

บทที่ 5

กฎหมายต้นแบบว่าด้วยผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง จังหวัดตราด

ในการจัดทำกฎหมายต้นแบบผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้างนั้นการวิจัยได้นำผลที่ได้จากการวิเคราะห์ในบทที่ 4 ที่กำหนดให้การจัดทำกฎหมายมีโครงสร้างอันเป็นองค์ประกอบของกฎหมาย ใน 4 ด้าน คือ

1) หลักเกณฑ์ในการเลือกพื้นที่เพื่อการจัดทำผังเมืองเฉพาะ

เนื่องจากพื้นที่เกาะช้างเป็นเขตอุทยานแห่งชาติเป็นส่วนใหญ่ สำหรับชุมชนจะตั้งอยู่บริเวณริมชายทะเล โดยพื้นที่ดังกล่าวจะมีความเติบโต มีทัศนียภาพสวยงาม แต่ก็เป็นที่ที่ไม่เป็นระเบียบมากนัก โดยพื้นที่ลักษณะนี้จะอยู่บริเวณด้านตะวันตกของเกาะ ดังนั้นต้องมีการจำแนกพื้นที่ที่จะจัดทำผังเมืองเฉพาะด้วย ทั้งนี้จากนิยามของผังเมืองเฉพาะตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และจากแนวทางของกรมโยธาธิการและผังเมือง จะการเลือกพื้นที่เพื่อจัดทำผังเมืองเฉพาะโดยมีปัจจัยพิจารณาคือ พื้นที่ที่มีศักยภาพเพื่อการพัฒนา พื้นที่ทรงคุณค่าที่สมควรจะอนุรักษ์หรือการฟื้นฟูพื้นที่เพื่อให้กลับมามีความสวยงาม มีสภาพแวดล้อมน่าอยู่

ในประเทศไทยมีกฎหมายกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะหลายฉบับ ซึ่งหากจะจัดทำผังเมืองเฉพาะจะต้องคำนึงถึงพื้นที่เหล่านี้ว่า ควรเข้าไปดำเนินการในพื้นที่เหล่านี้หรือไม่ เนื่องจากมีกฎหมายกำหนดให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะอยู่แล้ว

สำหรับในพื้นที่เกาะช้างจะมีพื้นที่ทั้งหมด 136,787 ไร่ โดยพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นเขตอุทยานแห่งชาติ โดยมีพื้นที่ชุมชนบ้างเล็กน้อย แต่เมื่อพิจารณาตามแนวทางในการกำหนดพื้นที่เพื่อจัดทำผังเมืองเฉพาะแล้วจะสามารถนำพื้นที่ที่เหมาะสมต่อการพัฒนาและการปรับปรุงให้เกิดความสวยงามของชายหาดและมีการตั้งถิ่นฐานของชุมชนเพียงเล็กน้อย ประมาณ 7,052 ไร่ ได้แก่พื้นที่ริมชายหาดฝั่งตะวันตกของเกาะ ซึ่งบางส่วนมีชุมชนตั้งอยู่ มีความเติบโตของพื้นที่และมีสภาพที่ไม่สวยงามในการใช้ประโยชน์ที่ดินและการก่อสร้างอาคาร จึงจำเป็นต้องมีผังเมืองเฉพาะ

2) โครงสร้างของผังเมืองเฉพาะ

เมื่อพิจารณาถึงโครงสร้างของผังเมืองเฉพาะ ที่ปรากฏในมาตรา 28 ตามกฎหมายผังเมือง โดยโครงสร้างของผังเมืองเฉพาะจะประกอบด้วยแผนที่แสดงเขตของผังเมืองเฉพาะ แผนที่ผังหรือแผนผังบริเวณซึ่งทำขึ้นเป็นฉบับเดียวหรือหลายฉบับ โดยมีสาระสำคัญทุกประการหรือบางประการ

อาทิ แผนผังการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง แผนผังแสดงรายละเอียดของกิจการสาธารณูปโภค แผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงบริเวณที่ตั้งของสถานที่ที่มีคุณค่า เป็นต้น โดยจะมีรายการและคำอธิบายประกอบแผนผัง นอกจากนี้จะมีข้อกำหนดที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ

3) องค์กรดำเนินการ

จากการทบทวนวรรณกรรมเกี่ยวกับการจัดทำผังเมืองเฉพาะ พบว่าองค์กรจัดทำผังเมืองเฉพาะ จะมี 2 หน่วยงาน คือ กรมโยธาธิการและผังเมืองในฐานะหน่วยงานราชการส่วนกลางกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

4) การมีส่วนร่วมของประชาชนในการจัดทำผังเมืองเฉพาะ

แนวคิดการให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในการจัดทำผังเมืองเฉพาะ เป็นหลักการสำคัญที่ปรากฏในกฎหมายผังเมือง เนื่องจากการจัดทำผังเมืองเฉพาะหากไม่ได้รับการยอมรับจากประชาชนยากที่จะประสบผลสำเร็จ จากข้อมูลทั้งหมดพบว่าการมีส่วนร่วมของประชาชนในการจัดทำผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง ควรมีรูปแบบ การให้ข้อมูลแก่ประชาชนเกี่ยวกับผังเมืองเฉพาะ ด้วยการประชาสัมพันธ์ ปิดประกาศ ประชุมชี้แจง ประชุมกลุ่มย่อยเพื่อสร้างความเข้าใจเบื้องต้นกับประชาชนและผู้ประกอบการการประชุมเพื่อเปิดรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนเกี่ยวกับผังเมืองเฉพาะ ด้วยการจัดเป็นประชุมย่อยเพื่อให้เข้าถึงชุมชนอย่างแท้จริง

ผลการวิเคราะห์ทั้ง 4 ด้าน ได้แสดงให้เห็นถึงความจำเป็นที่ต้องมีการจัดระเบียบการใช้ที่ดินในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวเพื่อให้ชุมชนมีความสวยงาม ดังนั้นเพื่อนำสู่การจัดทำการมีส่วนร่วมออกแบบ, ร่วมออกแบบ (Participatory Design, Co – Design) เพื่อให้ประชากรผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) ได้ร่วมออกแบบ เพื่อนำไปจัดทำกฎหมายต้นแบบ โดยมีกระบวนการจัดทำกรมีส่วนร่วมออกแบบ, ร่วมออกแบบ (Participatory Design, Co – Design) ดังนี้

1. การมีส่วนร่วมออกแบบ, ร่วมออกแบบ (Participatory Design, Co – Design)

เมื่อผู้วิจัยได้จัดทำประเด็นที่เป็นสาระสำคัญในโครงสร้างของกฎหมายผังเมืองเฉพาะที่จะนำไปเป็นแนวทางกำหนดโครงสร้างกฎหมายต้นแบบ ดังที่กล่าวไว้ สำหรับขั้นตอนต่อไปเพื่อเป็นการยืนยันความครบถ้วนสมบูรณ์ตามความต้องการของผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) ที่เป็นผู้บังคับกฎหมายและผู้ที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย จึงใช้วิธีวิทยาการวิจัยการมีส่วนร่วมในการออกแบบ (Participatory Design , Co-design) ด้วยการให้ผู้มีส่วนได้เสีย 3 กลุ่ม ประกอบด้วย กลุ่มเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติด้านผังเมืองเฉพาะของกรมโยธาธิการและผังเมือง กลุ่มผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น กลุ่มผู้นำชุมชนและสมาชิกสภาแห่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมาเข้าร่วมออกแบบใน

