

Навчальний курс «Комплексний план громади як основа відновлення та розвитку територій»

Модуль 1 «Комплексне просторове планування: від законодавства до розвитку територій»

Сергій Кубах,
керівник напрямку
земельної реформи
Програми АГРО

Сьогодні з вами



Спікер

Сергій Кубах

Керівник напрямку земельної реформи Програми АГРО



Спікерка

Катерина Резникова

Експертка з просторового планування та ГІС Програми АГРО

Навчальний курс:

«Комплексний план громади як основа відновлення та розвитку територій»



Модуль 1

Комплексне просторове планування: від законодавства до розвитку територій

10.06.2026 (середа)



Модуль 2

Підготовчий етап: як правильно розпочати розроблення комплексного плану

**16.06.2026 (вівторок),
14:00–15:30**



Модуль 3

Розроблення комплексного плану

**18.06.2026 (четвер),
14:00–15:30**



Модуль 4

Завершальний етап та використання результатів

**23.06.2026 (вівторок),
14:00–15:30**

Основні питання



Історія розвитку просторового планування в Україні



Законодавство у сфері просторового планування



Етапи розроблення комплексного плану



Комплексний план як інструмент розвитку громади

Історія розвитку просторового планування в Україні та світі

Як виникло просторове планування?

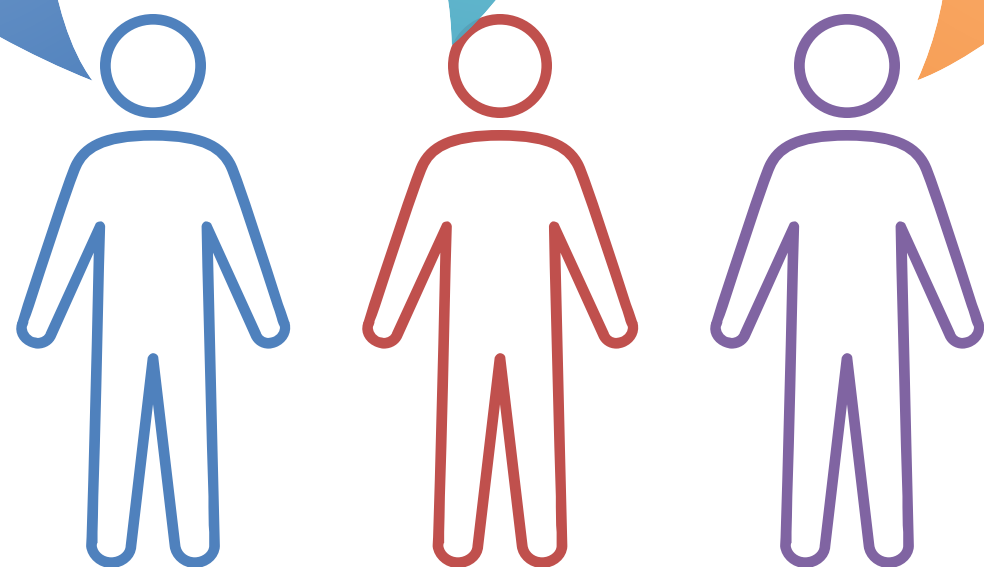


Що таке просторове планування

Для чого
це нам?

Де
застосовуємо?

Які вигоди
отримуємо?



Просторове планування — сукупність методів, що використовуються публічним сектором для впливу на розподіл людей та їхньої діяльності у просторах різного масштабу, а також на розташування різноманітної інфраструктури, рекреаційних та природних зон.

Термін «Просторове планування» в контексті законодавства України не визначений

Рівні просторового планування

Державний

Генеральна схема планування території України

Схема планування окремих частин території України

Регіональний

Схема планування області, АР Крим

Схема планування території району / схема планування частини району

Місцевий

Комплексний план просторового розвитку території громади

Генеральний план населеного пункту

План зонування території (зонінг)

Детальний план території

Чому старий підхід більше не працює?



Застарілі генплани

Існуюча містобудівна документація не відповідає сучасним реаліям, інфраструктурі та потребам бізнесу



Фрагментарність

Великий розрив між містобудуванням та землеустроєм



Білі плями

Планування традиційно обмежувалося лише межами населених пунктів, залишаючи решту території поза увагою



Ізоляція

Неузгодженість з галузевими стратегіями розвитку та низький рівень залучення громадськості

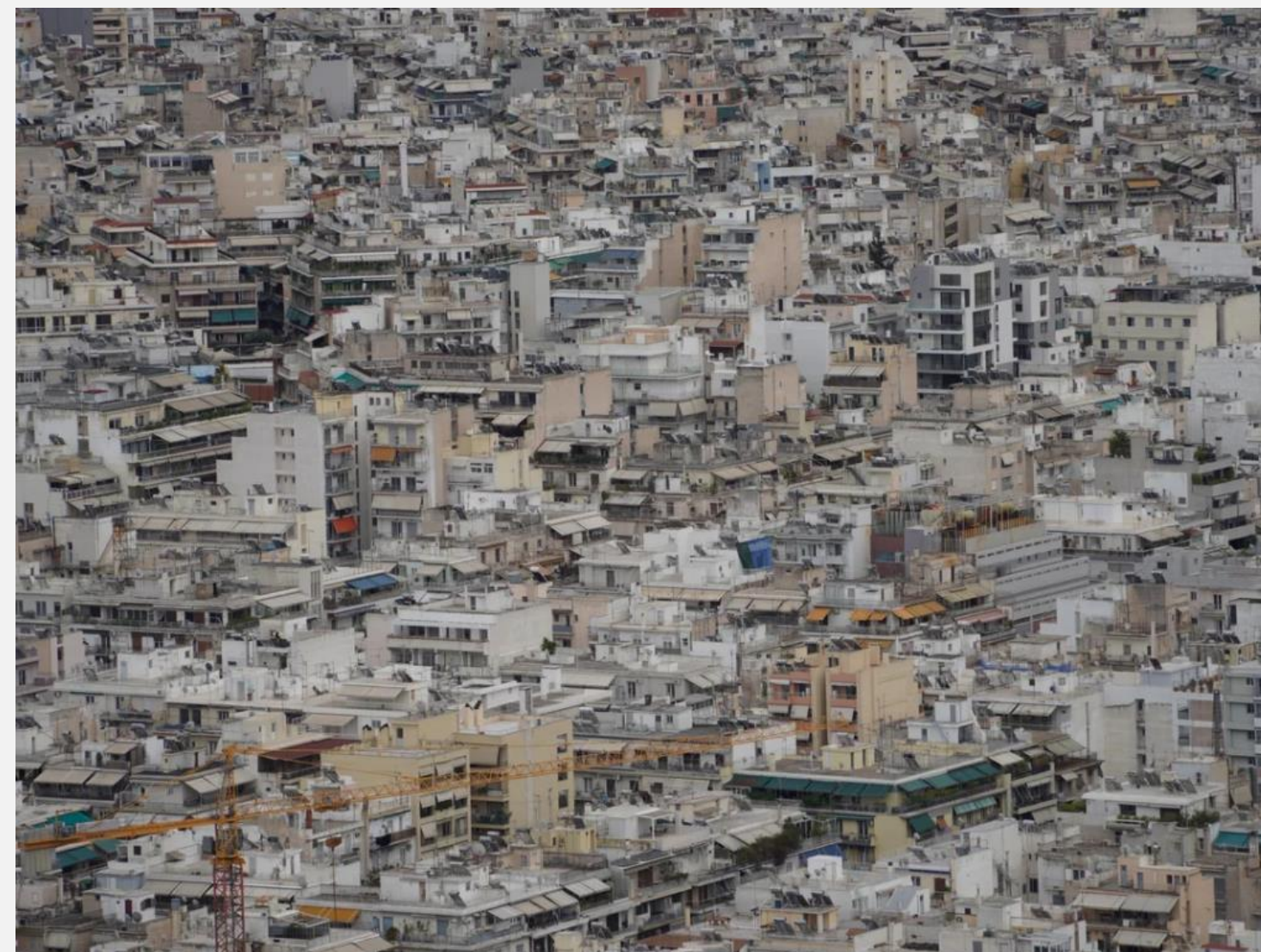


Чому планування має бути комплексним?



