вона поєднує традиційне аграрне спрямування з динамічним розвитком житлової та інфраструктурної забудови, що характерно для населених пунктів приміської зони великих міст. Для подальшого збалансованого розвитку цієї території виникає нагальна потреба у чіткішому просторовому плануванні й впорядкуванні функціональних зон[12].

Функціональне зонування території села Бузова варто розглядати як результат злиття історично сформованої сільської системи землекористування з сучасними урбанізаційними процесами, які поширюються від Київської агломерації. Просторова організація населеного пункту залишається неоднорідною, формуючись під впливом транспортної доступності, природних характеристик та основних напрямків використання земель.

Житлова зона займає центральну частину села, яка є найбільш освоєною. Вона представлена переважно індивідуальною садибною забудовою з прилеглими присадибними ділянками. У рамках цієї зони розвинута вулична мережа та наявні локальні об'єкти для обслуговування населення. Однією з характерних тенденцій виступає поступове ущільнення забудови та розширення житлових масивів у бік периферійних територій, що пояснюється підвищеним попитом на житло в приміській зоні Києва.

Громадська зона має локальний характер і включає основні об'єкти соціальної інфраструктури. Серед них заклади освіти, адміністративні установи, об'єкти торгівлі та побутового обслуговування. Розміщення цих об'єктів є точковим і орієнтованим на максимально зручний доступ для місцевих мешканців.

Виробнича зона в селі розвинена незначно і не включає великих промислових комплексів. Вона складається переважно з малих підприємств, складських приміщень та об'єктів транспортного обслуговування. Її розвиток тісно пов'язаний із впливом міжнародної траси М-06, уздовж якої спостерігається підвищення комерційної активності.

Найбільшу частку території займає сільськогосподарська зона, де переважають орні землі. Вони використовуються аграрними підприємствами та фермерськими господарствами, зберігаючи традиційну економічну основу місцевості. Попри тенденцію до поступового скорочення площ сільськогосподарських угідь, ця зона все ще є домінуючою в структурі землекористування.

Рекреаційні території представлені зеленими зонами й окремими природними ландшафтами. Вони виконують екологічну функцію, забезпечуючи відновлення природного балансу та створюючи місця відпочинку для населення. Їхня роль посилюється на фоні зростання антропогенного навантаження.

Транспортна інфраструктура відіграє ключову роль у функціональному зонуванні території. Центральним елементом є міжнародна автомобільна траса М-06, яка забезпечує зв'язок села з Києвом і довколишніми населеними пунктами. Уздовж транспортних шляхів спостерігається активна забудова та формування змішаних функціональних територій[2].

Аналіз сучасного стану землекористування на території села Бузова виявляє низку деструктивних тенденцій, що виникли внаслідок сполучення історично сформованої морфології населеного пункту та інтенсивних процесів субурбанізації в межах агломерації Києва. Така суперпозиція факторів спричинила просторові диспропорції в організації території та створила значні перешкоди для ефективного управління земельними ресурсами на місцевому рівні.

Одним із ключових викликів є безсистемність у розширенні житлових територій. Формування житлового середовища здійснюється без урахування уніфікованої архітектурно-містобудівної концепції, що призводить до надмірної фрагментації забудови. Новозведені об'єкти досить часто виникають точково, ізольовано від існуючої структурної логіки поселення та без врахування перспектив розвитку транспортної мережі. Подібна фрагментарність ускладнює створення гармонійної та інтегрованої просторової композиції населеного пункту.

Не менш значущою проблемою є відсутність дієвого стратегічного планування просторового розвитку. Розбудова населеного пункту переважно розвивається за інерцією, спираючись на поточну кон'юнктуру ринку нерухомості, що суперечить рекомендаціям довгострокових

містобудівних програм. Як результат, спостерігається розмиття функціональних зон: межі між житловою, промисловою та сільськогосподарською територіями стають нечіткими, що спричиняє просторові конфлікти і знижує загальну ефективність використання територіальних ресурсів.

Особливої уваги заслуговує проблема територіальної конкуренції між житловими зонами та землями агропромислового комплексу. Активне вилучення сільськогосподарських угідь для забудови формує нерегулярне чергування приватних домогосподарств і виробничих земель. Така "мозаїчна" структура землекористування негативно позначається на економічній ефективності аграрного виробництва, породжує конфлікти щодо цільового використання суміжних ділянок і висуває на передній план потребу нормативного впорядкування[18].

Ще одним істотним дестабілізуючим фактором є дефіцит інфраструктури. Темпи житлового будівництва значно перевищують швидкість модернізації або створення нових об'єктів інженерної інфраструктури, таких як системи водопостачання, водовідведення чи соціальна інфраструктура. Наслідком такої асинхронності є перенавантаження зношеної комунальної мережі, яка не розрахована на різке збільшення населення громади, що, у свою чергу, негативно впливає на якість життя мешканців.

Додатковим фактором, що гальмує оптимізацію землекористування, виступає юридична та технічна невідповідність меж земельних ділянок. Нерідко фізичні межі фактичного використання земель не співпадають із даними Державного земельного кадастру, що стає основою для тривалих земельних конфліктів, ускладнює оформлення правовстановлюючої документації та створює тіньові зони у сфері регулювання земельних відносин на рівні місцевого самоврядування.

Враховуючи зазначені проблеми, доцільно констатувати необхідність системного підходу до подолання чинних викликів задля забезпечення

сталого розвитку села Бузова. Реформи мають включати комплексні заходи з оптимізації просторового планування, створення оновлених схем зонування територій, а також впровадження суворих механізмів моніторингу дотримання регламентів використання земельних ресурсів[2].

2.3 Соціально-економічні передумови та перспективні напрями розвитку населеного пункту

Соціально-економічний розвиток села Бузова формується завдяки його стратегічному розташуванню в межах Київської агломерації та близькості до столиці України. Така географія забезпечує відмінну транспортну доступність і активізує міграційні процеси, включаючи щоденні поїздки до Києва для роботи, навчання та отримання різних послуг. Подібні обставини призводять до перетворення села в передміську зону змішаного типу з акцентом на житлову та сервісну функції.

Ключовим чинником розвитку є транспортна інфраструктура, оскільки село знаходиться неподалік міжнародної траси М-06, що сполучає Київ із західними регіонами країни. Це створює сприятливі умови для розвитку малого бізнесу, логістичних центрів і підприємств, орієнтованих на автомобільний рух.

Соціальна інфраструктура громади, до складу якої входить Бузова, поступово удосконалюється, але потребує подальших поліпшень. Дмитрівська територіальна громада пропонує базові заклади освіти, медицини та адміністративного обслуговування, проте їхні потужності не завжди відповідають швидкості зростання населення і розширенню житлових районів. Це збільшує навантаження на існуючу інфраструктуру і підкреслює необхідність у її модернізації.

Економічна структура території характеризується поєднанням аграрного виробництва з поступовим розвитком невиробничих секторів. Хоча аграрна діяльність домінує, зростає роль будівництва, торгівлі та обслуговуючих послуг. Близькість до міста сприяє диверсифікації

економіки та переходу частини населення у сферу послуг і приватного підприємництва.

Ключовим соціально-економічним чинником розвитку є активізація житлового будівництва, викликана попитом на індивідуальні оселі в передмісті Києва. Це сприяє розширенню будівництва, але водночас потребує впорядкування територій та чіткого дотримання містобудівної документації[12].

Перспективи розвитку села Бузова включають формування сучасної житлової зони передмістя, розвиток малого та середнього бізнесу, створення нових громадських центрів обслуговування населення та покращення інженерної інфраструктури. Окремо варто звернути увагу на розвиток територій уздовж транспортних коридорів, де доцільно розміщувати логістичні об'єкти та комерційні забудови. Стратегічно важливим завданням є упорядкування землекористування, оновлення меж населеного пункту і забезпечення узгодженості між фактичним використанням земель і містобудівною документацією. Це сприяє залученню інвестицій та ефективному управлінню територією, формуючи стабільну економічну основу громади.