ประเด็นสาระสำคัญที่จะให้มีอยู่ในกฎหมาย ตามกระบวนการมีส่วนร่วมออกแบบและคำตอบที่ได้รับจะนำมาเปรียบเทียบกับผลการวิเคราะห์ของผู้วิจัยเพื่อให้ได้คำตอบที่เป็นรูปแบบโครงสร้างกฎหมายที่จะจัดทำเป็นต้นแบบกฎหมายว่าด้วยผังเมืองเฉพาะ ดังรายละเอียด ต่อไปนี้

1.1 ประชากรร่วมออกแบบ

ประชากรร่วมออกแบบ คือ กลุ่มประชากรผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มประชากรที่เป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเกี่ยวข้องโดยตรงต่อการจัดทำผังเมืองเฉพาะ จำนวน 18 คน ประกอบด้วย 3 กลุ่ม ประกอบด้วย

กลุ่ม 1 เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติด้านผังเมืองเฉพาะของกรมโยธาธิการและผังเมือง ได้แก่ นักผังเมือง สถาปนิก และผู้บริหารองค์ปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้อำนวยการกองช่างและเจ้าหน้าที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จำนวน 6 ท่าน

กลุ่ม 2 ผู้ประกอบการภาคธุรกิจ ภาคท่องเที่ยว ภาคเกษตรกรรม ภาคประมง ภาคบริการ จำนวน 6 ท่าน

กลุ่ม 3 ผู้นำชุมชนภาคประชาชน นักวิชาการอิสระด้านผังเมืองและผู้ทรงคุณวุฒิรวม 6 ท่าน ประชากรทั้ง 3 กลุ่มนี้ แยกออกเป็น 2 ชุด คือ

ชุดแรกประชากรกลุ่มเฉพาะ หมายถึง ประชากรที่มีส่วนเกี่ยวข้องในสถานะต่าง ๆ ที่มีความชำนาญเฉพาะในแต่ละด้าน มีประสบการณ์โดยตรงกับการจัดทำผังเมืองเฉพาะ มี 3 กลุ่ม ๆ ละ 3 คน คือ

กลุ่มเฉพาะ 1 เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติด้านผังเมืองเฉพาะของกรมโยธาธิการและผังเมือง ได้แก่ นักผังเมือง สถาปนิก จำนวน 6 ท่าน

กลุ่มเฉพาะ 2 ผู้บริหารองค์ปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้อำนวยการกองช่างและเจ้าหน้าที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จำนวน 6 ท่าน

กลุ่มเฉพาะ 3 ผู้นำชุมชน สมาชิกสภาแห่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น นักธุรกิจ นักวิชาการอิสระด้านผังเมืองและผู้ทรงคุณวุฒิรวม 6 ท่าน

ชุดที่สอง คือ กลุ่มประชากรผสม หมายถึง กลุ่มประชากรที่มาจากประชากรในกลุ่มเฉพาะมารวมกันเป็นกลุ่มผสมในสัดส่วนกลุ่มละ 1 ใน 3 ของจำนวนประชากรกลุ่มเฉพาะ ดังนั้นในแต่ละกลุ่มประชากรผสมจึงประกอบด้วยประชากรที่มีเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติด้านผังเมืองเฉพาะของกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้บริหารองค์ปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้อำนวยการกองช่างและเจ้าหน้าที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้นำชุมชน สมาชิกสภาแห่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น นักธุรกิจ นักวิชาการอิสระด้านผังเมือง และผู้ทรงคุณวุฒิ เมื่อรวมกันแล้วจะได้กลุ่มประชากรผสมจำนวน 3 กลุ่มมีประชากรรวม 18 คน

การจัดให้มีประชากรกลุ่มเฉพาะทำให้การอภิปรายร่วมกันภายในแต่ละกลุ่มเฉพาะที่ต่างก็มีประสบการณ์คล้ายกันมาร่วมแลกเปลี่ยนความคิดเห็นและความต้องการให้มีกฎหมายต้นแบบเพื่อใช้บังคับผังเมืองเฉพาะในพื้นที่เกาะช้าง

ส่วนการจัดให้มีประชากรกลุ่มผสมร่วมกันอภิปรายและแลกเปลี่ยนความคิดเห็นจะทำให้ได้รูปแบบองค์การสหภาพที่มีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารที่มาจากประสบการณ์ที่แตกต่างกันของประชากรแต่ละคนในกลุ่มซึ่งเมื่อได้ข้อสรุปออกมาจะทำให้ได้กฎหมายต้นแบบเพื่อใช้บังคับผังเมืองเฉพาะในพื้นที่เกาะช้างที่เกิดจากการยอมรับของประชากรกลุ่มผสม

1.2 การดำเนินการจัดทำกรมีส่วนร่วมออกแบบ-ร่วมออกแบบ

1) ประเด็นในร่างกฎหมายต้นแบบผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง

คำตอบที่ได้จากการวิเคราะห์ในบทที่ 4 เป็นประเด็นที่นำไปสู่การร่วมจัดทำรูปแบบผังเมืองเฉพาะของพื้นที่เกาะช้าง ดังนี้

- (1) หลักเกณฑ์ในการเลือกพื้นที่เพื่อการจัดทำผังเมืองเฉพาะ
- (2) โครงสร้างของผังเมืองเฉพาะ
- (3) องค์การดำเนินการ
- (4) การมีส่วนร่วมของประชาชนในการจัดทำผังเมืองเฉพาะ

2) ขั้นตอนการดำเนินการ

การดำเนินการ ใช้เวลา 2 ช่วง โดยกำหนดช่วงละประมาณ 2 ชั่วโมง คือ

ช่วงเช้า เป็นการมีส่วนร่วมออกแบบของกลุ่มประชากรเฉพาะ 3 กลุ่ม

ช่วงบ่าย เป็นการมีส่วนร่วมออกแบบของกลุ่มประชากรกลุ่มผสม 3 กลุ่ม

โดยมีรายละเอียดการดำเนินการตามที่กล่าวไว้แล้วในบทที่ 3

1.3 องค์ประกอบของกฎหมายผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้างจากผลของการมีส่วนร่วมออกแบบของประชากรกลุ่มเฉพาะ

