

КЛАСИФІКАЦІЯ ТА ВПЛИВ ЗОН ОБМЕЖЕНЬ НА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ: СУЧАСНИЙ СТАН ТА ВИКЛИКИ

БАЙСТРУК Олександра Володимирівна

Аспірантка 2-го курсу

Спеціальності «Геодезія та землеустрій»

Харківський національний університет

міського господарства ім. О.М. Бекетова,

м. Харків, Україна,

sasha140422@gmail.com

Сучасний розвиток земельних відносин в Україні відбувається в умовах трансформації системи управління територіями, децентралізації та цифровізації кадастрових даних. У цьому контексті особливої ваги набуває проблема встановлення, класифікації та правового режиму зон обмежень у використанні земель, які виступають інструментом забезпечення балансу між приватними інтересами власників земельних ділянок та публічними інтересами держави й територіальних громад. Відповідно до статті 14 Конституція України [1] земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, а отже встановлення певних обмежень у її використанні є легітимним механізмом реалізації принципу раціонального використання та охорони земель.

Базові засади правового регулювання обмежень у використанні земель закріплено у Земельний кодекс України [2], який визначає категорії земель, їх цільове призначення, права та обов'язки власників і землекористувачів, а також передбачає можливість встановлення обмежень та обтяжень щодо конкретних земельних ділянок. Згідно зі статтями 91 і 96 цього Кодексу власники та користувачі земель зобов'язані забезпечувати використання земель за цільовим призначенням, дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля, санітарних норм і правил, що фактично формує нормативну основу для запровадження зон обмежень. У науковому розумінні зона обмежень – це просторово окреслена частина території, в межах якої встановлюється спеціальний правовий режим використання земель, що передбачає повну або часткову заборону певних видів діяльності чи встановлення спеціальних умов їх здійснення.

Класифікація зон обмежень може здійснюватися за різними критеріями. За правовою природою вони поділяються на законодавчо встановлені, договірні та такі, що виникають на підставі рішень органів державної влади або суду. Законодавчо встановлені зони обмежень мають найбільш поширений характер і передбачаються нормами земельного, екологічного, містобудівного та іншого спеціального законодавства. Зокрема, норми Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» [3] передбачають встановлення спеціальних режимів використання територій з метою

забезпечення екологічної безпеки, а Водний кодекс України [4] регламентує формування водоохоронних зон та прибережних захисних смуг. Такі зони спрямовані на запобігання деградації земель, забрудненню водних об'єктів та іншим негативним екологічним наслідкам господарської діяльності.

За цільовим призначенням зони обмежень поділяються на природоохоронні, санітарно-захисні, охоронні (навколо інженерних мереж, об'єктів енергетики, транспорту), історико-культурні та інші. Наприклад, відповідно до Закон України «Про охорону культурної спадщини» [5] встановлюються охоронні зони пам'яток, у межах яких обмежується нове будівництво або реконструкція об'єктів з метою збереження історичного середовища. Аналогічно санітарно-захисні зони формуються навколо промислових підприємств з урахуванням вимог санітарного законодавства та спрямовані на захист населення від шкідливих факторів впливу. За просторовими характеристиками зони обмежень можуть бути лінійними, точковими або площинними. Лінійні зони характерні для об'єктів інженерної інфраструктури, таких як лінії електропередач, трубопроводи, автомобільні дороги. Площинні зони формуються навколо природних чи культурних об'єктів і мають чітко визначені межі. Точкові обмеження, як правило, пов'язані з конкретними об'єктами нерухомості або інженерними спорудами. Просторова визначеність зон обмежень є ключовою умовою їх правомірності, оскільки лише чітке встановлення меж дозволяє забезпечити юридичну визначеність та передбачуваність для суб'єктів земельних відносин.