Коли планування комплексне:

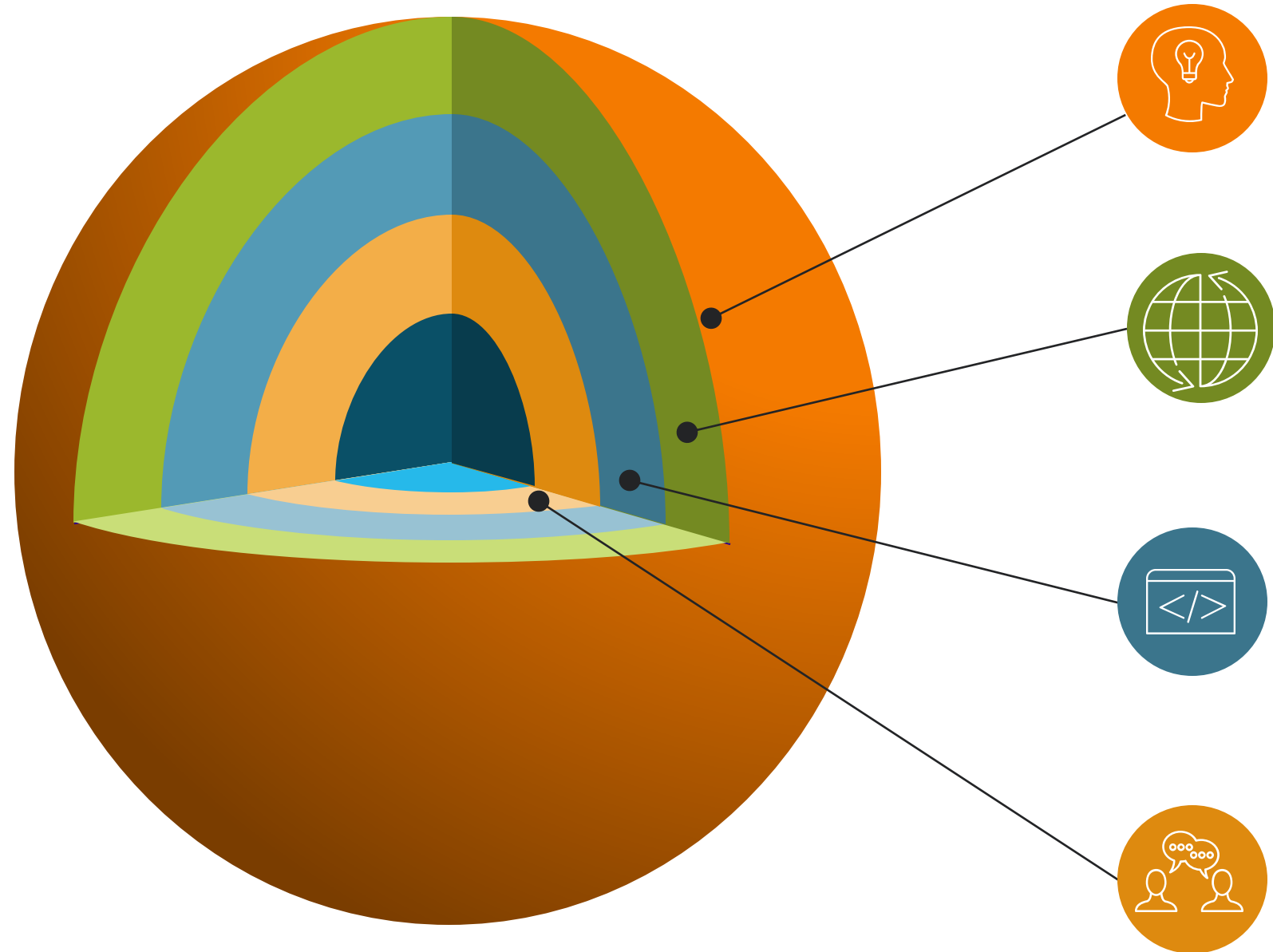
- 🏡 житлова забудова відокремлена від промислових зон
- 🌳 природні території збережені та захищені від забудови
- 🚗 транспортна інфраструктура забезпечує можливість легко та безпечно дістатися точки призначення



Коли немає комплексного підходу:

- 🏭 завод поруч з житлом
- 🌳 забудовані парки та зелені зони
- 🚗 затори на дорогах, погане транспортне сполучення, небезпечне, дороге та довготривале пересування

Досвід першопрохідців: формування нового підходу



2020 рік

Пілотний проєкт в Миколаївській громаді Донецької області

2019 рік

Програма місцевого системного розвитку в Луганській, Донецькій, Дніпропетровській, Харківській, Херсонській та Запорізькій областях (10 модельних громад + 62 проведено навчання)

2018 рік

Пілотний проєкт в Паланській громаді Черкаської області

2017 рік

Пілотний проєкт в Кіптівській громаді Чернігівської області

Головний здобуток:

**Перехід до концепції планування «Вся територія громади»
(як в межах так і за межами населених пунктів)**

Законодавство у сфері просторового планування

Законодавство ЄС в галузі просторового планування

Загальноєвропейський рівень

- ❖ Європейська хартія регіонального / просторового планування, 1983 рік
- ❖ Гранадська Конвенція про збереження архітектурної спадщини Європи (Рада Європи, 1985 р.)
- ❖ Лавалетська Конвенція про охорону археологічної спадщини (Рада Європи, 1992 р.)
- ❖ Директива європейського парламенту і ради 2007/2/ЄС року про створення Інфраструктури просторової інформації у Європейському Співтоваристві від 14 березня 2007 (INSPIRE)

Рівень держав

- ❖ Законодавство сфері містобудування, стратегічного планування
- ❖ Національні програми, концепції та стратегії розвитку
- ❖ Локальні програми з просторового планування та розвитку територій

Галузевий рівень

- ❖ Хартії про охорону історичних парків і садів, про збереження довкілля, про раціональне використання ресурсів
- ❖ Стандарти розроблення містобудівної документації та документації із землеустрою
- ❖ Соціальні стандарти

Законодавче регулювання просторового планування в Україні



ЗАКОН УКРАЇНИ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» від 17.06.2020 №711-IX (набув чинності з 24.07.2021)

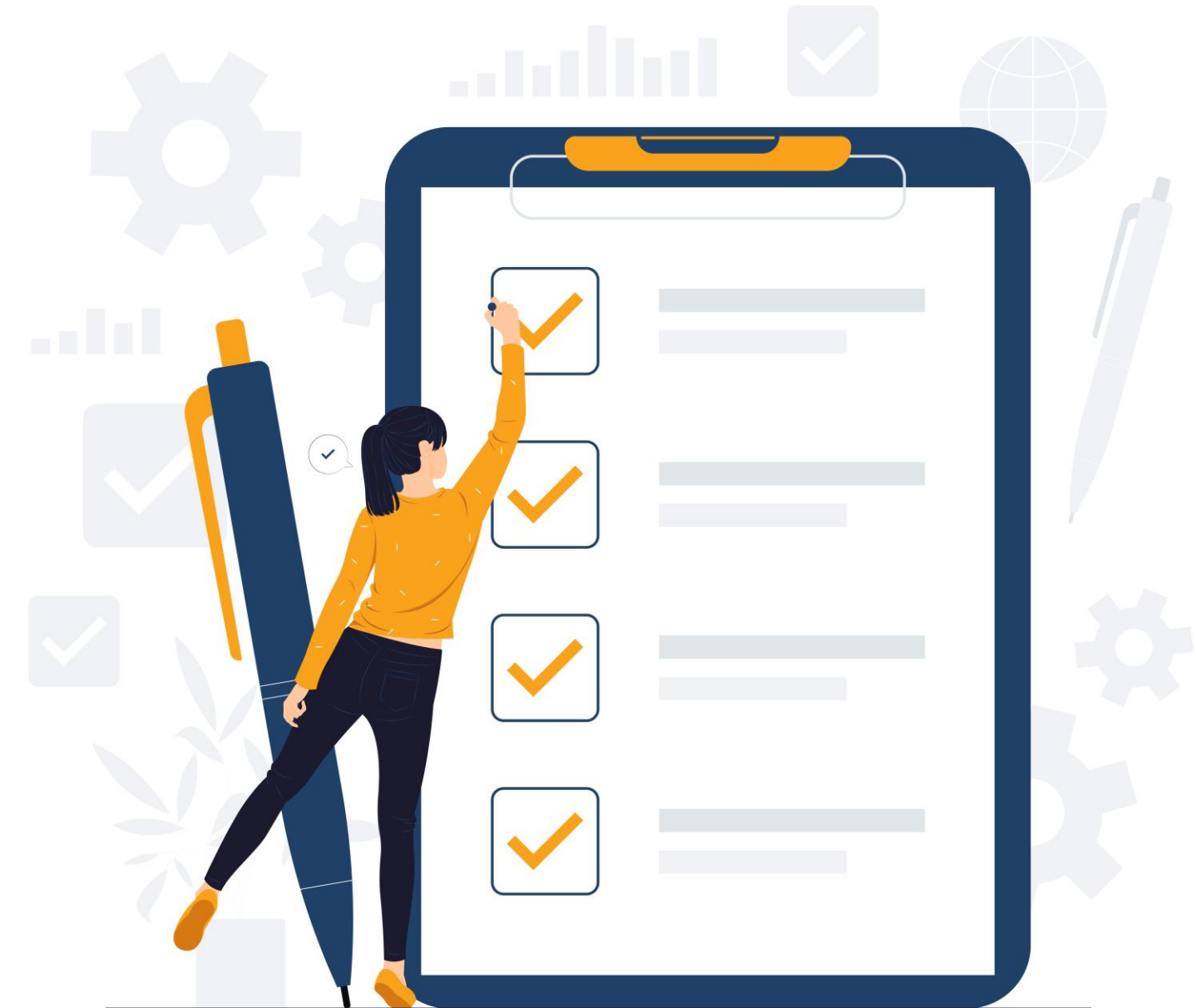


ПОСТАНОВИ КМУ:

- ❖ Про затвердження Порядку розроблення містобудівної документації;
- ❖ Про визначення формату електронних документів КППРТТГ;
- ❖ Про затвердження класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватись КППРТТГ;
- ❖ Про затвердження Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними.