1) หลักเกณฑ์ในการเลือกพื้นที่เพื่อการจัดทำผังเมืองเฉพาะ

ผู้วิจัยเสนอประเด็นว่าหลักเกณฑ์เลือกพื้นที่เพื่อจัดทำผังเมืองเฉพาะ เพื่อเป็นประเด็นที่กลุ่มเฉพาะได้ร่วมกันอภิปรายแลกเปลี่ยนความรู้และประสบการณ์ รวมทั้งคำตอบที่ต้องการให้มีเพื่อเป็นคำตอบของรูปแบบผังเมืองเฉพาะของพื้นที่เกาะช้างตามที่กลุ่มเฉพาะแต่ละกลุ่มต้องการ ซึ่งผลจากการจัดทำ Co-Design กลุ่มเฉพาะนั้น ได้คำตอบมา ดังนี้

กลุ่มเฉพาะ 1 กลุ่มเจ้าหน้าที่ของรัฐ ได้ร่วมออกแบบให้จัดทำในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวพื้นที่ที่เป็นนโยบายของรัฐบาล พื้นที่ที่มีความสวยงาม พื้นที่ที่หากมีความเสื่อมโทรมแล้วยากจะฟื้นฟู นอกจากนั้นยังเห็นว่าหากพื้นที่ใดที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะตามกฎหมาย

อื่น อาทิ พื้นที่ป่าสงวน พื้นที่อุทยาน พื้นที่สงวนเพื่อใช้ในราชการทหาร พื้นที่เพื่อการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม พื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ ไม่ควรที่จะนำไปจัดทำผังเมืองเฉพาะ เนื่องจากมีวัตถุประสงค์เพื่อการนั้นอยู่แล้ว

กลุ่มเฉพาะ 2 กลุ่มผู้ประกอบการ ได้ร่วมออกแบบให้จัดทำในพื้นที่ที่มีความสำคัญทางเศรษฐกิจ พื้นที่ที่มีความสวยงาม พื้นที่ที่มีศักยภาพเชิงพาณิชย์กรรม พื้นที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว เพื่อให้เกิดคุณค่าสูงสุด

กลุ่มเฉพาะ 3 กลุ่มนักวิชาการ ได้ร่วมออกแบบให้จัดทำในพื้นที่ที่มีคุณค่าได้รับการอนุรักษ์ พื้นที่ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว พื้นที่ที่มีความโดดเด่น รวมทั้งพื้นที่ที่มีศักยภาพ สมควรได้รับการส่งเสริมและการป้องกันมิให้เกิดความเสื่อมโทรม

2) โครงสร้างของผังเมืองเฉพาะ

กลุ่มเฉพาะ 1 กลุ่มเจ้าหน้าที่ของรัฐ ได้ร่วมออกแบบว่าให้มีความหลากหลายทั้งในด้านข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคาร การรักษาอาคารเดิมที่ทรงคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดีหรือทางธรรมชาติ การส่งให้หรือหรือย้ายหรือปรับปรุงอาคารเดิมที่ขัดแย้งกับอัตลักษณ์ของชุมชน การส่งให้หรือหรือย้ายหรือปรับปรุงอาคารเสื่อมโทรม การควบคุมการสร้างอาคารใหม่โดยกำหนดประเภท ขนาด รูปแบบ เพื่อให้เมืองมีความสวยงาม การกำหนดที่จอดรถในอาคารของเอกชน พื้นที่น้ำซึมผ่านหรือพื้นที่รับน้ำ การติดตั้งป้ายนอกอาคาร ทั้งด้านข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินต้องมุ่งเพื่อการรักษาหรือบูรณะ พื้นที่หรือสถานที่ที่มีคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือทางธรรมชาติ การใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งเป็นประเภท การกำหนดพื้นที่ที่มีความเสี่ยงต่อภัยพิบัติ อาทิ พื้นที่น้ำท่วม แผ่นดินเลื่อน เป็นต้น ด้านข้อกำหนดเกี่ยวกับด้านถนนและสาธารณูปโภค เพื่อแสดงรายละเอียดในการขยายถนนให้มีความสะดวก ด้วยการแสดงรายละเอียดในการปรับปรุงสภาพถนน รวมทั้งการแสดงรายละเอียดในการปรับปรุงการจัดการขยะและปรับปรุงการจัดการน้ำเสียในพื้นที่ ที่จอดรถสาธารณะ และด้านข้อกำหนดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ที่ดินที่จะกำหนดเป็นที่โล่งหรือพื้นที่สวนสาธารณะ ที่ดินที่กำหนดเพื่อเป็นพื้นที่สาธารณะประโยชน์ ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของรัฐที่จะนำมาใช้ประโยชน์ ที่ดินของเอกชนที่จะเวนคืนเพื่อการสร้างทางสาธารณะหรือการอื่นใด ขนาดและแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้เป็นที่ตั้งอาคาร ภาระจำยอมเพื่อประโยชน์สาธารณะ

นอกจากนั้นอาจมีข้อมูลด้านอื่นที่จำเป็นในอันจะสร้างความสวยงามให้แก่ชุมชน อาทิ การรักษาต้นไม้ที่เป็นเอกลักษณ์ของชุมชนหรือต้นไม้ทั่วไป

กลุ่มเฉพาะ 2 กลุ่มผู้ประกอบการ ร่วมออกแบบให้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคาร เพื่อมุ่งหวังรักษาอาคารเดิมที่ทรงคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือทาง

ธรรมชาติ การสั่งให้หรือหรือย้ายหรือปรับปรุงอาคารเดิมที่ขัดแย้งกับอัตลักษณ์ของชุมชน การสั่งให้หรือหรือย้ายหรือปรับปรุงอาคารเชื่อมโทรม การควบคุมการสร้างอาคารใหม่โดยกำหนดประเภท ขนาด รูปแบบ เพื่อให้เมืองมีความสวยงาม การกำหนดที่จอดรถของเอกชน พื้นที่น้ำซึมผ่านหรือพื้นที่รับน้ำ การติดตั้งป้ายนอกอาคาร ในด้านข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน การรักษาหรือบูรณะพื้นที่หรือสถานที่ที่มีคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ โบราณคดีหรือทางธรรมชาติ การใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งเป็นประเภทหรือย่าน การกำหนดพื้นที่ที่มีความอ่อนไหวหรือความเสี่ยงต่อภัยพิบัติ อาทิ พื้นที่น้ำท่วม แผ่นดินเลื่อน และข้อกำหนดเกี่ยวกับด้านถนนและสาธารณูปโภค เพื่อแสดงรายละเอียดในการขยายถนน เพื่อแสดงรายละเอียดในการปรับปรุงสภาพถนน เพื่อแสดงรายละเอียดการจัดการขยะในพื้นที่จัดทำผัง เพื่อแสดงรายละเอียดในการจัดการน้ำเสียในพื้นที่จัดทำผัง รวมทั้งที่จอดรถสาธารณะ และข้อกำหนดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โดยจะกำหนดเป็นที่โล่งหรือพื้นที่สวนสาธารณะ ที่ดินที่กำหนดเพื่อเป็นพื้นที่สาธารณะประโยชน์ ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของรัฐที่จะนำมาใช้ประโยชน์ ที่ดินของเอกชนที่จะเวนคืนเพื่อการขยายทางสาธารณะหรือการอื่นใด ขนาดและแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้สร้างอาคาร ภาระจำยอมเพื่อประโยชน์สาธารณะ

