

**Ігнатенко Ірина Володимирівна,**  
кандидатка юридичних наук, доцентка,  
доцентка кафедри земельного та аграрного права  
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

## **ПРАВОВІ ПРОБЛЕМИ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ ПІД ЧАС ПРОСТОРОВОГО ПЛАНУВАННЯ**

Проблема правового регулювання охорони земель під час просторового планування полягає в тому, що воно орієнтоване не стільки на їх охорону, як компонента навколишнього природного середовища, скільки на встановлення режиму використання земель та земельної ділянки, як нерухомості, переходячи таким чином у соціально-економічну та приватно-правову сфери. Звідси в земельному законодавстві спостерігається одночасний процес розмитості, декларативності правових заходів охорони земель та деталізації процедур надання земельних ділянок.

Земельний кодекс України (ЗК України) встановлює базові засади охорони землі як основи життя та діяльності людини, виходячи, перш за все, з уявлень про неї як про природний об'єкт, а володіння, користування та розпорядження землею здійснюються власниками земельних ділянок вільно, якщо це не завдає шкоди довкіллю. Однак у ЗК України відсутній баланс між правами власників землі та необхідністю охорони навколишнього природного середовища.

Різноманітність видів використання земель у населених пунктах породжує існування різних вимог у сфері забезпечення їхньої охорони в різних сферах. Крім того, будівельна та інша діяльність у населених пунктах впливає не лише на землю (як територіальну основу її здійснення), а й на інші компоненти навколишнього природного середовища. Тому заходи правової охорони земель у населених пунктах передбачені нормами різних галузей законодавства. Отже, управління різноманітністю видів використання земель у населених пунктах вимагає комплексного підходу, що включає законодавчу базу, містобудівне планування, оцінку впливу на навколишнє природне середовище та залучення громадськості. Важливо знаходити баланс між потребами економіки, екології та соціальної сфери задля забезпечення сталого розвитку населених пунктів.

У Законі України «Про охорону навколишнього природного середовища» від 25.06.1991 р. містяться загальні вимоги до охорони навколишнього природного середовища, а також спеціальні – до різних стадій господарської та іншої діяльності, різних її сфер. Загальні правові заходи щодо охорони земель здійснюються через організаційно-правові інструменти охорони навколишнього природного середовища.

Ключову роль у сфері охорони землі відіграє комплексний план просторового розвитку території територіальної громади. Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. він виступає одночасно містобудівною документацією на місцевому рівні та документацією із землеустрою, що визначає планувальну організацію, функціональне призначення території, основні принципи і напрями формування єдиної системи громадського обслуговування населення, дорожньої мережі, інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки і благоустрою, цивільного захисту, охорони земель та інших компонентів навколишнього природного середовища, формування екомережі, охорони і збереження культурної спадщини та традиційного характеру середовища населених пунктів, а також послідовність реалізації рішень, у тому числі етапність освоєння території.

Таким чином, відповідно до Закону комплексний план покликаний вирішувати проблеми охорони навколишнього природного середовища в територіальній громаді, а отже, поряд із планом зонування території, може розглядатися як засіб досягнення завдань її сприятливості, зниження та запобігання негативному впливу на землю та інші компоненти навколишнього природного середовища.

Проте на сьогодні розробка, зміст та затвердження документів просторового планування розвитку території територіальної громади супроводжується різноманітними правовими проблемами. Зокрема, це формалізм і декларативний характер документів просторового планування, відсутність досягнення встановленого в документах результату; орієнтація положень комплексного плану лише на фіксацію існуючого положення, а не на розвиток території, забезпечення просторовим плануванням прав та законних інтересів лише власників земельних ділянок, не забезпечуючи досягнення публічних завдань збереження довкілля в населеному пункті; невідповідність планів зонування території генеральному плану чи детальному плану.

Для населених пунктів, які характеризуються підвищеним забрудненням компонентів навколишнього природного середовища, високою щільністю населення та забудови, безліччю факторів негативного впливу на навколишнє природне середовище внаслідок промислової, будівельної та іншої діяльності, вирішення екологічних проблем за допомогою просторового планування особливо важливе. Однак саме в містах найчастіше підхід до просторового планування є дуже формальним і декларативним.

Загалом, розробка та затвердження документів просторового планування розвитку території територіальної громади вимагає врахування різних правових аспектів, встановлення якісних процедур та забезпечення відкритості та участі громадськості в цьому процесі.

Просторове планування покликане вирішувати актуальну для міст проблему раціонального використання земель. Розуміння раціонального використання земель у місті сьогодні має ґрунтуватися на понятті раціонального містобудування. Такий підхід до організації території населених пунктів заснований на ефективному та збалансованому розподілі функцій та зон використання землі з урахуванням потреб жителів і збереження природних ресурсів. Раціональне містобудування включає розміщення різних функціональних зон, враховує принципи сталого розвитку, спрямовані на збереження навколишнього природного середовища, встановлює механізми для контролю за дотриманням стандартів та норм, вимогами до проектування і будівництва. Раціональне містобудування має базуватися на оптимальному використанні території, ресурсів і інфраструктури, з метою створення функціонально ефективного, екологічно сталого і комфортного життя для населення. Основна мета раціонального містобудування – забезпечити гармонійний розвиток міського простору з урахуванням соціальних, економічних, екологічних і культурних аспектів.

Крім того, необхідно акцентувати увагу на тому, що на сьогодні спеціальних правових заходів, спрямованих на покращення стану земель саме в умовах міста, законодавство не передбачає. Поліпшення стану земель має розглядатися як самостійний та невід'ємний елемент екологічного управління у місті. Уніфікація наявних правових вимог та вироблення нових стосовно охорони земель в умовах міста могли б забезпечити, по-перше, їхню чітку регламентацію; по-друге, прозорість вимог; по-третє, систематизацію заходів їхньої охорони; по-четверте, визначити коло осіб, відповідальних за виконання вимог та реалізацію заходів.