НАКАЗ МІНРЕГІОНУ «Про затвердження структури Баз геоданих містобудівної документації на місцевому рівні»



Суміжне законодавство



Земельне

Інформація про землі, обмеження та цільове призначення



Екологічне

Охорона навколишнього середовища, запобігання забрудненню



Лісове

Охорона лісів



Про охорону культурної спадщини

Збереження історичних будівель, архітектури, археологічних об'єктів



Водне

Охорона водних об'єктів, визначення водоохоронних та прибережнозахисних смуг

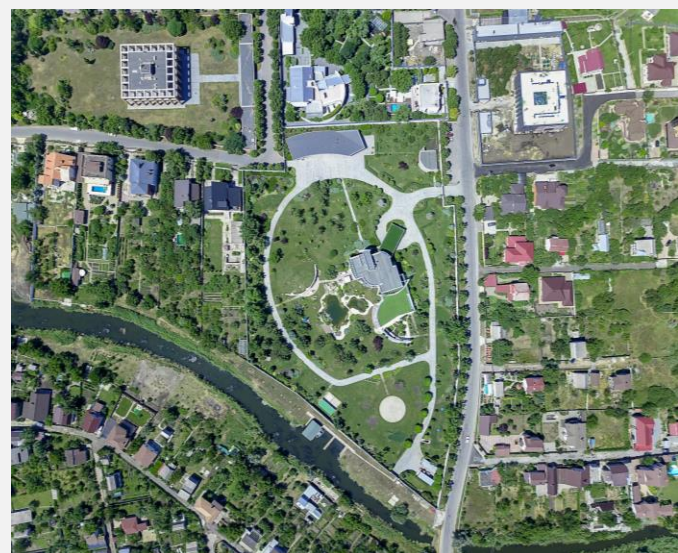


Про НІГД

Стандарти збору, зберігання та інтеграції геоданих

Суміжне законодавство – це норми та правила, що забезпечують комплексність просторового планування

Вклад АГРО в розвиток просторового планування



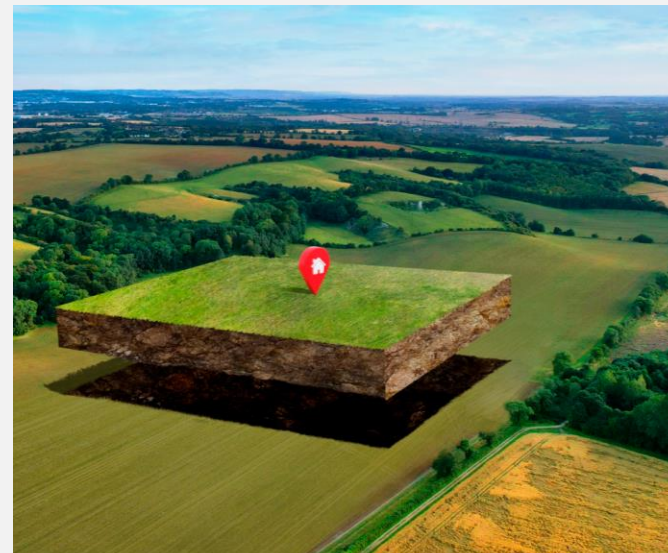
2017-2020

Пілотні проекти в Кіптівській, Паланській, Миколаївській громадах



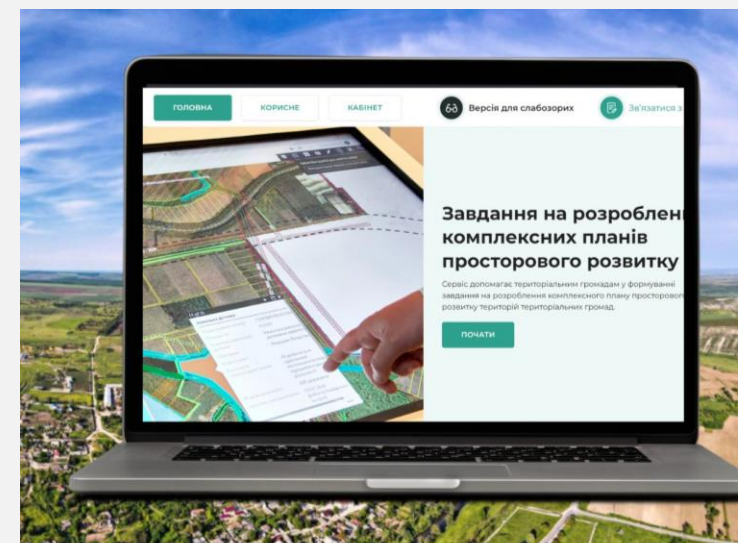
2020-2021

Створення законодавчих основ



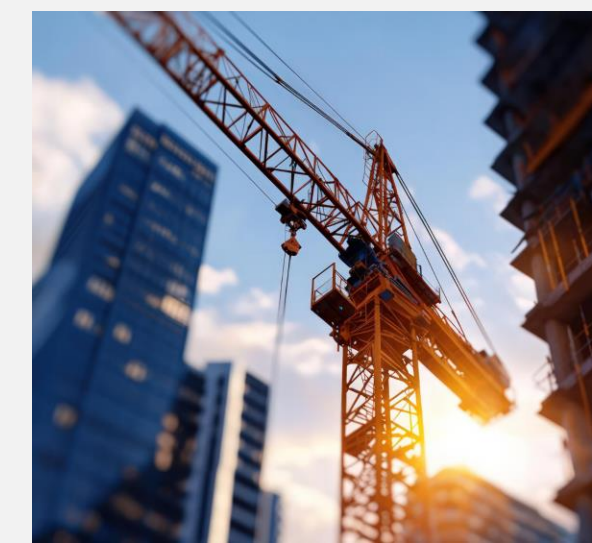
2021-2022

Апробація законодавства



2022-2023

Методичне забезпечення та створення он-лайн інструментів



2024-2025

Розробка комплексних планів

Законодавча основа комплексного просторового планування

Закон №711 – IX
Дві сфери в одному документі

Комплексний план просторового розвитку — це одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та документація із землеустрою.