กลุ่มเฉพาะ 3 กลุ่มนักวิชาการ ร่วมออกแบบให้มีความหลากหลายโดยแบ่งเป็นข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคาร มุ่งเน้นการรักษาอาคารเดิมที่ทรงคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือทางการควบคุมการสร้างอาคารใหม่โดยกำหนดประเภท ขนาด รูปแบบ เพื่อให้เมืองมีความสวยงาม การกำหนดที่จอดรถของเอกชน การติดตั้งป้ายนอกอาคาร ด้านข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน การรักษาหรือบูรณะพื้นที่หรือสถานที่ที่มีคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือทางธรรมชาติ การใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งเป็นประเภทหรือย่าน การกำหนดพื้นที่ที่มีความเสี่ยงต่อภัยพิบัติ อาทิ พื้นที่น้ำท่วม แผ่นดินเลื่อน ด้านข้อกำหนดเกี่ยวกับด้านถนนและสาธารณูปโภค เพื่อแสดงรายละเอียดในการขยายถนน เพื่อแสดงรายละเอียดในการปรับปรุงสภาพถนน รายละเอียดในการจัดการขยะในพื้นที่ รายละเอียดในการจัดการน้ำเสียในพื้นที่ที่จอดรถสาธารณะ ด้านข้อกำหนดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน แปลงที่ดินที่จะกำหนดเป็นที่โล่งหรือพื้นที่สวนสาธารณะ แปลงที่ดินที่กำหนดเพื่อเป็นพื้นที่สาธารณะประโยชน์อื่น ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของรัฐที่จะนำมาใช้ประโยชน์ ที่ดินของเอกชนที่จะเวนคืนเพื่อการสร้างทางสาธารณะหรือการอื่นใด ขนาดและแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้เป็นที่ตั้งอาคาร ภาระจำยอมเพื่อประโยชน์สาธารณะ

นอกจากนั้นยังมีข้อเสนอแนะให้มีข้อกำหนดด้านอื่นเพื่อสร้างความสวยงามให้กับชุมชน ไม่ว่าจะเป็นการข้อมูลเกี่ยวเรื่องอื่น อาทิ การรักษาด้านไม้ที่เป็นเอกลักษณ์ของชุมชนหรือต้นไม้ทั่วไป

3) องค์การดำเนินการ

กลุ่มเฉพาะ 1 กลุ่มเจ้าหน้าที่ของรัฐ ร่วมออกแบบให้ดำเนินการโดยกรมโยธาธิการและผังเมือง ซึ่งเป็นหน่วยงานราชการส่วนกลาง

กลุ่มเฉพาะ 2 กลุ่มผู้ประกอบการ ร่วมออกแบบให้มีระบบถ่วงดุลในการจัดทำผังระหว่างหน่วยงานราชการส่วนกลางกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หากให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้จัดทำผังเมือง แล้วให้อำนาจรัฐกลางในการอนุมัติ

กลุ่มเฉพาะ 3 กลุ่มนักวิชาการ ร่วมออกแบบให้มีระบบการถ่วงดุลในการจัดทำผังเมืองเฉพาะระหว่างหน่วยงานราชการส่วนกลางกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้หากให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้จัดทำผังเมือง ควรให้หน่วยงานราชการส่วนกลางเป็นผู้กำกับดูแลทางวิชาการและอนุมัติในขั้นสุดท้าย

4) การมีส่วนร่วมของประชาชนในการจัดทำผังเมืองเฉพาะ

กลุ่มเฉพาะ 1 กลุ่มเจ้าหน้าที่ของรัฐ ร่วมออกแบบให้ประชาชนเข้ามาร่วมรับรู้ข้อมูล มีส่วนให้ข้อมูลหรือเสนอประเด็นเพื่อการจัดทำผังและการคัดค้านผังเมืองเฉพาะ

กลุ่มเฉพาะ 2 กลุ่มผู้ประกอบการ ร่วมออกแบบให้ประชาชนเข้ามาร่วมรับรู้ข้อมูล การร่วมให้ข้อมูลหรือเสนอประเด็นเพื่อการจัดทำผัง การคัดค้านผังเมืองเฉพาะ รวมทั้งให้ภาคประชาชนมีอำนาจร่วมพิจารณาอนุมัติผัง

กลุ่มเฉพาะ 3 กลุ่มนักวิชาการ ร่วมออกแบบให้ประชาชนเข้ามาร่วมจัดทำผังเมืองเฉพาะ ตั้งแต่เข้ารับรู้ ให้ข้อมูลแก่ผู้จัดทำผังเมืองเฉพาะ คัดค้านผังเมืองเฉพาะ ให้มีตัวแทนภาควิชาชีพเข้าไปในคณะกรรมการผังเมืองให้มากขึ้นเพื่อทำหน้าที่อนุมัติผังเมืองเฉพาะ อีกทั้งควรแก้กฎหมายให้ผู้แทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเข้าไปเป็นหนึ่งในคณะกรรมการผังเมือง ในกรณีที่มีวาระพิจารณาผังเมืองเฉพาะของชุมชนนั้น

มีข้อสังเกตว่าประเด็นการกำหนดพื้นที่ที่จะจัดทำผังเมืองเฉพาะ ควรเป็นพื้นที่ที่มีความสวยงาม มีคุณค่าและเป็นพื้นที่ที่ไม่สามารถฟื้นฟูได้หากมีการทำลาย นอกจากนั้นควรเป็นพื้นที่ที่อยู่นอกเขตที่มีการใช้ประโยชน์เป็นการเฉพาะ เช่น ไม่ใช่พื้นที่อุทยานแห่งชาติ พื้นที่สงวนเพื่อใช้ในราชการทหาร เป็นต้น ในส่วนองค์กรดำเนินการเห็นว่าการทำงานควรเป็นเชิงบูรณาการ โดยให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นหน่วยดำเนินการ แล้วให้เทศบาลตำบลเกาะช้างและองค์การ

บริหารส่วนตำบลเกาะช้างได้เข้าร่วมดำเนินการ ส่วนการใช้บังคับจะเป็นรูปแบบใด ไม่มีปัญหา เนื่องจากต้องมีการปฏิบัติตามกฎหมายอยู่แล้ว

คำตอบที่ได้จากการทำ Co-Design ของกลุ่มเฉพาะทั้ง 3 กลุ่ม ของรูปแบบการจัดทำผังเมืองเฉพาะพื้นที่เกาะช้างจะพบว่า ความเหมือนและความแตกต่างในด้านดังต่อไปนี้ (ดูตารางที่ 5.1)

ในด้านหลักเกณฑ์การเลือกพื้นที่เพื่อจัดทำผังเมืองเฉพาะที่กลุ่มเจ้าหน้าที่ของรัฐเห็นด้วยทั้ง 6 หลักเกณฑ์ เพื่อพิจารณาในหลักเกณฑ์ที่ทุกกลุ่มเห็นพ้องกัน มี 3 ประการ คือ พื้นที่มีศักยภาพควรส่งเสริมการพัฒนา พื้นที่ที่ทรงคุณค่าทางธรรมชาติ ประวัติศาสตร์หรืออื่นที่สมควรจะอนุรักษ์ และเป็นพื้นที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว แต่สำหรับเป็นพื้นที่ชุมชนที่เชื่อมโยงโทรคมนาคมซึ่งต้องการพื้นที่ กลุ่มผู้ประกอบการไม่เห็นด้วยให้มีการจัดทำผังเมืองเฉพาะในพื้นที่ลักษณะนี้