Значний вплив зони обмежень мають на функціональне використання земель, зокрема в аспекті містобудівної діяльності. Прийняття Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» [6] запровадило комплексний підхід до просторового планування територій, у межах якого визначаються функціональні зони, планувальні обмеження та режими забудови. Містобудівні умови та обмеження є інструментом конкретизації правового режиму земельної ділянки, визначаючи допустимі параметри забудови, щільність, поверховість та інші характеристики. У разі розташування земельної ділянки в межах охоронної чи санітарної зони можливість її забудови може бути істотно обмежена або взагалі заборонена.

Попри нормативну врегульованість, сучасний стан функціонування системи зон обмежень характеризується низкою проблем. По-перше, існують колізії між нормами земельного та містобудівного законодавства щодо порядку встановлення та врахування обмежень. По-друге, відсутність уніфікованої термінології призводить до різночитань понять «обмеження» та «обтяження». По-третє, не всі обмеження належним чином відображені у кадастрових та геоінформаційних системах, що створює ризики для правової визначеності. Крім того, в умовах воєнного стану та післявоєнного відновлення територій виникає необхідність перегляду меж окремих зон обмежень, що потребує комплексного підходу та координації між органами державної влади і місцевого самоврядування.

Хотілось би підсумувати, що класифікація та вплив зон обмежень на функціональне використання земель є складною багаторівневою проблемою, що охоплює правові, економічні, екологічні та просторові аспекти. Їх ефективне функціонування потребує чіткої нормативної регламентації, належного кадастрового обліку та узгодженості дій усіх суб'єктів управління земельними ресурсами. У сучасних умовах зони обмежень виступають важливим інструментом формування збалансованої просторової політики держави та забезпечення довгострокових інтересів суспільства.

Список використаних джерел:

1. Конституція України від 28.06.1996 р., Документ 254к/96-ВР, чинний; [Електронний ресурс] – <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р., Документ 2768-ІІІ, чинний; [Електронний ресурс] – <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
3. Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» від 25.06.1991 р., Документ 1264-ХІІ, чинний; [Електронний ресурс] – <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12>
4. Водний кодекс України від 06.06.1995 р., Документ 213/95-ВР, чинний; [Електронний ресурс] – <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80#Text>
5. Закон України «Про охорону культурної спадщини» від 08.06.2000 р., Документ 1805-ІІІ, чинний; [Електронний ресурс] – <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14>
6. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р., Документ 3038-VІ, чинний; [Електронний ресурс] – <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>



**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
ФАКУЛЬТЕТ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ**

**ЗБІРНИК ТЕЗ МІЖНАРОДНОЇ НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ
КОНФЕРЕНЦІЇ**

«GEOPOINT»

5-6 березня 2026 року

**PROCEEDINGS OF INTERNATIONAL SCIENTIFIC AND PRACTICAL
CONFERENCE**

«GEOPOINT»

March 5-6, 2026

УДК 332.2/.7:528.4/.9"364"(082)

ISBN 978-617-8798-98-7

«GEOPPOINT»: Міжнародна науково-практична конференція, м. Київ, Україна, 5-6 березня 2026 року: матеріали конференції. Київ: НУБіП України. 2026. 332 с.

Рекомендовано Вченою радою факультету землевпорядкування Національного університету біоресурсів і природокористування України (протокол № 5 від 19 березня 2026 року)

У збірнику матеріалів конференції подано результати сучасних наукових досліджень за секціями: землеустрій та кадастр в умовах воєнного стану та повоєнного відновлення, оцінка земель, врахування збитків та управління ризиками, геопросторові технології та ДЗЗ. Розраховано для науково-педагогічних працівників, представників науково-дослідних установ, науковців, спеціалістів установ та фахівців землевпорядного напрямку, аспірантів, студентів.

У разі повного або часткового використання матеріалів збірника посилання обов'язкове. Автори матеріалів несуть повну відповідальність за точність наведених фактів, цитат, власних імен та інших відомостей, відповідаючи принципам академічної доброчесності.

Відповідальні за випуск: І. А. Опенько, О. Д. Грищак

©НУБіП України, 2026