Закон №711-IX:
Фундамент комплексного поєднання



Постанова КМУ №926:
Порядок розроблення, оновлення та затвердження



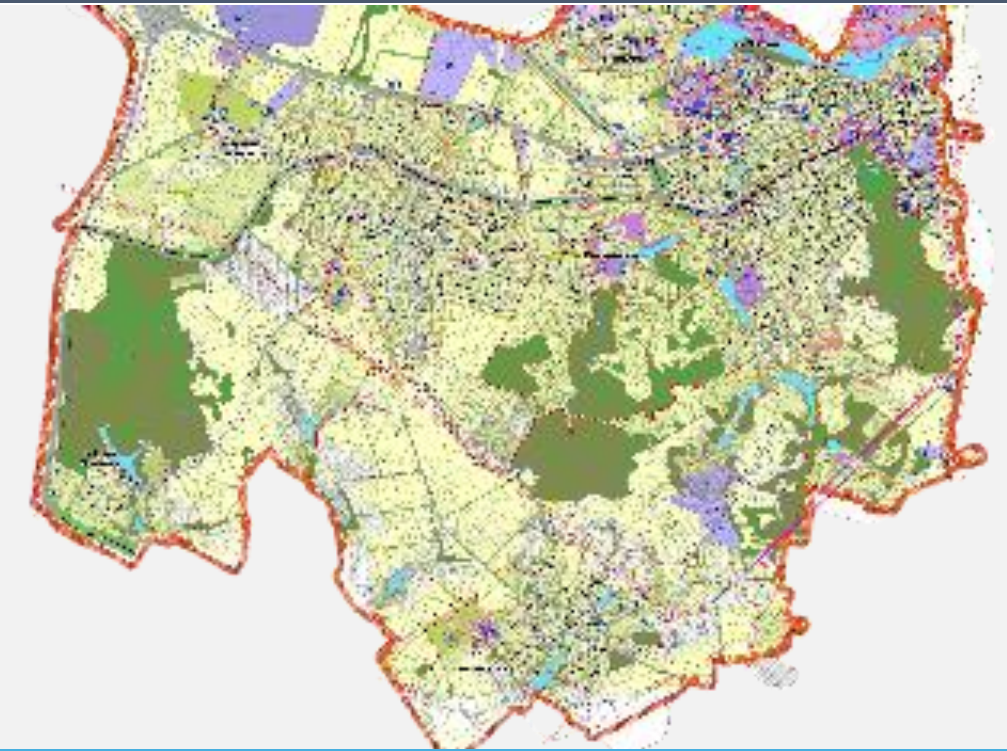
Наказ Мінрегіону №56:
Структура Бази геоданих.

Апробація законодавства

Пілотний проєкт в Роганській і Пісочинській громадах
Харківської області, 2021 рік

Етапи робіт:

- 1 Збір та аналіз вихідних даних
- 2 Аналіз актуальності наявної містобудівної та земельпорядної документації
- 3 Створення картографічної основи на територію громад
- 4 Створення сучасного стану територій громад у векторному вигляді
- 5 Створення геопорталів громад
- 6 Розробка планувальних рішень щодо територій громад
- 7 Формування об'єктів для внесення інформації в Державний земельний та містобудівний кадастри
- 8 Громадські слухання



Пісочинська громада Харківської області



Роганська громада Харківської області

Час діяти: 1 січня 2028 року



1 СІЧНЯ
2028

Обов'язковість

Комплексний план стає обов'язковою умовою для повноцінного управління територією

Обмеження

Детальні плани щодо територій за межами населених пунктів без затвердженого комплексного плану розробляти не можливо

Відповідальність

Затверджена раніше містобудівна документація зберігає чинність, але з 1 січня 2028 року має бути приведена у відповідність до вимог Закону №711-IX

Посібники



Для громад



Для професіоналів



Для розроблення СЕО



<http://surl.li/pppmtc>

Співпраця з університетами



20

закладів вищої освіти

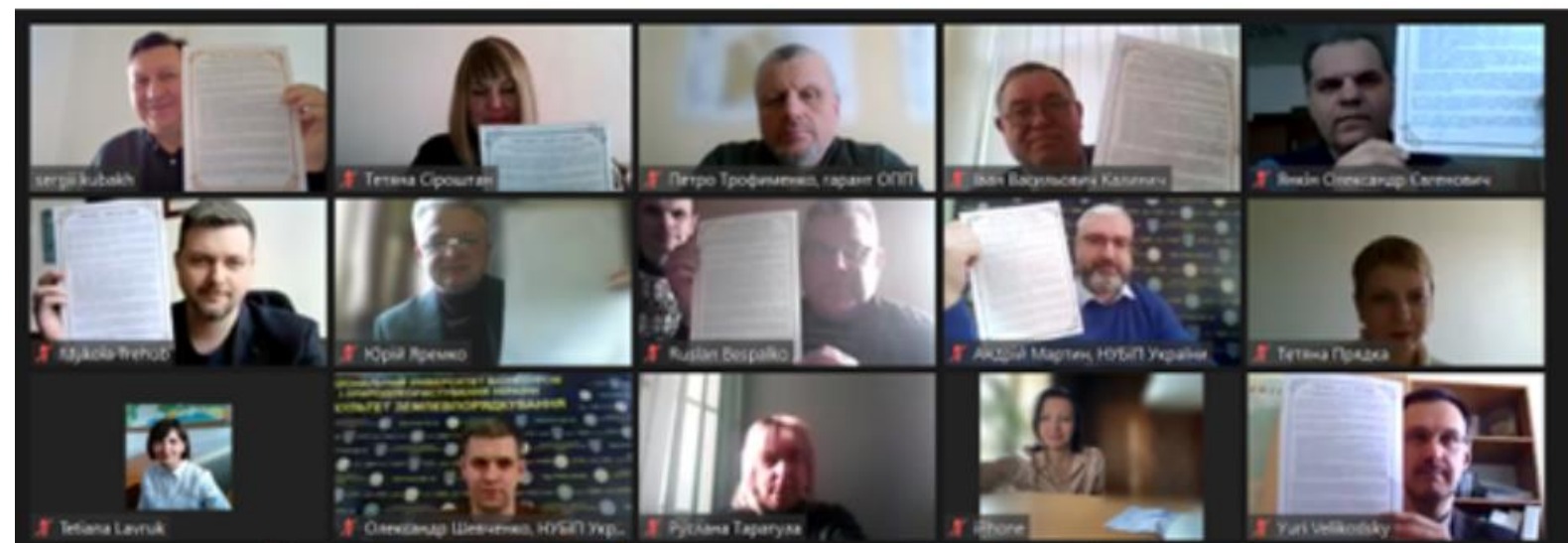


3244

випускники 2022-2025 років та студенти невивпускних курсів



Спільна декларація університетів щодо розвитку просторового планування



Відскануйте QR-код та дайте відповіді на кілька запитань



Або приєднайтеся за посиланням: <https://www.menti.com/>
використавши код 6556 1967

Етапи розроблення комплексного плану

Етапи розроблення комплексного плану

Підготовчий
етап

Основний
етап

Завершальний
етап

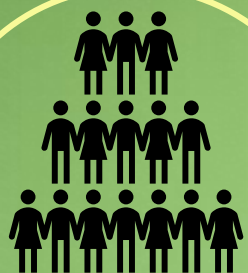
Збалансованість державних,
громадських та приватних
інтересів

Етап 1 Підготовчий



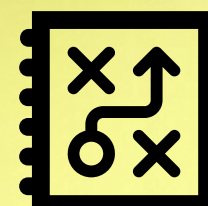
Рішення ради

Офіційний старт процесу, визначення термінів та відповідальних осіб



Робоча група

Формування команди з фахівців ОМС, експертів, активної громадськості та бізнесу



Стратегічна сесія

Збір пропозицій, формування спільного бачення та просторових пріоритетів громади



Завдання на розроблення

Підготовка та затвердження завдання на розроблення комплексного плану, розрахунок його вартості

Етап 2 Основний

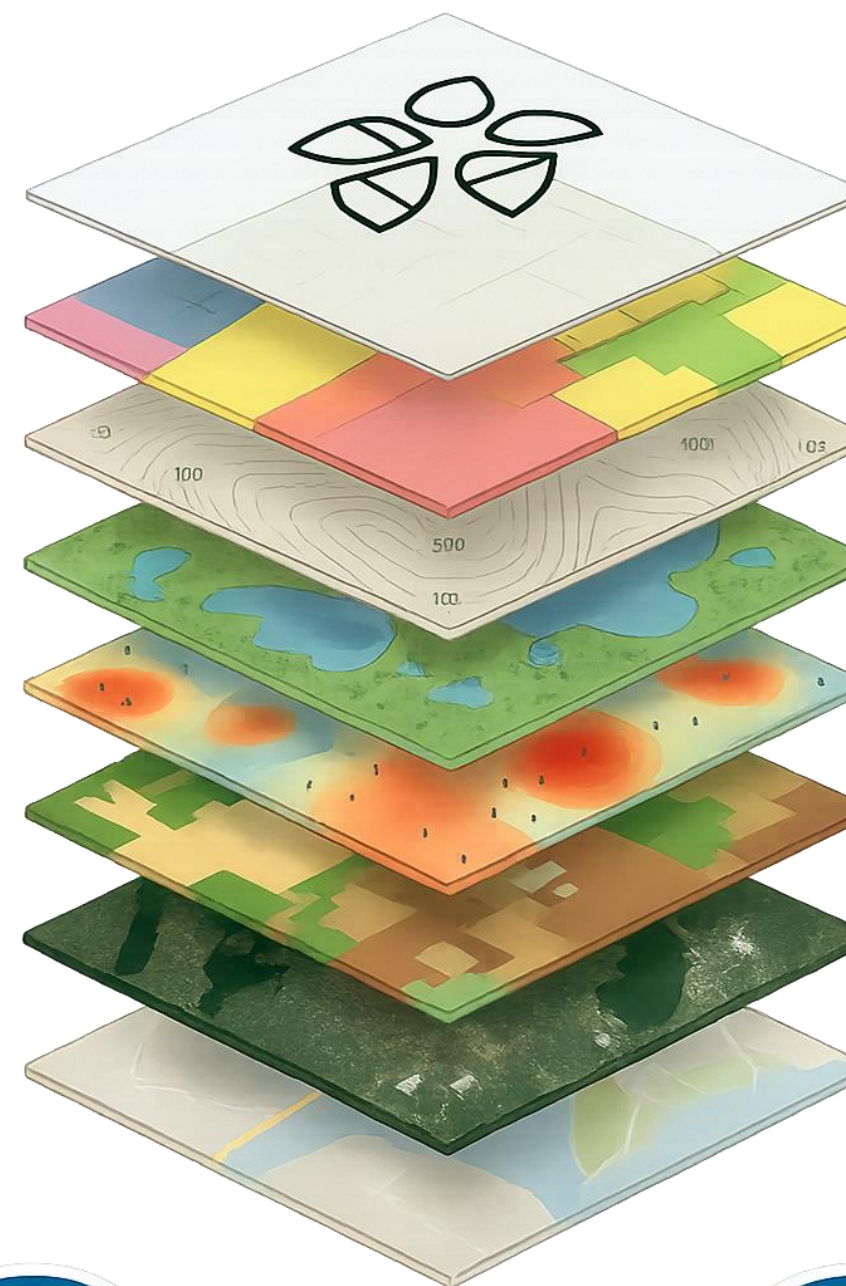
Картографічна основа: Створення актуальної картографічної основи масштабу 1:10000 та 1:2000