นอกจากนั้นมีความเห็นของสองกลุ่ม คือ กลุ่มผู้ประกอบการ กลุ่มนักวิชาการ มีความเห็นว่าไม่ควรมีพื้นที่สองลักษณะมาจัดทำผังเมืองเฉพาะ คือ พื้นที่ตามนโยบายแห่งรัฐ พื้นที่ที่มีกฎหมายกำหนดการใช้ประโยชน์เป็นการเฉพาะ

ในด้านโครงสร้างผังเมืองเฉพาะ พบว่าสาระทั้งหมดกลุ่มเจ้าหน้าที่ของรัฐเห็นพ้องด้วย และมีทุกกลุ่มเห็นพ้องกันในสาระ 10 ประการ คือ การแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินในภาพรวม การกำหนดพื้นที่เพื่อแสดงที่โล่ง การแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง การแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค

การแสดงบริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติหรือภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่า การแสดงพื้นที่เสี่ยงต่อภัยพิบัติ การแสดงที่จอดรถยนต์สาธารณะ การแสดงพื้นที่รับน้ำหรือพื้นที่พังกน้ำ การส่งเสริมพื้นที่สีเขียวหรือปลูกต้นไม้ และรายละเอียดเกี่ยวกับถนนตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง นอกจากนี้กลุ่มผู้ประกอบการไม่เห็นด้วยในโครงสร้างที่แสดงถึงบริเวณที่ตั้งของสถานที่ที่มีคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดีที่จะพึงส่งเสริมดำรงรักษาหรือบูรณะ การแสดงแนวทางและขนาดของที่อุปถัมภ์ การแสดงบริเวณที่จะมีการรื้อ ย้าย หรือตัดแปลงอาคาร แสดงเขตที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่จะเวนคืน การแสดงเขตที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือหน่วยงานของรัฐเป็นเจ้าของ ซึ่งจะนำมาใช้เพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง และกลุ่มนักวิชาการไม่เห็นด้วยกับการกำหนดให้มีการรื้อย้ายอาคาร รวมทั้งการเวนคืน

ในด้านข้อกำหนดเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร จะเป็นส่วนของข้อกำหนด ซึ่งจะมีสาระสำคัญเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร ทั้งในลักษณะการก่อสร้าง การอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้สร้าง การรื้อ ย้ายหรือตัดแปลงอาคาร การใช้ที่ว่างหรือที่โล่ง การอนุรักษ์อาคารที่ทรงคุณค่า การ

ควบคุมการสร้างอาคารใหม่โดยกำหนดประเภท ขนาด ความสูง ความหนาแน่น พื้นที่ว่างของอาคาร ซึ่งทุกกลุ่มเห็นพ้องกัน

ในด้านองค์กรดำเนินการ กลุ่มผู้ประกอบการและกลุ่มนักวิชาการเห็นว่าสามารถดำเนินการได้ทุกในรูปแบบดำเนินการ โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือโดยหน่วยงานราชการ ส่วนกลาง คือ กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเป็นรูปแบบความร่วมมือ ทั้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นกับกรมโยธาธิการและผังเมือง แต่สำหรับกลุ่มเจ้าหน้าที่ของรัฐให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นผู้ดำเนินการ

ในด้านการมีส่วนร่วมของประชาชน ซึ่งทุกกลุ่มเห็นพ้องกันในการมีส่วนร่วมตั้งแต่ระดับการให้ข้อมูลแก่ประชาชน การรับฟัง การปรึกษาหารือ การร่วมจัดทำ รวมทั้งการให้ประชาชนหรือกลุ่มผู้แทนเข้ามามีอำนาจร่วมในการอนุมัติผังเมืองเฉพาะ ยกเว้นกลุ่มเจ้าหน้าที่ของรัฐเห็นว่าการอนุมัติผังเมืองคงให้เป็นอำนาจของราชการส่วนกลางคือ คณะกรรมการผังเมือง

ตารางที่ 5.1 การเปรียบเทียบรูปแบบผังเมืองเฉพาะของกลุ่มเฉพาะ

ประเด็นในร่างกฎหมายของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มเฉพาะ	ประชากรกลุ่มเฉพาะ		
	กลุ่ม 1	กลุ่ม 2	กลุ่ม 3
ความจำเป็นในการจัดทำผังเมืองเฉพาะในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยว	✓	✓	✓
1. ด้านหลักเกณฑ์ในการเลือกพื้นที่เพื่อจัดทำผังเมืองเฉพาะ			
1.1 เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพควรส่งเสริมการพัฒนา	✓	✓	✓
1.2 เป็นพื้นที่มีทรงคุณค่าทางธรรมชาติ ประวัติศาสตร์หรืออื่นที่สมควรจะอนุรักษ์	✓	✓	✓
1.3 เป็นพื้นที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว	✓	✓	✓
1.4 เป็นพื้นที่ชุมชนที่เสื่อมโทรมซึ่งต้องการฟื้นฟู	✓	-	✓
1.5 เป็นพื้นที่ที่รัฐมีนโยบายแห่งรัฐเพื่อการใดการหนึ่ง	✓	-	-
1.6 เป็นพื้นที่นอกเหนือจากบริเวณที่มีกฎหมายกำหนดการใช้ประโยชน์เป็นการเฉพาะ อาทิ เป็นพื้นที่นอกเขตอุทยาน เขตพื้นที่ทหาร เขตพื้นที่ชนนารักษ์ เขตพื้นที่ปฏิรูปที่ดิน เขตพื้นที่ชายหาด เป็นต้น	✓	-	-
2. ด้านโครงสร้างผังเมืองเฉพาะ			
2.1 บทบังคับทั่วไป			
แผนที่แสดงเขตของผังเมืองเฉพาะ	✓	✓	✓

ประเด็นในร่างกฎหมายของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มเฉพาะ	ประชากรกลุ่มเฉพาะ		
	กลุ่ม 1	กลุ่ม 2	กลุ่ม 3
- การแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งจำแนกเป็นประเภท	✓	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงการดำรงรักษาที่โล่ง	✓	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง	✓	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงข้อกำหนดเกี่ยวกับผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค	✓	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงผังแสดงบริเวณที่ตั้งของสถานที่ที่มีคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดีที่จะพึงส่งเสริมดำรงรักษาหรือบูรณะ	✓	-	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงแสดงบริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติหรือภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่า	✓	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงแนวทางและขนาดของที่อยู่ปรณ์	✓	-	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงบริเวณที่จะมีการรื้อ ย้าย หรือตัดแปลงอาคาร	✓	-	-
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงเขตที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่จะเวนคืนเพื่อประโยชน์แก่การผังเมืองสำหรับใช้เป็นทางสาธารณะ	✓	-	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงเขตที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือหน่วยงานของรัฐเป็นเจ้าของ ซึ่งจะนำมาใช้เพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง	✓	-	-
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงพื้นที่เสี่ยงต่อภัยพิบัติ	✓	✓	✓