Загалом соціально-економічний розвиток села Бузова має чіткий трансформаційний характер, обумовлений переходом від традиційної аграрної моделі до багатофункціональної приміської території з високим потенціалом розвитку[12].

Висновки до другого розділу

У результаті аналізу сучасного стану та передумов просторового розвитку села Бузова Дмитрівської сільської територіальної громади Бучанського району Київської області встановлено, що дана територія має вигідне географічне розташування в межах Київської агломерації, поблизу столиці України. Така локація створює міцні передумови для активного соціально-економічного зростання, підсилення міграційних процесів та

поступової трансформації традиційної сільської місцевості в багатофункціональну приміську зону.

Природно-географічні умови села сприяють комфортному проживанню і веденню господарської діяльності. Помірно континентальний клімат, достатні обсяги опадів, родючі ґрунти лісостепової зони та доступ до водних ресурсів формують основу для розвитку аграрного сектору. Однак природний потенціал поступово перебуває під впливом процесів урбанізації, які супроводжуються розширенням житлової та інфраструктурної забудови.

Аналіз використання земель показав, що значну частку земельного фонду села займають сільськогосподарські угіддя, зокрема орні землі, що традиційно визначали аграрний характер території. Проте останніми роками спостерігається зростання частки земель, відведених під житлову та громадську забудову, що є наслідком інтеграції села в Київську агломерацію і поживлення будівництва приватного житла.

Функціональна структура території села залишається неоднорідною, включаючи житлові, громадські, виробничі, сільськогосподарські, рекреаційні та транспортні зони. Найбільш розвиненими є житловий сектор і сільське господарство, тоді як виробнича та громадська інфраструктура мають локальний характер. Значним фактором просторової організації є міжнародний транспортний коридор М-06, уздовж якого розвивається комерційна діяльність.

У процесі дослідження було виявлено низку проблем у сучасному землекористуванні. Серед головних недоліків вирізняються безсистемність забудови, недостатній рівень просторового планування, конфлікти між житловим і сільськогосподарським використанням території, нерівномірність розвитку інфраструктури, а також порушення в обліку земельних ділянок та невідповідність їх використання кадастровим даним. Така ситуація гальмує ефективне управління територією і ускладнює забезпечення збалансованого розвитку.

Соціально-економічні перспективи розвитку села базуються на поєднанні аграрної складової з поступовою диверсифікацією економіки та посиленням ролі сфери послуг, будівництва й малого бізнесу. Серед основних напрямків розвитку визначено подальшу житлову урбанізацію приміського типу, зміцнення транспортно-логістичної інфраструктури, створення нових центрів громадського обслуговування населення, а також впорядкування земельних відносин і оновлення містобудівної документації.

Таким чином, сучасний розвиток села Бузова проходить через активні трансформаційні процеси, що свідчать про перехід від традиційного сільського устрою до моделі інтегрованої приміської території. Це відкриває нові можливості для економічного розвитку, але одночасно вимагає вдосконалення системи просторового планування та ефективного управління ресурсами.

РОЗДІЛ 3. ОБҐРУНТУВАННЯ ТА РОЗРОБКА ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ (ЗМІНИ) МЕЖ СЕЛА БУЗОВА ДМИТРІВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

3.1 Землевпорядні та організаційні дії при розробленні проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населеного пункту

Процес розроблення проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж села Бузова був структурований у п'ять послідовних етапів: збір вихідних даних, аналіз території, геодезичні вишукування, камеральна обробка та погодження документації. Такий алгоритм забезпечив комплексний підхід до вирішення завдань та відповідність сучасним вимогам законодавства.

1. Збір вихідних даних Підготовчий етап передбачав збір, вивчення та аналіз документації, необхідної для проектування. До складу використаних матеріалів увійшли:

- Правовстановлюючі документи Дмитрівської сільської ради, зокрема рішення про дозвіл на розробку проекту.
- Дані Державного земельного кадастру, включаючи індексно-кадастрові карти та відомості про суміжні межі.
- Містобудівна документація, зокрема Генеральний план села Бузова (затверджений 2017 р.).
- Матеріали землеустрою попередніх років (проект встановлення меж 1994 року).

2. Аналіз території На етапі аналізу проведено рекогносцирувальне обстеження території в коридорі можливого проходження межі (орієнтовною шириною 300 м). Виконані роботи дозволили:

- Здійснити порівняльний аналіз проєктної межі, передбаченої Генеральним планом, із фактичним використанням земель.

- Виявити невідповідності меж об'єктів ситуації (польові дороги, ліси, межі ділянок) їх фактичному положенню.
- Визначити фрагменти межі, які потребували уточнення шляхом виконання додаткових геодезичних робіт.

Дані, отримані на цьому етапі, стали основою для формування технічного завдання та визначення точок проходження проєктної межі, що забезпечує ефективне використання земельних ресурсів населеного пункту.

Для встановлення або зміни меж адміністративно-територіальних одиниць розробляються відповідні проєкти землеустрою, які визначають нові або скориговані межі таких територій.

Ці проєкти створюються з метою забезпечення комфортного життєвого середовища, сприятливих умов для розвитку територій та ефективного використання їх потенціалу, зберігаючи природні ландшафти й історико-культурні цінності. У процесі роботи враховуються інтереси власників земельних ділянок, землекористувачів, включно з орендарями, а також затверджена містобудівна документація[30].

Під час розроблення проєкту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населеного пункту здійснюється комплекс організаційних, правових і землевпорядних заходів. Їхня мета - офіційне визначення кордонів села та внесення цієї інформації до Державного земельного кадастру. Основою для таких дій є рішення відповідного органу місцевого самоврядування щодо необхідності встановлення або коригування меж населеного пункту, яке стає юридичною підставою для початку підготовки землевпорядної документації.

На початковому етапі здійснюється збір і аналіз вихідних даних. Використовуються матеріали Державного земельного кадастру, генеральний план населеного пункту, картографічні дані, результати топографо-геодезичних зйомок, а також інформація про поточне землекористування. Особливий акцент робиться на вивченні фактичного використання земель, визначенні меж прилеглих територій та виявленні

можливих розбіжностей між кадастровими даними й реальною ситуацією на місцевості[23].

Наступним ключовим етапом у процесі встановлення або зміни меж населених пунктів є виконання комплексу землевпорядних і геодезичних робіт, які передбачають проведення детальних польових обстежень. У межах цих заходів уточнюється фактичне розташування меж території, встановлюються точні координати поворотних точок, створюються графічні матеріали й формується цифрова модель просторової організації території. Отримані дані слугують фундаментальною основою для розробки проєктної документації та складання кадастрових планів. Центральним компонентом цього процесу є підготовка проєкту землеустрою щодо встановлення або корекції меж адміністративно-територіальної одиниці. Згідно з чинним законодавством, така документація має включати пояснювальну записку, технічне завдання, схему існуючих і запроєктованих меж, детальний опис їх проходження, каталог координат поворотних точок, а також матеріали щодо погодження документів із відповідними державними чи місцевими установами. Розробка такого проєкту здійснюється з урахуванням затвердженої містобудівної документації, генеральних планів населених пунктів і планів майбутнього просторового розвитку території.

Значну роль у процедурі відіграє організаційний етап, який передбачає обов'язкове проходження багаторівневої системи погоджень з органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування та іншими зацікавленими суб'єктами. Особливо важливим цей етап стає у разі, коли проєкт передбачає зміну меж населеного пункту за рахунок суміжних територій, що потребує попередньої згоди відповідних місцевих рад або державних адміністрацій. Такий порядок дій спрямований на забезпечення правової узгодженості прийнятих рішень, а також попередження можливих територіальних конфліктів між громадами.

