



**Всеукраїнська асоціація органів місцевого
самоврядування
«Асоціація об'єднаних територіальних громад»**

«Актуальні питання використання прибережних захисних смуг ОМС»



Постанова КМУ від 08.05.1996 №486 «Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них»

10. У межах населених пунктів водоохоронні зони, прибережні захисні смуги та пляжні зони встановлюються згідно з комплексними планами просторового розвитку територій територіальних громад та генеральними планами населених пунктів, а в разі їх відсутності або коли зазначеною містобудівною документацією межі таких смуг не встановлені: прибережні захисні смуги визначаються шириною 100 метрів від урізу води морів, морських заток і лиманів і збігаються з пляжними зонами, а для інших водних об'єктів - згідно з [частиною другою](#) статті 88 Водного кодексу України; водоохоронні зони визначаються за проектами землеустрою, зазначеними в [пункті 5](#) цього Порядку.

У разі потреби межі водоохоронних зон, прибережних захисних смуг та пляжних зон можуть визначатися шляхом внесення змін до генеральних планів населених пунктів.

За межами населених пунктів межі водоохоронних зон визначаються згідно з проектами землеустрою, зазначеними в [пункті 5](#) цього Порядку, та/або комплексними планами просторового розвитку територій територіальних громад.

Відсутність окремого проєкту землеустрою щодо встановлення прибережної захисної смуги не свідчить про відсутність самої прибережної захисної смуги, оскільки її розміри встановлені законом.

Постанова КГС ВС від 17 вересня 2024 року у справі № 910/10049/22 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/121846645>.

Наявність погоджень землепорядної документації, у якій не відображено реального складу земельної ділянки, не спростовує обставин очевидного накладення спірної земельної ділянки на частину водного плеса озера та розташування її в межах прибережної захисної смуги



ЗУ «Про реєгулювання містобудівної діяльності»

Стаття 19 Детальний план території

11. У разі розроблення детального плану території відповідно до вимог цього Закону на цю територію не розробляється проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, а також проект землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та [водоохоронних](#) зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів (щодо обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі цього детального плану території).

Механізми оформлення права на землю в межах ПЗС

◆ Випадок 1. Історично сформована забудова

Можливі дії:

Провести **встановлення фактичних меж ПЗС** на місцевості (через землевпорядну документацію).

Розробити або оновити **детальний план території (ДПТ)**, у якому:

вказати, що забудова **існуюча, сформована історично**,

визначити **режим використання території** (обмеження, відсутність нового будівництва).

На підставі ДПТ і рішення ради — можна:

оформити право користування (оренди) на ділянку;

або, якщо забудова узаконена, **оформити право власності**,

але із зазначенням обтяження — “розташована в межах прибережної захисної смуги”.

◆ Випадок 2. Нові забудови або реконструкції

Оформлення права власності не допускається.

Можна лише отримати **право користування (сервітут, оренда)** для цільового використання, не пов’язаного з забудовою.

Нове будівництво або розширення — **заборонене законом** (ВКУ ст. 89).

◆ Випадок 3. Земля у комунальній власності

Якщо земля залишається в ПЗС, але є **комунальною**, громада може:

передати її **в оренду чи сервітут** (наприклад, для обслуговування наявного будинку);

вказати у договорі, що ділянка **знаходиться у водоохоронній зоні**, тому заборонено розширення чи нове будівництво.

Практичні кроки громади або власника

Перевірити інформацію в ДЗК — чи нанесена ПЗС офіційно (часто ні).

Якщо ні — ініціювати **коригування меж** водоохоронної зони через проєкт землеустрою.

Підготувати **детальний план території (ДПТ)**, який:

- фіксує існуючу забудову;

- визначає допустимі види використання;

- закріплює режим ПЗС.


Подати клопотання до ради про **оформлення права власності/користування**.

У рішенні ради зазначити:

- “земельна ділянка розташована в межах прибережної захисної смуги”;

- “використання обмежене вимогами Водного кодексу України”.

Існує певний дисонанс в законодавчому роз'ясненні прибережної захисної смуги та водоохоронної зони. Зокрема, пунктом «б» ч. 1 ст. 58 ЗК України визначено, що до земель водного фонду належать землі, зайняті прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм. Таке ж положення викладено у ст. 4 ВК України. Разом з тим, про належність водоохоронних зон до земель водного фонду, нормативно-правові акти не згадують. Згідно ч. 2 ст. 87 ВК України визначає водоохоронну зону як природоохоронну територію господарської діяльності, що регулюється.



Проте, не зважаючи на визначеність меж прибережних захисних смуг та водоохоронних зон відповідно до вище вказаних норм, існує ряд практичних проблем з їх реалізацією. Так, вказані ст. 88 ВКУ та ст. 60 ЗКУ визначають ширину прибережних захисних смуг, а згідно з ч. 2 ст. 58 ЗК України розмір водоохоронної зони зазначаються в документації із землеустрою, містобудівній документації на місцевому та регіональному рівнях. Відомості про межі водоохоронних зон вносяться до Державного земельного кадастру

КАНАЛИ КОМУНІКАЦІЇ

САЙТ



YOUTUBE

FACEBOOK



VIBER

TELEGRAM



КОНТАКТИ

+38 068 914 17 35

office@hromady.org