ประเด็นในร่างกฎหมายของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มเฉพาะ	ประชากรกลุ่มเฉพาะ		
	กลุ่ม 1	กลุ่ม 2	กลุ่ม 3
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงที่ จัดรถยนต์สาธารณะ	✓	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดง พื้นที่รับน้ำหรือพื้นที่พังกน้ำ	✓	✓	✓
- การส่งเสริมพื้นที่สีเขียวหรือปลูกต้นไม้	✓	✓	✓
- รายละเอียดเกี่ยวกับถนนตามแผนผังแสดง โครงการคมนาคม และขนส่ง	✓	✓	✓
2. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร จะเป็นส่วนของ ข้อกำหนด ซึ่งจะมีสาระสำคัญเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร ทั้ง ในลักษณะการก่อสร้าง การอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้สร้าง การรื้อ ย้ายหรือตัดแปลงอาคาร การใช้ที่ว่างหรือที่โล่ง การ อนุรักษ์อาคารที่ทรงคุณค่า การรักษาอาคารเดิมที่ทรงคุณค่า ในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดี หรือทางธรรมชาติ การสั่งให้รื้อหรือย้ายหรือปรับปรุงอาคาร เดิมที่ขัดแย้งกับอัตลักษณ์ของชุมชน การสั่งให้รื้อหรือย้ายหรือ ปรับปรุงอาคารเสื่อมโทรม การควบคุมการสร้างอาคารใหม่ โดยกำหนดประเภท ขนาด ความสูง ความหนาแน่น พื้นที่ว่าง ของอาคาร รูปแบบเพื่อให้เมืองมีความสวยงาม การกำหนดที่ จอดรถ	✓	✓	✓
3. ด้านองค์กรดำเนินการ			
3.1 โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น		-	✓
3.2 โดยหน่วยงานราชการส่วนกลาง คือ กรมโยธาธิการและ ผังเมือง	✓	-	✓
3.3 กรมโยธาธิการและผังเมือง เป็นผู้ดำเนินการหลัก ภายใต้ ความร่วมมือขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (สนับสนุน งบประมาณและร่วมดำเนินการ)		-	✓
4. ด้านการมีส่วนร่วมของประชาชน			
4.1 ระดับการให้ข้อมูลแก่ประชาชนเกี่ยวกับผังเมืองเฉพาะ	✓	✓	✓

ประเด็นในร่างกฎหมายของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มเฉพาะ	ประชากรกลุ่มเฉพาะ		
	กลุ่ม 1	กลุ่ม 2	กลุ่ม 3
4.2 การเปิดรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนเกี่ยวกับผังเมืองเฉพาะ	✓	✓	✓
4.3 การปรึกษาหารือระหว่างผู้จัดทำผังเมืองเฉพาะกับประชาชน	✓	✓	✓
4.4 การวางผังร่วมกันระหว่างผู้จัดทำผังเมืองเฉพาะกับประชาชน	✓	✓	✓
4.5 การให้ประชาชนหรือกลุ่มผู้แทนเข้ามามีอำนาจร่วมในกระบวนการหรือขั้นตอนใดขั้นตอนหนึ่งเพื่ออนุมัติผังเมืองเฉพาะ	-	✓	✓

1.4 องค์ประกอบของกฎหมายผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้างจากผลของการมีส่วนร่วม ออกแบบของประชากรกลุ่มผสม

คำตอบที่ได้จากการร่วมออกแบบกฎหมายของผู้มีส่วนได้เสียแบบกลุ่มผสม แบ่งออกเป็นกลุ่มผสม 3 กลุ่ม แต่ละกลุ่มมีประชากรจากกลุ่มเฉพาะทั้ง 3 กลุ่มอยู่ด้วยกัน ดังนั้นในกลุ่มผสมทั้ง 3 กลุ่ม จะประกอบด้วยกลุ่มเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติด้านผังเมืองเฉพาะของกรมโยธาธิการและผังเมือง ข้าราชการในส่วนภูมิภาค กลุ่มผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น กลุ่มผู้นำชุมชนและสมาชิกสภาแห่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น คำตอบที่ได้จากแต่ละกลุ่มแยกตามประเด็นสำคัญของโครงสร้างกฎหมายต้นแบบผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง ดังนี้

1) หลักเกณฑ์ในการเลือกพื้นที่เพื่อการจัดทำผังเมืองเฉพาะ

ในการร่วมออกแบบของประชากรกลุ่มผสม 1 เห็นว่าการเลือกพื้นที่ที่จะสมควรจัดทำผังเมืองเฉพาะ ควรเป็นแหล่งท่องเที่ยวชั้นดี เป็นพื้นที่มีศักยภาพเชิงพาณิชย์กรรม เป็นพื้นที่ทรงคุณค่าที่ควรอนุรักษ์ เป็นพื้นที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว เป็นพื้นที่ชุมชนเสื่อมโทรม นอกจากนั้นยังเห็นว่าหากพื้นที่ใดที่มีการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะตามกฎหมายอื่น อาทิ พื้นที่ป่าสงวน พื้นที่อุทยานแห่งชาติ พื้นที่สงวนเพื่อใช้ในราชการทหาร พื้นที่เพื่อปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ ไม่ควรที่จะมีการจัดทำผังเมืองเฉพาะ เนื่องจากมีวัตถุประสงค์เพื่อการนั้นอยู่แล้ว สำหรับการร่วมออกแบบของประชากรกลุ่มผสม 2 เห็นว่าการเลือกพื้นที่ที่สมควรจัดทำผังเมืองเฉพาะ จะมีลักษณะเป็นแหล่งท่องเที่ยวชั้นดี พื้นที่มีศักยภาพเชิงพาณิชย์กรรม พื้นที่ทรงคุณค่าที่ควรอนุรักษ์ พื้นที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว พื้นที่ชุมชนเสื่อมโทรม นอกจากนั้นยังเห็นว่าหากพื้นที่ใดที่มีการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะตามกฎหมายอื่น อาทิ พื้นที่ป่าสงวน พื้นที่พื้นที่สงวนเพื่อใช้ในราชการทหาร พื้นที่เพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ ไม่ควรที่จะมีการจัดทำผังเมืองเฉพาะ เนื่องจากมีวัตถุประสงค์เพื่อการนั้นอยู่แล้ว