Після завершення процедури погодження проєкт землеустрою подається на розгляд і затвердження уповноваженому органу влади. Після

прийняття відповідного рішення інформація про встановлені або змінені межі підлягає внесенню до Державного земельного кадастру. Це забезпечує офіційне закріплення меж населеного пункту та створює правову основу для подальшого регулювання земельних відносин, здійснення містобудівної діяльності, ведення кадастрового обліку й управління територіальними ресурсами.

В умовах сучасного розвитку територіальних громад особливого значення набуває врахування перспектив просторового планування та ефективного використання земельних ресурсів. Встановлення чітких меж населеного пункту сприяє впорядкуванню структури землекористування, підвищенню ефективності управління територією, розвитку інженерної та соціальної інфраструктури, а також зменшенню ризику виникнення конфліктів між різними видами функціонального використання земель[23].

Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці, підлягає попередньому погодженню з відповідними сільськими, селищними, міськими, районними радами, а також з районними державними адміністраціями. Ця вимога стосується випадків, коли розширення меж передбачає залучення територій, що належать до їх юрисдикції. У ситуаціях, коли розширення меж населеного пункту здійснюється за рахунок територій, які не входять до складу відповідного району, або у разі відсутності районної ради, погодження проекту здійснюється за участі Ради міністрів Автономної Республіки Крим чи відповідної обласної державної адміністрації. Інформація щодо встановлення або зміни меж адміністративно-територіальних одиниць обов'язково вноситься до Державного земельного кадастру. Дані про уточнені чи змінені межі таких одиниць зазначаються у витягу з Державного земельного кадастру. Вказані витяги безкоштовно надаються відповідним сільським, селищним, міським, районним чи обласним радам[30].

Для виявлення можливих накладань меж, аналізу існуючих земельних ділянок та збору вихідних картографічних даних під час проектування було використано актуальні інформаційні шари Публічної кадастрової карти України [8].

3.2 Топографо-геодезичне забезпечення та формування проєктної межі села Бузова

Основою для внесення змін та встановлення меж села Бузова, що входить до Дмитрівської сільської територіальної громади Бучанського району Київської області, став комплекс топографо-геодезичних робіт. Ці заходи були спрямовані на забезпечення високої точності у визначенні координат і безпомилкову інтеграцію даних до Державного земельного кадастру. Особливості цього процесу вимагали використання комбінації архівних картографічних матеріалів, актуальної містобудівної документації та сучасних даних наземного знімання.

Збір просторових даних та проведення геодезичних вишукувань здійснювалися в межах заздалегідь визначеного буферного коридору, який окреслював можливий маршрут проєктної межі населеного пункту. Ширина коридору становила приблизно 300 метрів. На основі отриманих результатів вимірювань був розроблений детальний топографічний план у масштабі 1:2000, що став основою для подальшого землепорядного проєктування та визначення точного проходження межі.

Методика вибору інструментів і способів знімання для польових робіт адаптувалася з урахуванням технічних обмежень і зовнішніх умов. Зокрема, через нестабільність функціонування мереж референтних базових станцій та періодичні перебої у стабільності супутникових сигналів, застосування GNSS-технологій у режимі реального часу виявилось малоефективним. Для забезпечення необхідної точності та безперервності робіт, зйомка топографічних об'єктів у межах буферного коридору виконувалася наземними методами. У процесі використовувалися електронні тахеометри,

а визначення координат проводилося за методикою лінійно-кутових засічок на основі даних зі знімальної мережі.

У рамках проведених робіт здійснено камеральну обробку отриманих в ході польових вимірювань даних, побудову цифрових моделей місцевості (ЦММ) та графічне представлення проєктних рішень із використанням державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000. Інтеграція натурних даних здійснювалася з актуальними космічними знімками високої роздільної здатності та векторними шарами Публічної кадастрової карти України. Технологічна основа камерального етапу передбачала застосування спеціалізованого програмного забезпечення для інженерно-геодезичної обробки даних у поєднанні із сучасними геоінформаційними системами (ГІС).

Ключовим моментом процесу визначення проєктної межі було рекогносцирувальне обстеження території. Під час натурних робіт зафіксовано та документально підтверджено суттєві розбіжності між фактичним розташуванням лінійних і контурних елементів ландшафту (лісових масивів, дорожньої мережі, меж існуючої забудови, ползахисних смуг) та їх застарілим відображенням у графічних матеріалах попередніх років. Додатково виявлено просторові невідповідності між проєктованою межею, зазначеною у Генеральному плані села Бузова, і межами ділянок, що вже пройшли державну реєстрацію та отримали кадастрові номери в Державному земельному кадастрі.

Розробка остаточного варіанта трасування нової межі села ґрунтувалася на засадах топологічної зв'язності, виключення просторових накладань і мінімізації розривів із сусідніми територіями. За допомогою інструментів геоінформаційного аналізу були ретельно опрацьовані дані про земельні ділянки внутрішнього периметра (у межах села) і зовнішнього периметра (за його межами), а також уточнені координати раніше встановлених кордонів суміжних населених пунктів та територіальних громад.

Площа села Бузова в проєктних межах була визначена методом аналітичного обчислення з використанням зафіксованих координат поворотних точок лінії кордону. Проведене інженерно-землевпорядне проєктування дозволило раціоналізувати територіальний потенціал населеного пункту з урахуванням соціально-економічних потреб громади та правового статусу існуючих земель. Основні параметри площі включають: - згідно з історичними графічними матеріалами, площа села становила 884,5 га; - за затвердженою містобудівною документацією (Генеральним планом), запропоновано розширення меж до 1901,69 га; - у результаті проведених геодезичних і землевпорядних робіт з урахуванням зареєстрованих земельних ділянок та фактичного землекористування остаточно площа села у межах нового проєкту була визначена й математично зафіксована на рівні 2105,3515 га (Додаток В.1.).

Фінальним етапом проведених геодезично-землевпорядних робіт стало створення офіційного електронного документа у форматі XML, який включає детальний опис координат, геодезичні метрики та комплекс атрибутивних даних про встановлену межу. Даний документ є ключовою складовою для автоматизованого внесення оновленої інформації про адміністративно-територіальну одиницю до бази даних Державного земельного кадастру України.

Для забезпечення високої точності визначення поворотних точок межі села Бузова та їх відображення на планово-картографічній основі, було застосовано комплексний підхід до геодезичних вишукувань та камеральної обробки даних.

Враховуючи специфіку об'єкта та обмеження в роботі мереж референтних станцій, топографо-геодезичні вишукування були виконані **наземним методом**. Як основний інструмент використовувався електронний тахеометр TOPCON ES-105. Вимірювання проводилися методом лінійно-кутових засічок. Кожна поворотна точка межі була прив'язана до пунктів державної геодезичної мережі (ДГМ) для

забезпечення відповідності точності, визначеної Інструкцією з топографічного знімання. Забезпечено перевірку геометричних параметрів шляхом порівняння отриманих даних з наявними планово-картографічними матеріалами та даними ДЗК.

У роботі застосовано класичний геодезичний метод тахеометричного знімання, що дозволило мінімізувати вплив зовнішніх перешкод на точність визначення координат.

Камеральна обробка та графічне оформлення проєктних матеріалів виконано з використанням професійного програмного забезпечення:

- Digital - для створення векторної карти, верифікації топології та формування обмінного файлу (XML).
- Autodesk AutoCAD - для розробки креслення меж, схеми розташування та нанесення графічних елементів згідно з вимогами ДБН.

Обчислення координат поворотних точок межі проводилося шляхом перерахунку «сирих» даних з електронного тахеометра у державну систему координат **УСК-2000**. Процес включав перевірку на коректність збіжності з суміжними межами зареєстрованих земельних ділянок, що дозволило виключити виникнення просторових накладок (перетинів) у Державному земельному кадастрі.

Результатом цих робіт стала сформована цифрова модель проєктної межі села Бузова, яка повністю відповідає вимогам до точності геопросторових даних для адміністративно-територіальних одиниць.