Аудит ресурсів громади: Земельних, людських, фінансових, інфраструктури, об'єктів культурної спадщини та заповідного фонду

Розроблення документації: Створення єдиної цифрової бази геопросторових даних. В єдиній системі координат за єдиними правилами

СЕО: Проведення стратегічної екологічної оцінки проєкту

Результат розроблення комплексного плану передається в громаду у сучасних електронних форматах, а не просто на «папері»



Етап 3 Завершальний



Громадські обговорення

Представлення документації громадськості



Містобудівна рада. Експертиза

Проведення обов'язкової перевірки розробленої документації



Рішення про затвердження

Офіційне прийняття документації місцевою радою



Внесення до кадастрів

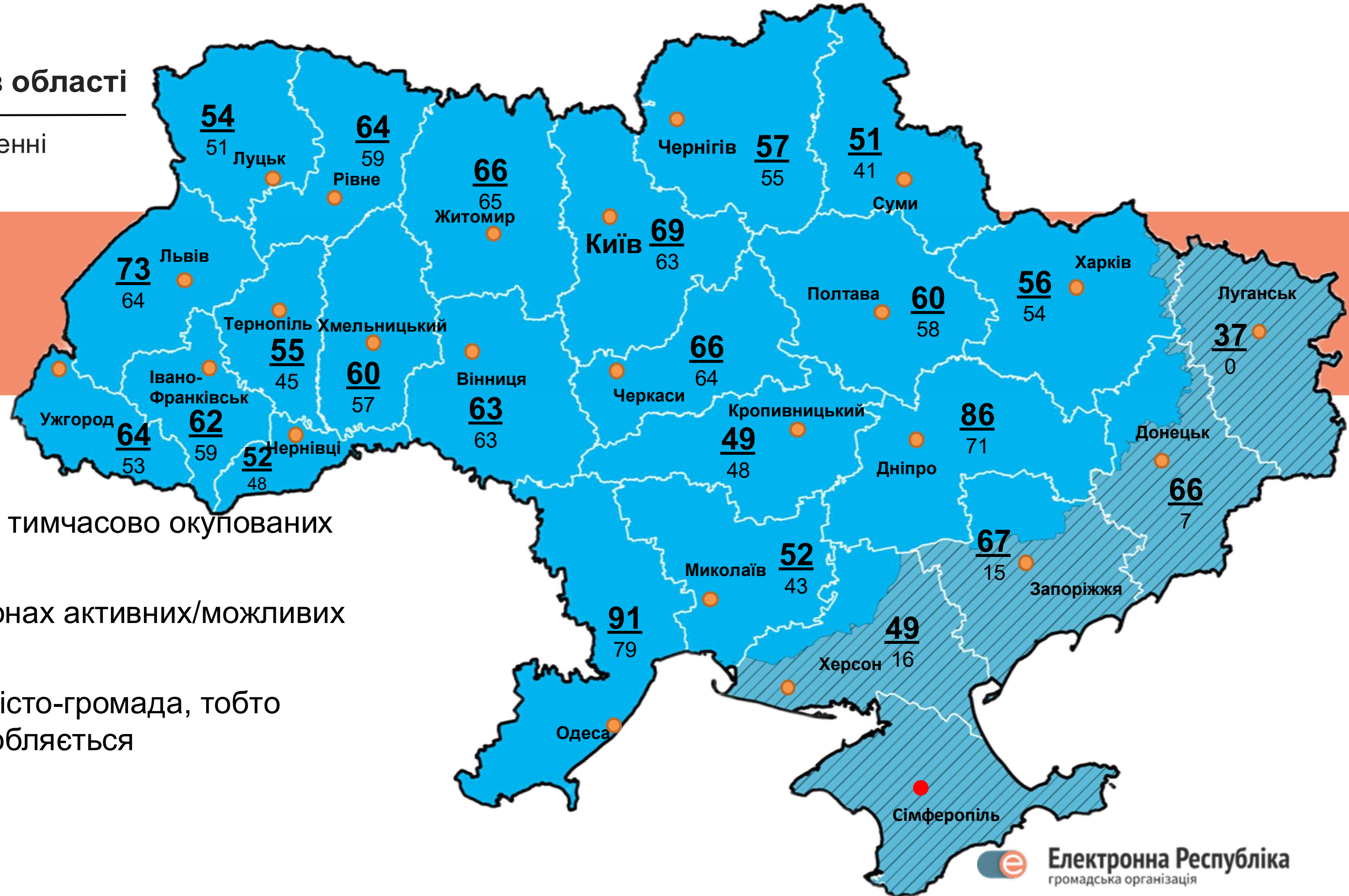
Передача електронних документів до Державного земельного та містобудівного кадастрів

Дослідження просторового планування

Загальна кількість громад в області

Прийняли участь в дослідженні

1469
1178



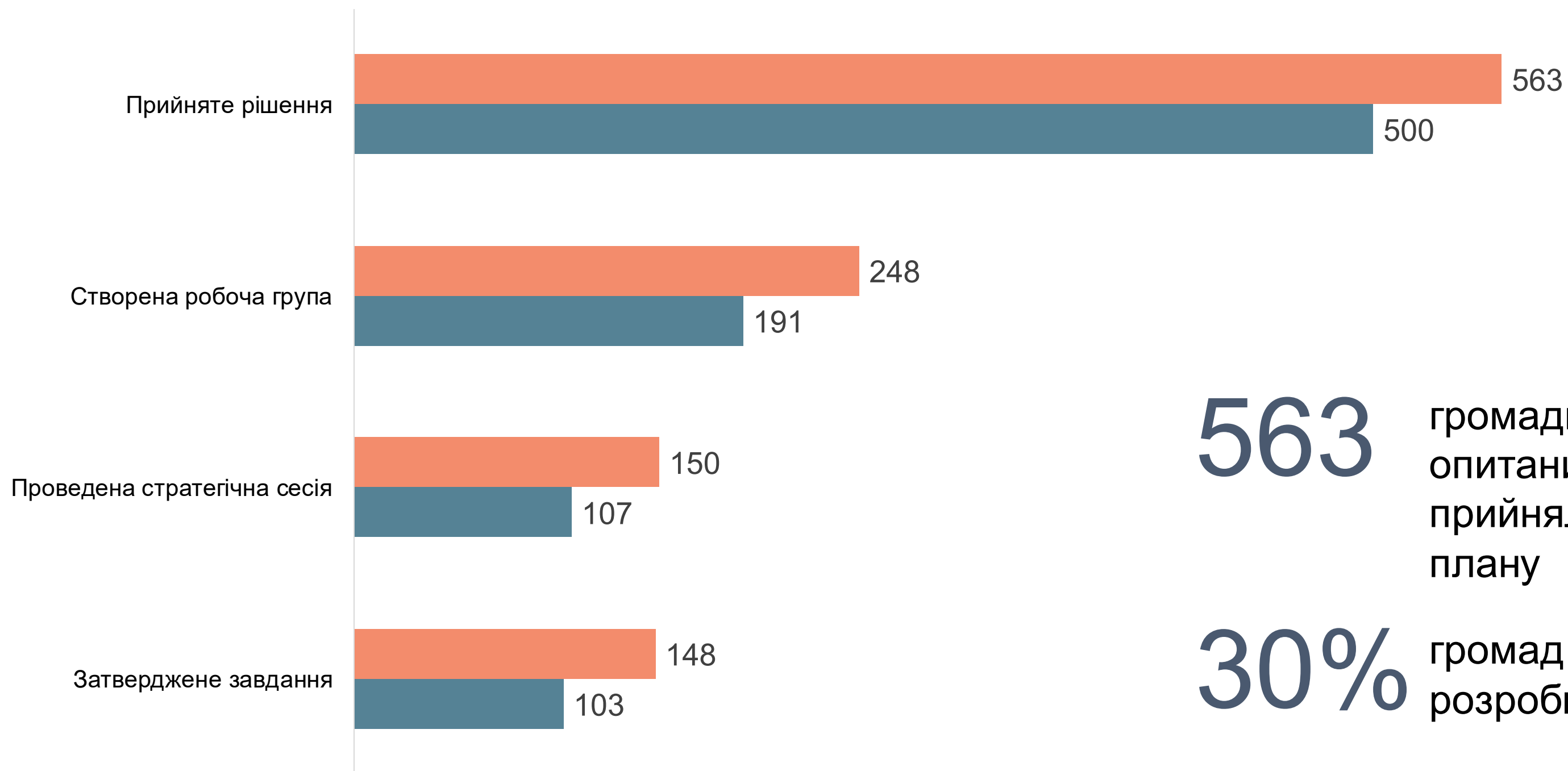
148 громад знаходяться на тимчасово окупованих територіях