และประชากรกลุ่มผสม 3 เห็นว่าควรมีการเลือกพื้นที่ที่จะสมควรจัดทำผังเมืองเฉพาะ มีลักษณะเดียวกัน คือเป็นแหล่งท่องเที่ยวชั้นดี พื้นที่มีศักยภาพเชิงพาณิชย์กรรม พื้นที่ทรงคุณค่าที่ควรอนุรักษ์ พื้นที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว พื้นที่ชุมชนเสื่อมโทรม นอกจากนี้ยังเห็นว่าหากพื้นที่ใดที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะตามกฎหมายอื่น อาทิ พื้นที่ป่าสงวน พื้นที่อุทยานแห่งชาติ พื้นที่สงวนเพื่อใช้ในราชการทหาร พื้นที่เพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ ไม่ควรที่จะจัดทำผังเมืองเฉพาะในพื้นที่ดังกล่าว เนื่องจากมีวัตถุประสงค์เพื่อการนั้นอยู่แล้ว

2) โครงสร้างของผังเมืองเฉพาะ

ในการร่วมออกแบบของประชากรกลุ่มผสม 1 เกี่ยวกับโครงสร้างของผังเมืองเฉพาะว่าควรมีข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคาร การรักษาอาคารเดิมที่ทรงคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือทางธรรมชาติ การสั่งให้หรือหรือย้ายหรือปรับปรุงอาคารเดิมที่ขัดแย้งกับอัตลักษณ์ของชุมชน การสั่งให้หรือหรือย้ายหรือปรับปรุงอาคารเสื่อมโทรม การควบคุมการสร้างอาคารใหม่โดยกำหนดประเภท ขนาด รูปแบบ เพื่อให้เมืองมีความสวยงาม การกำหนดที่จอดรถของเอกชน พื้นที่น้ำซึมผ่านหรือพื้นที่รับน้ำ การติดตั้งป้าย ด้านข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินนั้นจะมุ่งเน้นรักษาหรือบูรณะพื้นที่หรือสถานที่ที่มีคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือทางธรรมชาติ การใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งเป็นประเภทหรือย่าน การกำหนดพื้นที่ที่มีความอ่อนไหวหรือความเสี่ยงต่อภัยพิบัติ อาทิ พื้นที่น้ำท่วม แผ่นดินเลื่อนหรือจะส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมอย่างรุนแรง ด้านข้อกำหนดเกี่ยวกับด้านถนนและสาธารณูปโภค เพื่อแสดงรายละเอียดในการกำหนดแนวนถนนใหม่ เพื่อแสดงรายละเอียดในการปรับปรุงสภาพถนน เพื่อแสดงรายละเอียดการจัดการขยะในพื้นที่ เพื่อแสดงรายละเอียดการจัดการน้ำเสียในพื้นที่จัดทำผังที่จอดรถสาธารณะ ด้านข้อกำหนดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน มีเป้าหมายเพื่อนำที่ดินจากเอกชนมาเพื่อใช้สร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการหรือสิ่งเกี่ยวเนื่อง โดยที่ดินที่จะกำหนดเป็นที่โล่งหรือพื้นที่สวนสาธารณะ ที่ดินที่กำหนดเพื่อเป็นพื้นที่สาธารณะประโยชน์อื่น ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของรัฐที่จะนำมาใช้ประโยชน์ ที่ดินของเอกชนที่จะเวนคืนเพื่อการสร้างทางสาธารณะหรือการอื่นใด ขนาดและแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้เป็นที่สร้างอาคาร รวมทั้งการกำหนดพื้นที่ให้มีภาระจำยอมเพื่อประโยชน์สาธารณะ

นอกจากนี้ควรมีข้อกำหนดด้านอื่นเพื่อสร้างความสวยงามให้กับชุมชน ไม่ว่าจะเป็นการกำหนดเกี่ยวกับเรื่องอื่น อาทิ การรักษาด้านไม้ที่เป็นเอกลักษณ์ของชุมชนหรือต้นไม้ทั่วไป

สำหรับการร่วมออกแบบของประชากรกลุ่มผสม 2 เห็นว่าควรมีข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคาร การรักษาอาคารเดิมที่ทรงคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือทางธรรมชาติ การสั่งให้หรือหรือย้ายหรือปรับปรุงอาคารเดิมที่ขัดแย้งกับอัตลักษณ์ของชุมชน การสั่งให้

รื้อหรือย้ายหรือปรับปรุงอาคารเสื่อมโทรม การควบคุมการสร้างอาคารใหม่โดยกำหนดประเภท ขนาด รูปแบบ เพื่อให้เมืองมีความสวยงาม การกำหนดที่จอดรถของเอกชน พื้นที่น้ำซึมผ่านหรือพื้นที่รับน้ำ การติดตั้งป้ายในอาคารหรือนอกอาคาร ด้านข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินจะเน้นเพื่อรักษาหรือบูรณะ พื้นที่หรือสถานที่ที่มีคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือทางธรรมชาติ การใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งเป็นประเภทหรือย่าน การกำหนดพื้นที่ที่มีความอ่อนไหวหรือความเสี่ยงต่อภัยพิบัติ อาทิ พื้นที่น้ำท่วม แผ่นดินเลื่อน พื้นที่กระทบต่อสภาพแวดล้อม ด้านข้อกำหนดเกี่ยวกับด้านถนนและสาธารณูปโภค เพื่อแสดงรายละเอียดในการกำหนดแนวนถนนใหม่ เพื่อแสดงรายละเอียดในการปรับปรุงสภาพถนน เพื่อแสดงรายละเอียดในการจัดการขยะ การจัดการน้ำเสียในพื้นที่ รวมทั้งที่จอดรถสาธารณะ ด้านข้อกำหนดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน มีเป้าหมายเพื่อการนำที่ดินจากเอกชนมาเพื่อใช้สร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการหรือสิ่งเกี่ยวเนื่อง โดยที่ดินที่จะกำหนดเป็นที่โล่งหรือพื้นที่สวนสาธารณะ ที่ดินที่กำหนดเพื่อเป็นพื้นที่สาธารณะประโยชน์อื่น ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของรัฐที่จะนำมาใช้ประโยชน์ ที่ดินของเอกชนที่จะเวนคืนเพื่อการสร้างทางสาธารณะหรือการอื่นใด ขนาดและแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้เป็นที่ตั้งอาคาร รวมทั้งการกำหนดพื้นที่ให้มีภาระจำยอมเพื่อประโยชน์สาธารณะ นอกจากนั้นควรมีข้อกำหนดด้านอื่นเพื่อสร้างความสวยงามให้กับชุมชน ไม่ว่าจะเป็นการข้อมูลเกี่ยวเรื่องอื่น อาทิ การรักษาต้นไม้ที่เป็นเอกลักษณ์ของชุมชนหรือต้นไม้ทั่วไป