виникнення значних правових колізій, коли чималі території вже існуючої житлової, громадської та промислової забудови, органічно інтегрованої в інфраструктуру села, юридично залишалися поза його межами.

Першоосновою для ініціювання процесу розширення території став Генеральний план села, затверджений ще у 2017 році, який пропонував суттєве збільшення площі до 1901,69 га. Однак детальний аналіз даних із Державного земельного кадастру (ДЗК) у ході інженерно-землевпорядного проєктування виявив потребу у додатковому коригуванні просторових параметрів села до 2105,3515 га. Таке коригування обумовлено кількома важливими аспектами:

1. Цілісність земель і об'єктів власності. Нові межі села враховують контури ділянок землеволодіння, зареєстрованих у Держгеокадастрі виключно в розрізі різних форм власності - приватної, комунальної та державної. Підхід дозволяє уникнути виникнення правових конфліктів через невідповідність адміністративних меж із межами окремих земельних угідь, що раніше ускладнювало управління земельними ресурсами.

2. Транспортно-логістичний потенціал. Через територію села Бузова проходить автодорога загальнодержавного значення М-06 Київ - Чоп, яка є ключовим транспортним коридором. Розширені межі включають до складу села ділянки, прилеглі до автотраси, які володіють високою інвестиційною цінністю для розвитку об'єктів дорожнього сервісу, складських площ та логістичних центрів. Це сприяє зростанню економічного потенціалу громади та забезпечує додаткові податкові надходження.

3. Усунення територіальних анклавів. Нова лінія адміністративного розмежування з максимальною точністю враховує стійкі природні та антропогенні рубежі (лісові насадження, захисні смуги, польові шляхи та огорожі). Це дозволило ліквідувати нераціональні просторові анклави та спростити адміністративно-територіальне планування.

Одним із основоположних аспектів проєктування нових меж території стало впорядкування зон із обмеженим використанням земельних ресурсів,

що передбачає їх документальне фіксування та інтеграцію до Державного земельного кадастру. Ця робота спрямована на захист навколишнього середовища, забезпечення безпеки громадян та гарантоване функціонування критичної інфраструктури.

У межах території села Бузова було визначено та просторово скоординовано кілька категорій зон з обмеженнями, які впроваджують специфічні правові режими для здійснення господарської діяльності:

1. Охоронні зони навколо об'єктів транспорту. Зазначені зони передбачені вздовж автомобільної дороги М-06 Київ - Чоп, а також доріг місцевого значення. У цих зонах заборонено будівництво капітальних споруд (за винятком дорожнього сервісу), установлення висотних об'єктів без відповідного узгодження, а також будь-яку діяльність, що може погіршувати видимість чи впливати на безпеку дорожнього руху.

2. Охоронні зони інженерних комунікацій. Ці зони охоплюють території вздовж повітряних та кабельних ліній електропередачі різного класу напруги, маршрути газопроводів низького та середнього тиску, ліній зв'язку, а також водопровідно-каналізаційних мереж. У межах таких зон суворо заборонено зводити будівлі, насаджувати дерева з глибокою кореневою системою, складувати матеріали та проводити земляні роботи без дозволу відповідних експлуатуючих організацій.

3. Санітарно-захисні зони (СЗЗ). Такі зони встановлюються навколо промислових підприємств, тваринницьких ферм чи складських комплексів, а також об'єктів комунальної інфраструктури (зокрема сільських кладовищ). Розміри санітарно-захисних зон регламентуються чинними санітарними нормами. У межах цих зон забороняється проектування нового житлового будівництва, а також зведення дитячих і медичних закладів. 4. Водоохоронні зони та прибережні захисні смуги (ПЗС). Ці території виділені вздовж гідрографічних об'єктів і водотоків для запобігання їх забрудненню та замуленню. Прибережні захисні смуги мають статус екологічно значущих охоронюваних зон із суворими обмеженнями на

господарську діяльність, що включають заборону застосовувати хімічні засоби захисту рослин, облаштовувати сміттєзвалища чи зводити господарські споруди (за винятком гідротехнічних об'єктів).

3.4 Оцінка впливу зміни меж села Бузова на просторовий розвиток території громади

Оновлення законодавчо закріплених просторових параметрів села Бузова, що призвело до збільшення його загальної площі до 2105,3515 га, стало рушієм системних змін у структурі Дмитрівської сільської територіальної громади. Розширення адміністративних меж допомогло вирішити проблему застарілих просторових диспропорцій, які виникли через багаторічне використання даних картографії 1994 року. Юридичне впорядкування існуючих житлових, комерційних та інфраструктурних об'єктів у відповідності до офіційних меж населеного пункту дозволило об'єднати розрізнені земельні ділянки в єдиний, структурно інтегрований і юридично захищений простір. Це відкриває перспективи для довгострокового розвитку, запобігаючи конфліктам щодо земельної юрисдикції окремих ділянок.

Зміцнення нової архітектури меж істотно посилює економічний потенціал громади за рахунок залучення ресурсів земель, прилеглих до ключового транспортного коридору - магістралі М-06 Київ-Чоп. Впорядкування правового статусу цих територій та їх включення до меж села спрощує регуляторні процедури для залучення інвестицій та створює базу для розвитку стратегічно важливих логістичних хабів, торговельних комплексів і об'єктів сервісу на прилеглих ділянках. Це, своєю чергою, забезпечує зростання доходів місцевого бюджету за рахунок плати за землю та податку на нерухомість, які можуть бути спрямовані на фінансування соціальних та інфраструктурних потреб громади. Крім цього, консолідація нових житлових кварталів дозволяє ефективніше здійснювати проектування

й будівництво магістральних інженерних мереж (газо-, водопостачання, електромереж), що сприяє створенню сучасного благоустрою.

Особливу роль у змінах відіграє екологічний аспект. Чітке визначення меж природно вразливих зон, лісових масивів і прибережних смуг значно знижує ризик неконтрольованого вилучення цінних природних територій під забудову. Правовий захист таких земель, інтеграція даних про них до Державного земельного кадастру сприяє збереженню ландшафтів від надмірного антропогенного впливу й підтриманню рекреаційного потенціалу регіону. З метою системної оцінки впливу просторової модернізації на громаду в межах проєкту було розроблено аналітичну матрицю, яка враховує її комплексний ефект на локальне середовище.

Організація внутрішнього простору з урахуванням ліквідації черезсмужжя та анклавних територій дозволила гармонізувати архітектурні межі забудови з офіційно визначеною лінією розмежування. Такий підхід сприяє створенню прозорої системи функціонального зонування, значно спрощуючи адміністративне управління і моніторинг просторових ресурсів місцевими органами влади. З економічного та інвестиційного боку включення придорожніх територій магістралі М-06 і промислових майданчиків в межі населеного пункту суттєво підвищує їхню привабливість для ринку. Визначений правовий статус ділянок спрощує регулювання процесу зміни їхнього цільового призначення, що, в майбутньому, забезпечить стабільний ріст надходжень до місцевого бюджету.

Стосовно інфраструктурної інтеграції, об'єднання розрізнених житлових масивів та перспективних територій освоєння в єдину комплексну систему створює базу для реалізації масштабних проєктів планування. Це відкриває можливості для будівництва цілісних мереж інженерної інфраструктури та доріг, що підвищують доступність і зручність території. Соціально-демографічний розвиток також набуває більшої упорядкованості. Завдяки аналізу територіальної ємності з урахуванням

прогнозованого зростання щільності населення можна ефективно розрахувати потребу у школах, дитячих садках, медичних установах та передбачити земельні ділянки для створення нових об'єктів громадської інфраструктури.

Невід'ємним елементом такого проєктування є дотримання екологічної рівноваги та забезпечення стійкого розвитку навколишнього середовища. Інтегрування лісових масивів та прибережних зон водних об'єктів до загальносільської екологічної структури з чітким закріпленням правових обмежень дозволяє захистити природні ландшафти від хаотичної забудови. Ці заходи формують ефективні інструменти попередження екологічних порушень та допомагають зберегти рекреаційні ресурси для майбутніх поколінь.