38 громад знаходяться в зонах активних/можливих бойових дій

23 громади мають статус місто-громада, тобто комплексний план не розробляється

Зросла кількість громад, які розпочали розроблення комплексних планів

Кількість громад станом на: ■ - вересень 2025р ■ - березень 2026р

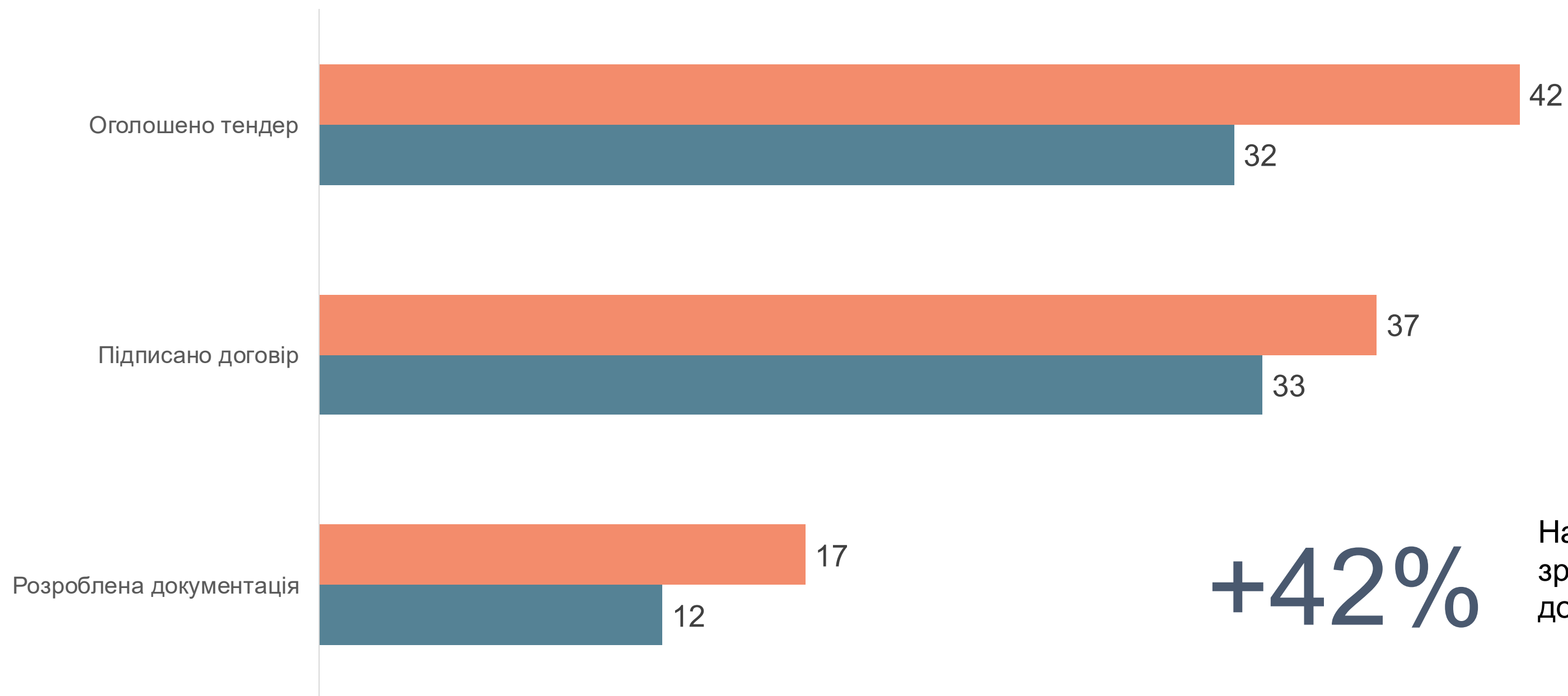


563 громади, тобто 47,8% від опитаних територіальних громад прийняли рішення про розробку плану

30% громад України розпочали розробку комплексних планів

Зросла кількість громад, що розробляють комплексні плани

Кількість громад станом на: ■ - вересень 2025р ■ - березень 2026р



+42%

Навіть в умовах війни за 6 місяців зросла кількість розроблених документацій

7 громад затвердили комплексні плани

	2025	2026
 ПРОВЕДЕНО ГРОМАДСЬКІ ОБГОВОРЕННЯ	9	15
 ПРОВЕДЕНА МІСТОБУДІВНА РАДА	8	8
 ПРОВЕДЕНА ЕКСПЕРТИЗА	6	7
 ЗАТВЕРДЖЕНО КОМПЛЕКСНИЙ ПЛАН	6	7

Затвердили КП: Меджибізька (Хмельницька обл.), Гірська (Київська обл.), Вінницька (Вінницька обл.), Роганська, Пісочинська, Солоницівська (Харківська обл.), Остерська (Чернігівська)

Внесення даних до кадастрів



ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР:

2025

2

2026

4



Роганська, Пісочинська, Солоницівська
(Харківська обл),
Остерська (Чернігівська обл)



МІСТОБУДІНИЙ КАДАСТР ДЕРЖАВНОГО РІВНЯ:

2025

0

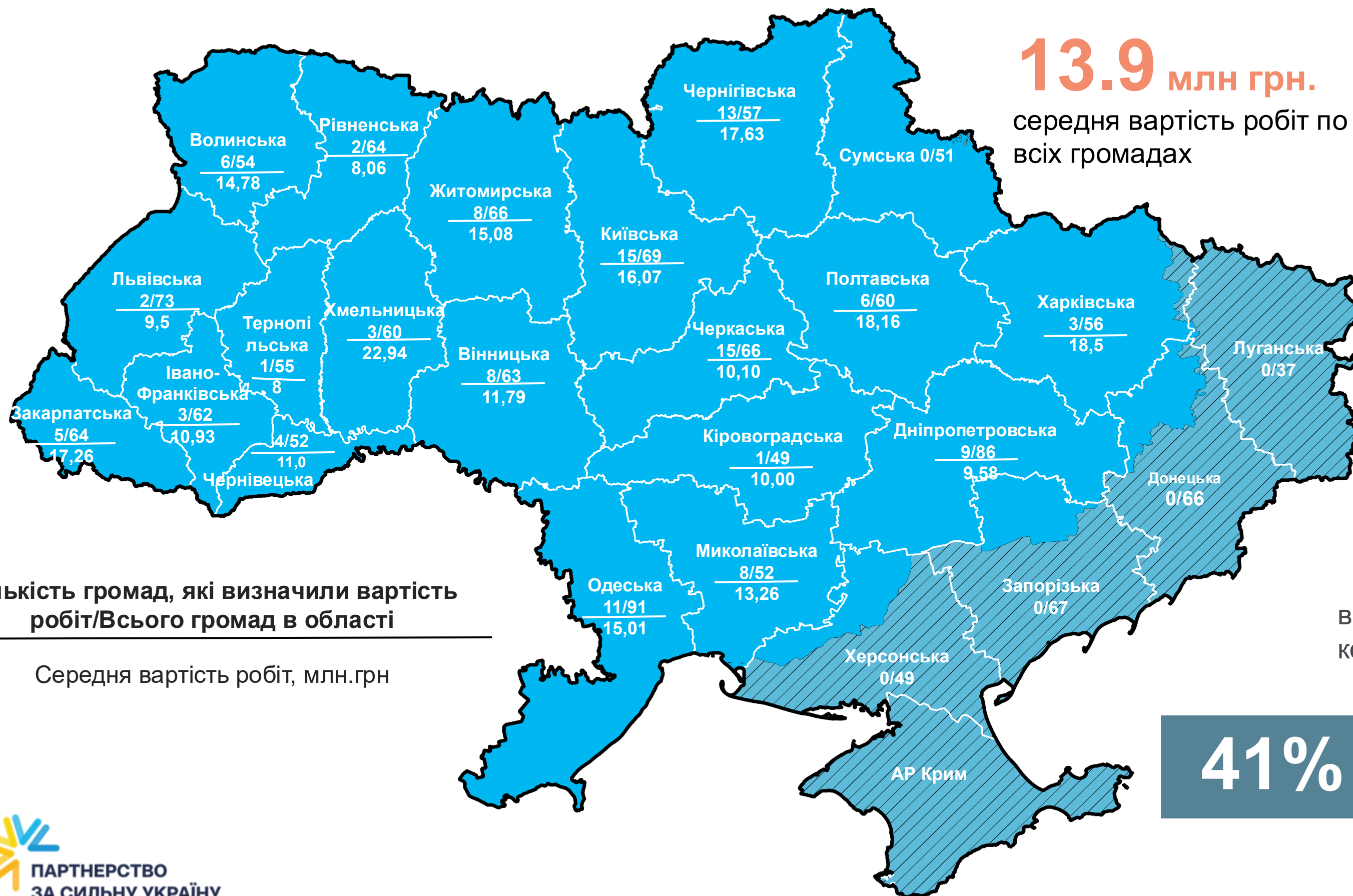
2026

5



Роганська, Пісочинська, Солоницівська
(Харківська обл.), Вінницька (Вінницька обл.),
Остерська (Чернігівська)

Середня вартість розроблення комплексних планів



13.9 млн грн.
середня вартість робіт по всіх громадах

3 млн грн.
в середньому отримує громада за землю (*KSE)

5 млн грн.
середнє надходження за землю після розробки комплексних планів (тобто на 2 млн більше).
Отже, громада зможе окупити вкладені кошти.

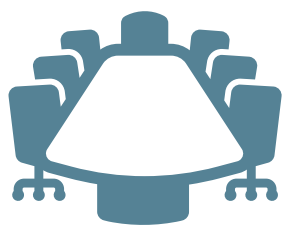
126 громад
визначили вартість розроблення комплексних планів, з них:

41% громад готові співфінансувати

Кількість громад, які визначили вартість робіт/Всього громад в області

Середня вартість робіт, млн.грн

Основні потреби громад



Консультаційна підтримка

Створення робочих груп, стратегічні сесії, збір і систематизація вихідних даних



Картографічна основа

Створення ортофотопланів масштабу 1:10000 на рівні держави



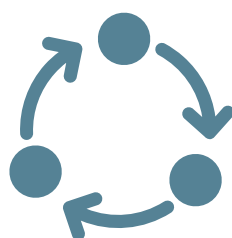
Фінансування

Необхідність фінансування з боку держави та донорів



Навчання

Навчання фахівців громади роботі з ГІС та цифровими реєстрами



Методичні матеріали

Шаблони документів – рішення, протоколи, технічні завдання

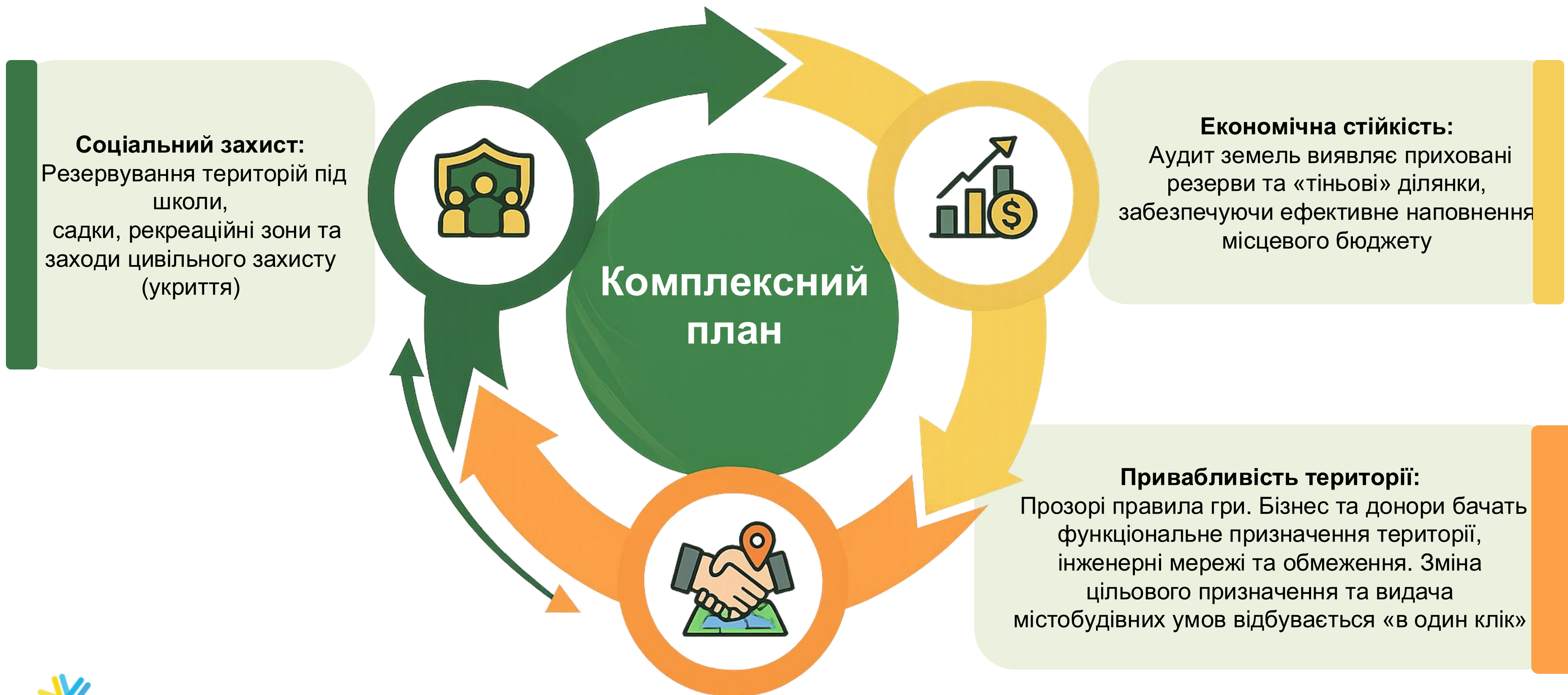


Нормативно-правове забезпечення

Вдосконалення законодавства

Комплексний план як інструмент розвитку громади

Комплексний план – інструмент розвитку громади



Реальний економічний ефект

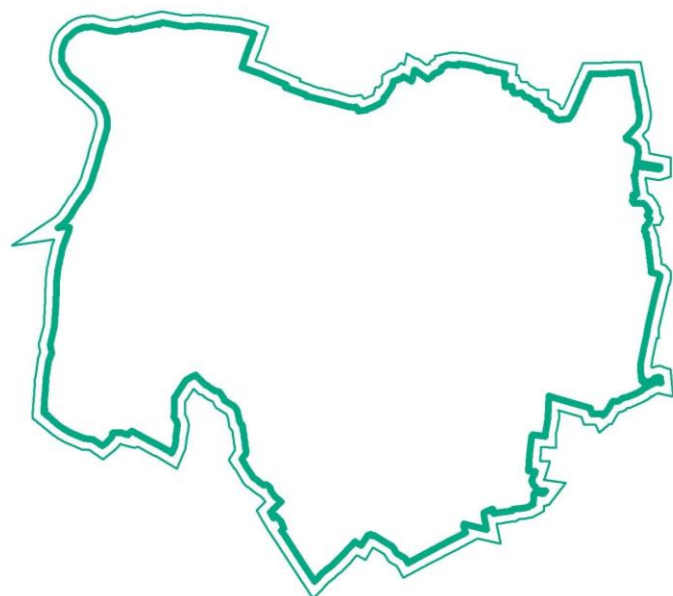


Вигоди громад Харківщини



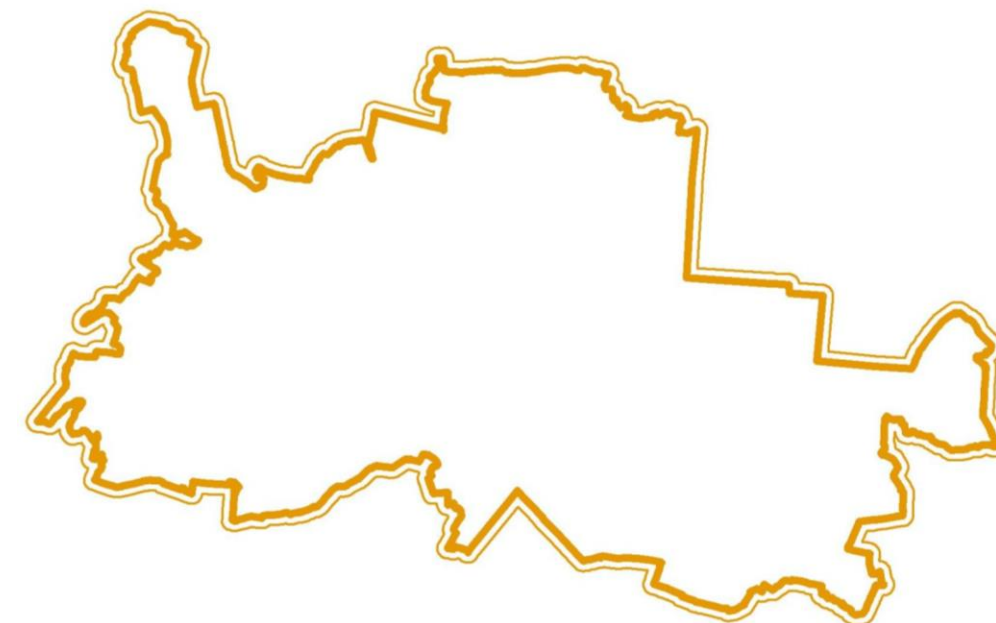
Роганська громада

- Збільшення надходжень від плати за землю **2,5 млн. грн** та на **16,2 млн грн** від ПДФО;
- Збільшення робочих місць на **500**;
- Збільшення промислових територій на 200 га, житлової забудови на 25 га, громадської на 30 га, дозволить залучити **365 млн грн** інвестицій;



Пісочинська громада

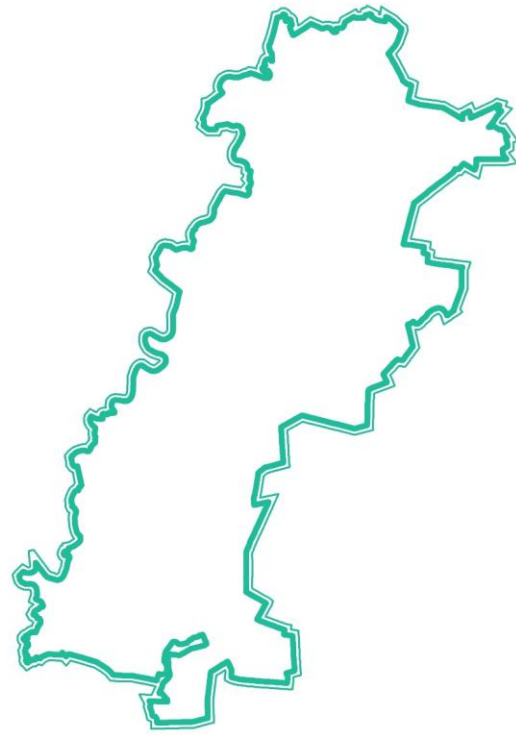
- Збільшення бюджету громади на **205 млн грн**;
- Будівництво багатоквартирних будинків (25 тис. квартир), що дозволить розмістити **66 тис.** осіб;
- Збільшення робочих місць в сфері промисловості, логістики, рекреації на **12 тис.**



Солоницівська громада

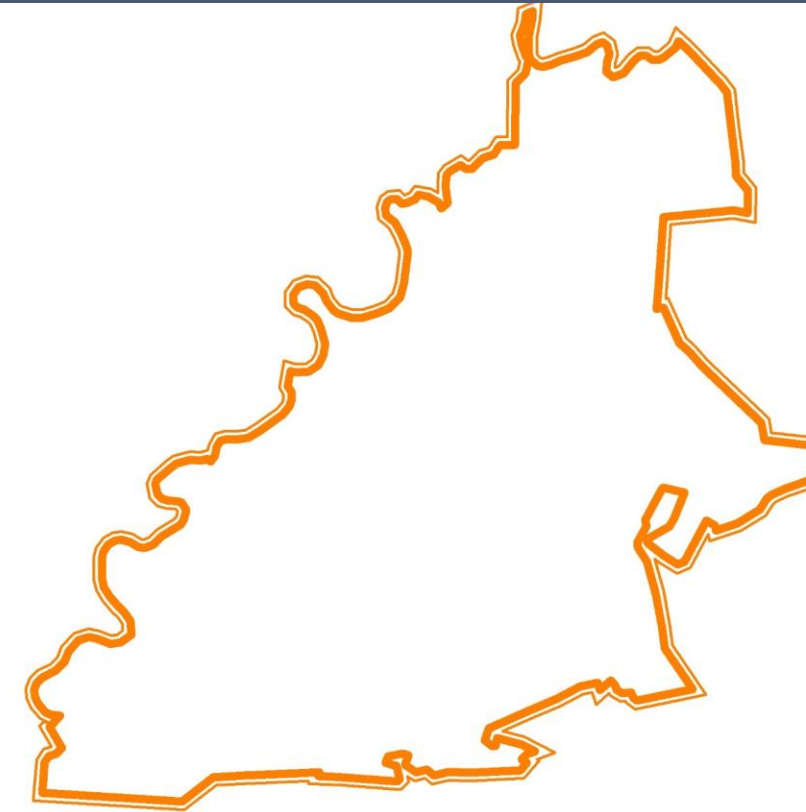
- Збільшення бюджету громади на **20 млн грн**;
- Збільшення надходжень від плати за землю **15 млн грн**, за рахунок ефективного використання **636,9 га** земель;
- Створення **200** робочих місць завдяки будівництву заводу органічних добрив та агрокомплексу

Вигоди громад Чернігівщини



Остерська громада

- Збільшення надходжень від плати за землю **2,5 млн. грн**;
- Збільшення бюджету громади на **8 млн грн**;
- Будівництво рекреаційних комплексів та торговельного центру, дозволить створити **700** робочих місць.



Іванівська громада

- Пріоритетність відновлення;
- Розрахунок вартості відновлення;
- Визначено джерела фінансування об'єктів відновлення;
- Відновлено громадські простори (будинок культури, церква);
- Зібрані вихідні дані для комплексного плану.

Досвід на практиці: Кіптівська громада



Лідерство:

Кіптівська громада стала першою громадою в Україні на прикладі якої вибудоване розуміння комплексного просторового планування

Суть кейсу:

Перехід від фрагментованої інвентаризації земель до системного бачення розвитку всієї території

«Як людині потрібен паспорт, так громаді потрібен комплексний план»

- Володимир Кучма

Відскануйте QR-код та дайте відповіді на кілька запитань

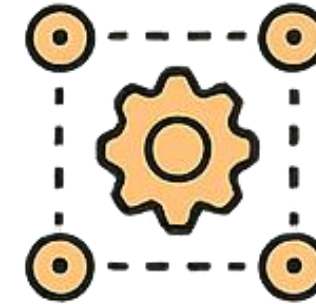


Або приєднайтеся за посиланням: <https://www.menti.com/>
використавши код 3991 2721



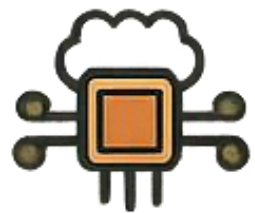
ЗАКОН

Діють єдині правила.
Комплексний план
обов'язкова умова
розвитку з 1 січня 2028
року



ПРОЦЕС

Три етапи розробки з
обов'язковою участю
громадськості та бізнесу



ТЕХНОЛОГІЯ

Відхід від паперу.
Комплексний план – це
цифрова база геоданих



РЕЗУЛЬТАТ

Прозорість даність генерує
довіру донорів та бізнесу,
економічну стійкість та
сталий розвиток території

Дякуємо за увагу!