3.5 Погодження, затвердження та реалізація проектних рішень

Проект землеустрою, щодо встановлення або зміни меж адміністративно-територіальної одиниці, підлягає обов'язковому погодженню з відповідними сільськими, селищними, міськими, районними радами та районними державними адміністраціями, на територію яких поширюються зміни меж. У випадках, коли розширення меж населеного пункту стосується територій, що не входять до складу відповідного району, або за відсутності районної ради, погодження здійснюється з Радою міністрів Автономної Республіки Крим чи обласною державною адміністрацією[30].

Набуття чинності землевпорядною документацією стосовно просторового коригування контурів населеного пункту безальтернативно пов'язане із проходженням регламентованого вітчизняним правовим полем інституційного узгодження та офіційного схвалення. Зазначені процедури фіналізують загальний цикл проєктування, гарантуючи абсолютну легітимність геодезичних меж об'єкта, обов'язкову інтеграцію оновлених відомостей до інформаційних баз Державного земельного кадастру, а також

створюючи правовий фундамент для подальшого фактичного винесення та фіксації ліній розмежування в натурі.

Юридична чинність розробленого проекту землеустрою щодо встановлення та зміни меж села Бузова визначається успішним проходженням багаторівневої процедури, регламентованої чинним законодавством. Зміна просторових контурів адміністративно-територіальної одиниці безпосередньо впливає на правові інтереси суміжних власників земель, сусідніх територіальних громад і органів державної виконавчої влади, тому ця процедура є ключовим етапом легітимізації підготовлених матеріалів. Процес погодження розпочинається на місцевому рівні з аналізу текстових та графічних матеріалів профільною депутатською комісією, а завершальним кроком на цьому етапі є їхнє схвалення в ході сесії Дмитрівської сільської ради. Це надає офіційного підтвердження того, що запропоноване розширення території до 2105,3515 гектарів відповідає стратегічним інтересам місцевої громади та узгоджується з чинною містобудівною документацією.

Після затвердження проекту місцевою радою він передається на розгляд суміжним територіальним громадам і державним органам виконавчої влади. Ці суб'єкти перевіряють дотримання норм земельного, екологічного й лісового законодавства. Особливу увагу зосереджено на узгодженні меж у районах, які прилягають до земель лісового фонду або проходять уздовж автомобільних доріг загальнодержавного значення, що передбачає отримання необхідних висновків відповідних відомств. Завершальне рішення про встановлення або зміну меж села ухвалює Бучанська районна рада, спираючись на подання Дмитрівської сільської ради. Це рішення згодом оформлюється нормативно-правовим актом, який закріплює новий просторовий статус населеного пункту та слугує основою для подальшого впровадження змін.

Реалізація затверджених проектних пропозицій переходить до етапу державної реєстрації нових меж і їх інтеграції до національних

інформаційних систем. Ключовою частиною цього процесу є внесення оновлених даних до Державного земельного кадастру. Державний кадастровий реєстратор здійснює перевірку відповідної документації та завантажує електронний файл у форматі XML, що дозволяє автоматично відобразити новий контур села на Публічній кадастровій карті України. З моменту внесення даних змінюється правовий статус усіх залучених територій, а юрисдикція Дмитрівської сільської ради поширюється на додані площі. Це створює юридичні умови для ефективного управління збільшеними земельними ресурсами, оптимізації системи оподаткування, залучення інвестицій для розвитку логістичної інфраструктури вздовж траси М-06, а також перспективного використання земель для житлового та громадського будівництва.

Відповідно до вимог статті 186 Земельного кодексу України, процедура погодження була реалізована шляхом проведення таких послідовних кроків:

- **Розгляд Дмитрівською сільською радою:** Проектні матеріали було подано на розгляд до Дмитрівської сільської ради, яка є адміністративним центром територіальної громади. Після перевірки відповідності проектних рішень Генеральному плану села, радою було надано погодження на встановлення межі.
- **Формування електронного документа:** Для забезпечення можливості внесення відомостей до Державного земельного кадастру (ДЗК), матеріали проекту були конвертовані у формат електронного документа (XML-файлу). Це забезпечило автоматизовану перевірку топологічної цілісності та відсутність накладок на суміжні землекористування.
- **Передача до ДЗК:** Після отримання всіх необхідних погоджень, пакет документів разом із XML-файлом було підготовлено для подальшої передачі до територіальних органів Держгеокадастру для державної реєстрації межі.

Завершення цього етапу дозволило внести відомості про межі села Бузова до Державного земельного кадастру, що остаточно закріпило нову конфігурацію території та створило правові підстави для її використання. Реалізація цих проєктних рішень забезпечує прозорість земельних відносин у громаді та сприяє стабільному просторовому розвитку населеного пункту в майбутньому.

Висновки до третього розділу

У результаті проведеного дослідження встановлено, що організаційно-землевпорядний процес створення проєкту зі встановлення або зміни меж населеного пункту є складним та охоплює чітко регламентовані нормативно-правові аспекти. Реалізація цього процесу базується на положеннях Конституції України, Земельного кодексу, а також законодавстві, що регулює землеустрій та державний земельний кадастр. Відправною точкою для виконання таких робіт є рішення органу місцевого самоврядування (в цьому випадку - Дмитрівської сільської ради) та укладений договір на надання спеціалізованих землевпорядних послуг. Подальший алгоритм дій включає збір та аналіз вихідної документації, дослідження попередньо затверджених містобудівних і землевпорядних матеріалів, узгодження проєктних меж із фактичним використанням територій, а також інтересами землевласників і землекористувачів. Завершується цей етап підготовкою графічної та текстової частин проєкту. У підсумку формується правове й технічне обґрунтування зміни меж села Бузова з 884,5 га до 2105,3515 га, що стає основою для подальшого ефективного управління територіальними ресурсами громади.

Під час топографо-геодезичного забезпечення було виявлено розбіжності між архівними матеріалами та фактичним станом місцевості, що зумовило необхідність оновлення картографічної основи. Зважаючи на технічні особливості роботи GNSS-обладнання, польові вимірювання у 300-метровому коридорі передбачуваних меж здійснювалися наземними

геодезичними методами за допомогою електронного тахеометра. Одержані дані були проаналізовані за допомогою сучасного геоінформаційного програмного забезпечення у державній системі координат УСК-2000. Як результат, була створена точна цифрова топографічна модель, яка дала змогу сформувати межі з високим ступенем точності, уникнути накладань земельних ділянок та підготувати електронні обмінні файли для внесення відповідної інформації до Державного земельного кадастру.

Особлива увага приділялася аналізу існуючих обмежень щодо використання земель у межах запланованої території села Бузова. Було визначено, що розширення населеного пункту вздовж траси М-06 вимагає врахування й нормативного закріплення охоронних зон транспортної інфраструктури, інженерних мереж (електромереж і газопроводів), санітарно-захисних зон промислових об'єктів і водоохоронних територій. У результаті вивчення даних Державного земельного кадастру критичних перешкод для реалізації проєктних рішень або встановлення нових меж не виявлено. Це свідчить про можливість гармонійного розвитку території з додержанням екологічних і санітарних норм.

Завершальний етап розробки просторової моделі включав процедури узгодження та затвердження розробленого проєкту землеустрою. Оскільки зміна меж села Бузова не вимагала залучення земель інших адміністративних районів, ухвалення документації відбувалося Дмитрівською сільською радою - відповідальним органом місцевого самоврядування. Рішення про встановлення або зміну меж одночасно слугувало актом затвердження відповідного проєкту. У фіналі оновлені просторові дані були внесені до автоматизованої системи Державного земельного кадастру, що забезпечило офіційне закріплення змінених меж і створило умови для раціонального управління розширеною територією населеного пункту.

ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ

У результаті виконання бакалаврської кваліфікаційної роботи було досліджено процес встановлення (зміни) меж населеного пункту як дієвий інструмент просторового розвитку територій, що дозволило зробити наступні висновки відповідно до поставлених завдань:

1. Встановлення та зміна меж населених пунктів є багатофункціональним інструментом публічного управління, який об'єднує економічні, просторово-планувальні та управлінські завдання. Офіційне закріплення меж відіграє вирішальну роль у процесах децентралізації, створюючи платформу для ефективного управління земельними ресурсами, формування стабільної фінансової бази територіальної громади та залучення інвестицій. Водночас межа слугує не лише юридичним кордоном, але й просторовим контуром для впровадження рішень генеральних планів.

2. Аналіз чинної законодавчої бази показав, що зміна меж сіл і селищ належить до компетенції органів місцевого самоврядування (якщо не змінюються межі всієї територіальної громади) та базується на розробці відповідних проєктів землеустрою. Проте на практиці виявлено суттєві системні недоліки: надмірну багатоступеневість адміністративних процедур погодження, високий рівень бюрократизації, а також часті випадки неузгодженості між даними містобудівної документації (генеральними планами) та даними землевпорядної документації.

3. Встановлено, що село Бузова Дмитрівської сільської територіальної громади має значний потенціал завдяки вигідному розташуванню в межах Київської агломерації та безпосередній близькості до міжнародного транспортного коридору М-06. Сприятливі природно-кліматичні умови лісостепової зони та гідрологічна мережа традиційно формували аграрну специфіку села, однак сьогодні тут відбуваються інтенсивні процеси субурбанізації, що трансформують його у багатофункціональну приміську зону з високою щільністю населення (понад 1500 осіб).

4. Функціональна структура території села Бузова перебуває в стані активної трансформації через нерегульоване розширення житлових і громадських зон за рахунок сільськогосподарських угідь. Дослідження виявило безсистемність забудови, дефіцит інфраструктури та розбіжності між фактичними межами ділянок і даними Державного земельного кадастру. Комплекс необхідних землепорядних дій включає проведення точних наземних топографо-геодезичних вишукувань у буферному коридорі та створення актуальної цифрової моделі місцевості.

5. Розроблений проєкт землеустрою обґрунтовує доцільність і необхідність збільшення території села Бузова з історично зафіксованих 884,5 га (станом на 1994 рік) до 2105,3515 га. Нова лінія розмежування дозволяє ліквідувати просторові анклав, юридично закріпити існуючу забудову, інтегрувати інвестиційно привабливі землі вздовж траси М-06 і встановити чіткі межі зон з обмеженим використанням (санітарно-захисні, водоохоронні та охоронні зони інженерних комунікацій).

З метою забезпечення сталого просторового та соціально-економічного розвитку села Бузова Дмитрівської сільської територіальної громади, оптимізації управління земельними ресурсами та повноцінної реалізації розробленого проєкту землеустрою пропонується:

1. **Затвердити межі рішенням ради:** Дмитрівській сільській раді необхідно офіційно ухвалити рішення про затвердження розробленого проєкту землеустрою та встановлення нових меж села Бузова загальною площею 2105,3515 га. Це забезпечить юридичну легітимізацію приєднаних територій (зокрема вздовж автотраси М-06) і розширить податкову базу громади за рахунок земельного податку та орендної плати.
2. **Провести громадські слухання:** Перед остаточним затвердженням документації необхідно організувати та провести відкриті громадські слухання за участю мешканців села Бузова, представників бізнесу та суміжних землевласників. Це дозволить врахувати інтереси громади,

мінімізувати потенційні земельні конфлікти та забезпечити прозорість ухвалення просторових рішень.

3. **Внести актуальні дані до ДЗК:** Після схвалення проєкту землеустрою відповідними органами, забезпечити негайне внесення актуалізованих даних щодо нових меж адміністративно-територіальної одиниці та зон з обмеженим використанням земель до Державного земельного кадастру. Завантаження сформованого XML-файлу гарантуватиме коректне відображення села на Публічній кадастровій карті України.
4. **Впровадити GIS-систему:** Для ефективного управління оновленим земельним фондом Дмитрівській сільській раді слід розробити та впровадити локальну геоінформаційну систему (GIS-систему). Це дозволить автоматизувати облік земель, здійснювати постійний моніторинг дотримання цільового використання ділянок, оперативно виявляти самовільну забудову та контролювати дотримання регламентів у санітарно-захисних і водоохоронних зонах.
5. **Синхронізувати просторову документацію:** Ініціювати розроблення Комплексного плану просторового розвитку території Дмитрівської громади для повної синхронізації нових кадастрових меж села Бузова з актуальною містобудівною документацією. Це виключить правові колізії при виділенні ділянок під нове будівництво та інфраструктурні об'єкти.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бузова (Бучанський район) : Вікіпедія. URL: [https://uk.wikipedia.org/wiki/Бузова_\(Бучанський_район\)](https://uk.wikipedia.org/wiki/Бузова_(Бучанський_район)) (дата звернення: 08.05.2026).
2. Бузова – Візіком карти. URL: <https://maps.visicom.ua/c/30.04658,50.41667,13/f/STL1NQ7S9?lang=en> (дата звернення: 08.05.2026).
3. Бутенко Є. В. Просторове планування як інструмент управління земельними ресурсами у територіальних громадах / Є. В. Бутенко, М. Ю. Вовна, М. Л. Приходько // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. - 2024. - № 2. - С. 37–45. - DOI: 10.31548/zemleustriy2024.02.05. - URL: <https://journals.nubip.edu.ua/index.php/Zemleustriy/en/article/view/49496> (дата звернення: 07.06.2026).
4. Буча : Велика українська енциклопедія. URL: <https://vue.gov.ua/Буча> (дата звернення: 08.05.2026).
5. Бучанський район : Вікіпедія. URL: https://uk.wikipedia.org/wiki/Бучанський_район (дата звернення: 07.05.2026).
6. Василенко Х. Використання методів дистанційного зондування для моніторингу та оцінювання масштабів руйнувань під час війни на прикладі південних регіонів України : презентація / Х. Василенко, С. Петриченко // Міжнародна конференція молодих професіоналів «GeoTerrace-2024» (Львів, 6–8 жовт. 2024 р.). — URL: <https://docs.google.com/presentation/d/1X34AHbBQ4Q0Y-42wzDVoDWFRVGc28Lpm/edit> (дата звернення: 02.06.2026).
7. Встановлення меж адміністративно-територіальних утворень / Західно-Український Експертно-Консультативний Центр : офіційний вебсайт. 2021. URL: <https://zuekc.com.ua/roboty-iz->

- zemleustroi.u/vstanovlennia-mezh-adm-teryt-utvoren (дата звернення: 02.06.2026).
8. Встановлення меж населеного пункту / Експертно-правова організація «Бюро оцінки» : офіційний вебсайт. URL: <https://buro-ocenki.com.ua/service/land-management/vstanovlennya-mezh-naselenogo-punktu> (дата звернення: 02.06.2026).
 9. Встановлення меж населених пунктів / Головне управління Держгеокадастру у Сумській області. URL: <https://sumska.land.gov.ua/vstanovlennia-mezh-naselenykh-punktiv/> (дата звернення: 07.05.2026).
 10. Встановлення меж населених пунктів та внесення нормативної грошової оцінки населених пунктів – це переваги розвитку та добробуту громади / Головне управління Держгеокадастру у Миколаївській області. URL: <https://mykolaivska.land.gov.ua/vstanovlennya-mezh-naselenykh-punktiv-ta-vnesennya-normatyvnoyi-groshovoyi-oczinky-naselenykh-punktiv-cze-perevagy-rozvytku-ta-dobrobutu-gromady/> (дата звернення: 07.05.2026).
 11. Дмитрівська сільська територіальна громада : Вікіпедія. URL: [https://uk.wikipedia.org/wiki/Дмитрівська_сільська_територіальна_громада_\(Київська_область\)](https://uk.wikipedia.org/wiki/Дмитрівська_сільська_територіальна_громада_(Київська_область)) (дата звернення: 08.05.2026).
 12. Дмитрівська сільська територіальна громада Бучанського району Київської області : YouControl. URL: <https://youcontrol.market/hromada/UA32080130000056481> (дата звернення: 08.05.2026).
 13. Дорош А. Й. Землевпорядний механізм, його складові, завдання та функції / А. Й. Дорош, О. М. Свиридов // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. — 2024. — № 2. — С. 59–67. — DOI: 10.31548/zemleustriy2024.02.07. — URL: <https://share.google/hJAIgDsawVFEhsuuO> (дата звернення: 02.06.2026).

14. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 07.05.2026).
15. Мартин А. Г., Гунько Л. А., Полтавець А. М. Аксіологія простору як складова сучасної теорії землеустрою: ціннісні режими, інститути та інструменти просторового порядку. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2026. № 1. С. 4–23. DOI: <https://journals.nubip.edu.ua/index.php/Zemleustriy/en/issue/view/823> (дата звернення: 02.06.2026).
16. Концептуальні засади вирішення проблем землеустрою сільських територій в сучасних умовах : монографія / І. П. Ковальчук, А. Г. Мартин, Т. О. Євсюков [та ін.] ; за ред. І. П. Ковальчука. — Київ : Медінформ, 2015. — 158 с. — URL: <https://dglib.nubip.edu.ua/server/api/core/bitstreams/6ae7077e-21b9-437c-993e-6c33a1b06ba3/content> (дата звернення: 07.05.2026).
17. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 25.05.2026).
18. Лейба Л. В. Деякі аспекти встановлення та зміни меж населених пунктів. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. URL: <https://dspace.nlu.edu.ua/server/api/core/bitstreams/bb35683f-c3a9-412c-ab8b-3fe254c3da57/content> (дата звернення: 02.06.2026).
19. Офіційний веб-сайт Дмитрівської територіальної громади. URL: <https://dtg.gov.ua/> (дата звернення: 08.05.2026).
20. Порядок встановлення меж населеного пункту та організація використання земель на території територіальної громади / Західноукраїнський національний університет. URL: <https://api.dspace.wunu.edu.ua/api/core/bitstreams/b22e02a3-f27a-4e9a-8a50-4c4768a1c7d4/content> (дата звернення: 07.05.2026).

21. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення: 02.06.2026).
22. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF> (дата звернення: 02.06.2026).
23. Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації : Постанова Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-%D0%BF> (дата звернення: 02.06.2026).
24. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 25.05.2026).
25. Про необхідність виконання робіт з встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних утворень / Миколаївська районна рада : офіційний вебсайт. 2021. URL: <https://mkl-rayrada.gov.ua/news/1631608292/> (дата звернення: 02.06.2026).
26. Про порядок вирішення окремих питань адміністративно-територіального устрою України : Закон України від 28.07.2023 № 3285-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3285-20#Text> (дата звернення: 07.05.2026).
27. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення: 02.06.2026).
28. Проблемні аспекти щодо встановлення меж територій територіальних громад / Національний університет біоресурсів і природокористування України. URL:

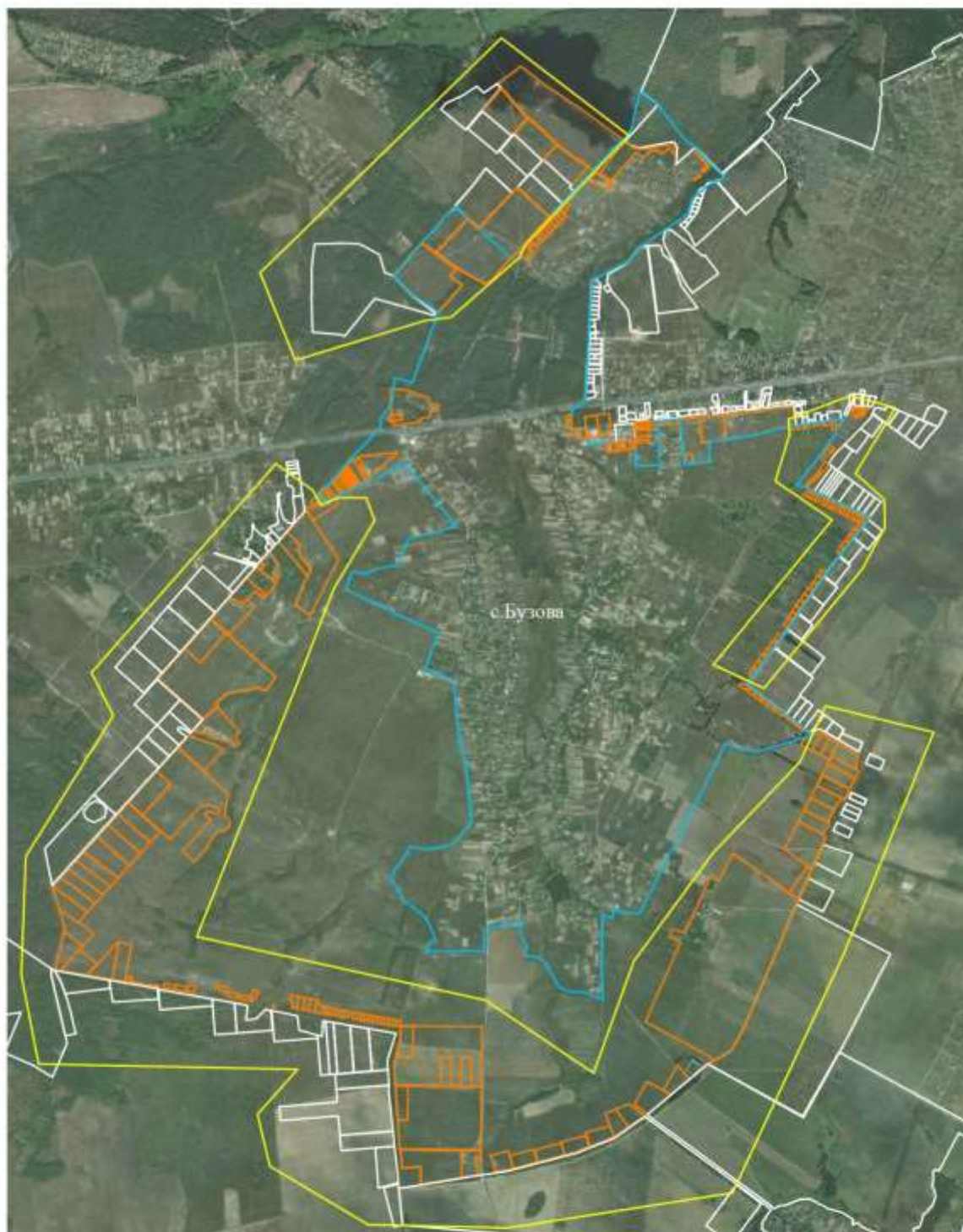
- <https://journals.nubip.edu.ua/index.php/Zemleustriy/en/article/view/16116>
(дата звернення: 07.05.2026).
29. Роз'яснення Мінрегіону щодо встановлення та зміни меж районів, міст / Департамент архітектури, містобудування, житлово-комунального господарства та енергозбереження Тернопільської обласної державної адміністрації : офіційний вебсайт. 2022. URL: <https://architecture.te.gov.ua/articlearticles/2022/01/24/rozyasnennya-minregionu-shodo-vstanovlennya-ta-zmi/> (дата звернення: 02.06.2026).
30. Стаття 46. Проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць // ПротоколUA. URL: https://protocol.ua/ua/pro_zemleustriy_stattya_46/ (дата звернення: 07.05.2026).
31. Стаття 46. Проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць / Protocol.ua. URL: https://protocol.ua/ua/pro_zemleustriy_stattya_46/ (дата звернення: 07.05.2026).
32. Що таке стратегія просторового розвитку території та проєктні рішення? / ПРОЕКТГЕНПЛАН. URL: <https://proectgenplan.com/shcho-take-stratehiya-prostorovoho-rozvytku-terytoriyi-ta-proyektni-rishennya/> (дата звернення: 07.05.2026).
33. Cadastre 2034: A Vision for Future Cadastral Systems / International Federation of Surveyors (FIG). URL: <https://www.fig.net/resources/publications/figpub/pub76/figpub76.asp> (дата звернення: 02.06.2026).
34. Dale P., McLaughlin J. D. Land Administration. Oxford University Press. URL: <https://academic.oup.com/book/27339> (дата звернення: 02.06.2026).
35. Fitri M., Samahuddin S. Bridging Legal Ambiguity and Customary Legitimacy: Governance of Village Boundaries in Multicultural Rural

Indonesia. *NeoRespublica : Jurnal Ilmu Pemerintahan*. 2026. Vol. 7, № 2.
URL: <https://neorespublica.uho.ac.id/index.php/journal/article/view/1243>
(дата звернення: 02.06.2026).

36. Jeeva Z. A review of some of the criteria used in land-demarcation processes. *Town and Regional Planning*. 2021. Vol. 82. P. 6–15. URL: <https://scielo.org.za/pdf/trp/v82/06.pdf> (дата звернення: 02.06.2026).

ДОДАТКИ

Рекогносцировочне креслення межі села Бузова, Бучанського району Київської області



Орієнтовна площа с. Бузова становить 8 884,5090 га;

Умовні позначення

-  Існуюча межа населеного пункту
-  Земельні ділянки зареєстровані в межах населеного пункту
-  Земельні ділянки зареєстровані за межами населеного пункту
-  Спільні фрагменти межі, які потребують додаткового обстеження

Повітка	Повітова площа	Площа	Дата	Дирекція територіальної громади Бучанського району Київської області		
Всього	Сторожко С. В.		08.11	Рекогносцировочне креслення межі села Бузова		
Сторожко	Мухомов С. В.		08.11			
				Сторожко	Мухомов	Директор
				П	1	1
				НУБІС Україна		

План існуючої та проекцій межі села Бузова

Відомості про населений пункт

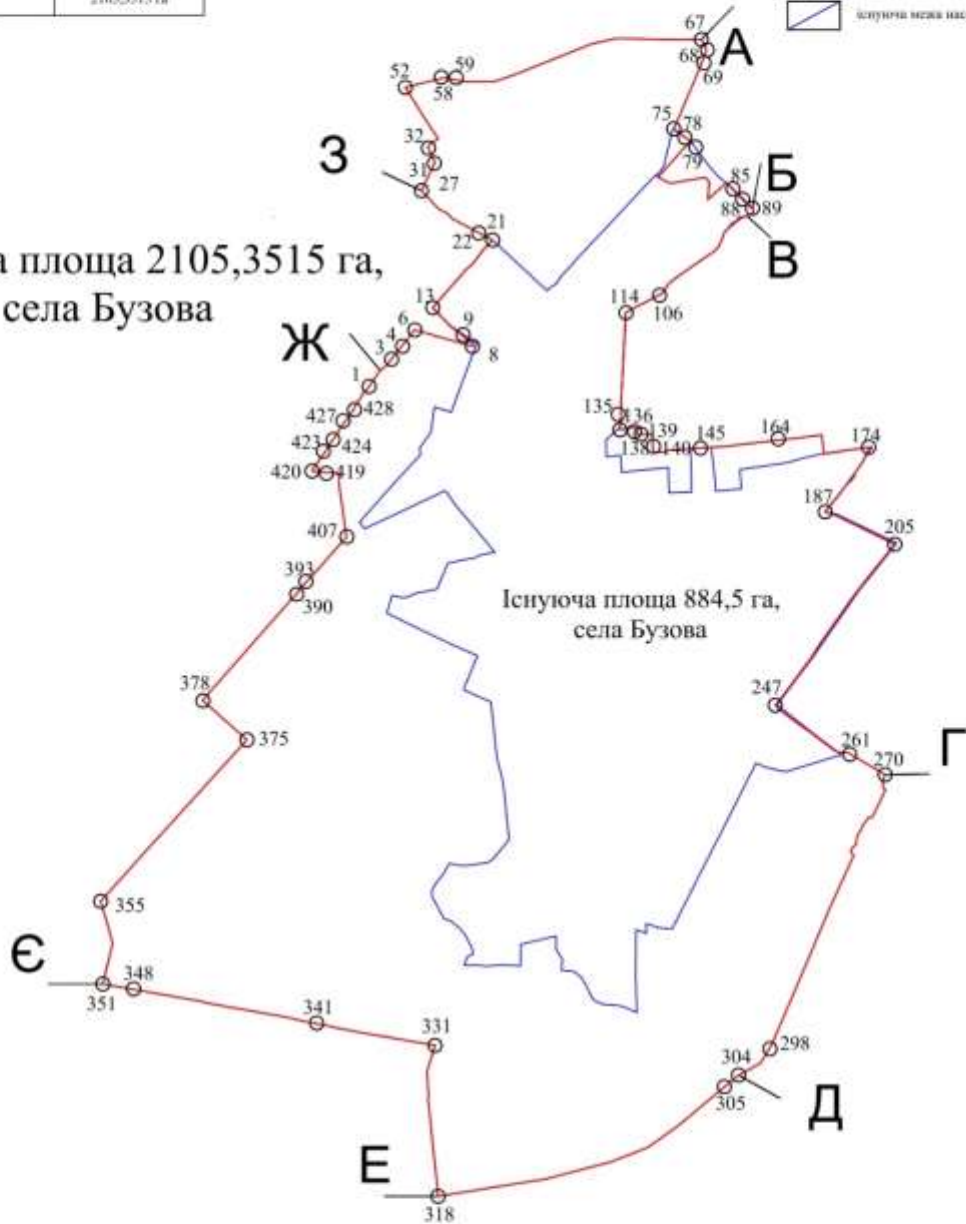
Назва населеного пункту	село Бузова
Код населеного пункту — згідно з КОАТУУ	3222480801
Код населеного пункту — згідно з КАТОГП	UA32080130040097024
Існуюча площа, га	884,5 га
Проектна площа, га	2105,3515 га

Умовні позначення

-  проектна межа населеного пункту, яка запропонована розробником проекту землекористування
 номер точки вимірювання проекцій меж
 існуюча межа населеного пункту

Проектна площа 2105,3515 га,
села Бузова

Існуюча площа 884,5 га,
села Бузова



Опис меж територій с.Бузова

Від А до Б	Дмитріївська територіальна громада Київської області (КОАТУУ 3222480800)
Від Б до В	село Буца Дмитріївської територіальної громади Київської області (КОАТУУ 3222480802)
Від В до Г	село Лебівщина Дмитріївської територіальної громади Київської області (КОАТУУ 3222480804)
Від Г до Д	село Личина Дмитріївської територіальної громади Київської області (КОАТУУ 3222480804)
Від Д до Е	Білогорська територіальна громада Київської області (КОАТУУ 3222480400)
Від Е до Є	Валківська територіальна громада Київської області (КОАТУУ 3222780600)
Від Є до Ж	Майданська територіальна громада Київської області (КОАТУУ 3222780200)
Від Ж до З	Дмитріївська територіальна громада Київської області (КОАТУУ 3222480800)
Від З до А	Майданська територіальна громада Київської області (КОАТУУ 3222780200)

Повітря	Відстань, м	Підпис	Дата	село Бузова Дмитріївська сільська територіальна громада Бучацький район Київська область		
				Проект землекористування щодо встановлення меж села Бузова Дмитріївської сільської територіальної громади		
					Створено	Архивно
					П	1
				План існуючої та проекцій межі села Бузова		
					Архивно	Архивно