สำหรับการร่วมออกแบบของประชากรกลุ่มผสม 3 เห็นว่าควรมีข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคาร การรักษาอาคารเดิมที่ทรงคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือทางธรรมชาติ การสั่งให้รื้อหรือย้ายหรือปรับปรุงอาคารเดิมที่ขัดแย้งกับอัตลักษณ์ของชุมชน การสั่งให้รื้อหรือย้ายหรือปรับปรุงอาคารเสื่อมโทรม การควบคุมการสร้างอาคารใหม่โดยกำหนดประเภท ขนาด รูปแบบ เพื่อให้เมืองมีความสวยงาม การกำหนดที่จอดรถของเอกชน พื้นที่น้ำซึมผ่านหรือพื้นที่รับน้ำ การติดตั้งป้ายในอาคารหรือนอกอาคาร ด้านข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน การรักษาหรือบูรณะพื้นที่หรือสถานที่ที่มีคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือทางธรรมชาติ การใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งเป็นประเภท การกำหนดพื้นที่ที่มีความเสี่ยงต่อภัยพิบัติ อาทิ พื้นที่น้ำท่วม แผ่นดินเลื่อน พื้นที่กระทบต่อสภาพแวดล้อม ด้านข้อกำหนดเกี่ยวกับด้านถนนและสาธารณูปโภค เพื่อแสดงรายละเอียดในการกำหนดแนวนถนนใหม่ เพื่อแสดงรายละเอียดในการปรับปรุงสภาพถนน เพื่อแสดงรายละเอียดการจัดการขยะ การจัดการน้ำเสียในพื้นที่หรือที่จอดรถสาธารณะ ด้านข้อกำหนดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน มีเป้าหมายเพื่อการนำที่ดินจากเอกชนมาเพื่อใช้สร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการหรือสิ่งเกี่ยวเนื่อง โดยที่ดินที่จะกำหนดเป็นที่โล่งหรือพื้นที่สวนสาธารณะ ที่ดินที่กำหนดเพื่อเป็นพื้นที่สาธารณะประโยชน์อื่น ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์

ที่เป็นของรัฐที่จะนำมาใช้ประโยชน์ ที่ดินของเอกชนที่จะเวนคืนเพื่อการสร้างทางสาธารณะหรือการอื่นใด ขนาดและแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้เป็นที่สร้างอาคาร รวมทั้งกำหนดพื้นที่ให้มีภาระจำยอมเพื่อประโยชน์สาธารณะ นอกจากนั้นควรมีข้อกำหนดด้านอื่นเพื่อสร้างความสวยงามให้กับชุมชน อาทิ การรักษาดันไม้ที่เป็นเอกลักษณ์ของชุมชนหรือการปลูกต้นไม้ทั่วไป รวมทั้งการสร้างจุดหมายตาเพื่อเป็นสัญลักษณ์ของพื้นที่

3) องค์กรดำเนินการ

สำหรับการร่วมออกแบบของประชากรกลุ่มผสม 1 เห็นว่าควรมีระบบถ่วงดุลในการจัดทำผังระหว่างหน่วยงานราชการส่วนกลางกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้หากให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้จัดทำผังเมืองเฉพาะ ควรให้หน่วยงานราชการส่วนกลางเป็นผู้กำกับดูแลทางวิชาการและอนุมัติในขั้นสุดท้าย ในส่วนของการร่วมออกแบบของประชากรกลุ่มผสม 2 เห็นว่าควรมีระบบการถ่วงดุลในการจัดทำผังเมืองเฉพาะระหว่างหน่วยงานราชการส่วนกลางกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้หากให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้จัดทำผังเมือง ควรให้หน่วยงานราชการส่วนกลางเป็นผู้กำกับดูแลทางวิชาการและอนุมัติในขั้นสุดท้าย และการร่วมออกแบบของประชากรกลุ่มผสม 3 มีความเห็นว่าควรมีระบบถ่วงดุลในการจัดทำผังระหว่างหน่วยงานราชการส่วนกลางกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้หากให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้จัดทำผังเมืองเฉพาะ ควรให้หน่วยงานราชการส่วนกลางเป็นผู้กำกับดูแลทางวิชาการและอนุมัติในขั้นสุดท้าย

4) การมีส่วนร่วมของประชาชนในการจัดทำผังเมืองเฉพาะ

สำหรับการร่วมออกแบบของประชากรกลุ่มผสม 1 เห็นว่าการมีส่วนร่วมของประชาชนในการจัดทำผังเมืองเฉพาะ ทั้งในระดับการรับรู้ข้อมูล ให้ข้อมูลหรือเสนอประเด็นเพื่อการจัดทำผังคัดค้านผังเมืองเฉพาะ ให้มีตัวแทนภาควิชาชีพเข้าไปในคณะกรรมการผังเมืองให้มากขึ้นเพื่อทำหน้าที่อนุมัติผังเมืองเฉพาะ อีกทั้งควรแก้กฎหมายให้ผู้แทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลเกาะช้าง) เป็นหนึ่งในคณะกรรมการผังเมือง ในกรณีที่มีวาระการพิจารณาผังเมืองเฉพาะของชุมชนนั้น ในการร่วมออกแบบของประชากรกลุ่มผสม 2 เห็นว่าการมีส่วนร่วมของประชาชนในการจัดทำผังเมืองเฉพาะ ทั้งในระดับการรับรู้ข้อมูล การให้ข้อมูลหรือเสนอประเด็นเพื่อการจัดทำผังคัดค้านผังเมืองเฉพาะ ให้มีตัวแทนภาควิชาชีพเข้าไปในคณะกรรมการผังเมืองให้มากขึ้นเพื่อทำหน้าที่อนุมัติผังเมืองเฉพาะ อีกทั้งควรแก้กฎหมายให้ผู้แทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลเกาะช้าง) เข้าร่วมเป็นกรรมการในคณะกรรมการผังเมือง สำหรับกรณีที่มีวาระพิจารณาผังเมืองเฉพาะของชุมชนนั้น และการร่วมออกแบบของประชากรกลุ่มผสม 3 เห็นว่าการมีส่วนร่วมของประชาชนในการจัดทำผังเมืองเฉพาะ ทั้งในระดับรับรู้ข้อมูล การให้ข้อมูลหรือเสนอประเด็นเพื่อจัดทำผัง คัดค้านผังเมืองเฉพาะ การให้มีตัวแทนภาควิชาชีพเข้าไปเป็นกรรมการในคณะกรรมการ

ผังเมืองให้มากขึ้นเพื่อทำหน้าที่อนุมัติผังเมืองเฉพาะ อีกทั้งควรแก้กฎหมายให้ผู้แทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เข้าร่วมเป็นกรรมการในคณะกรรมการผังเมือง ในกรณีที่มีวาระพิจารณาผังเมืองเฉพาะของชุมชนนั้น

ทั้งนี้คำตอบที่ได้จากการทำ Co - Design ของกลุ่มผสม ทั้ง 3 กลุ่ม ของรูปแบบการจัดทำผังเมืองเฉพาะพื้นที่เกาะช้างจะพบว่า ความเหมือนในแต่ละด้าน ดังต่อไปนี้ (ดูตารางที่ 5.2)

ประชากรกลุ่มผสมทั้งสามกลุ่ม ได้ร่วมออกแบบให้การกำหนดหลักเกณฑ์การเลือกพื้นที่เพื่อจัดทำผังเมืองเฉพาะ 6 หลักเกณฑ์ สำหรับการร่วมออกแบบในด้าน โครงสร้างผังเมืองเฉพาะ พบว่าสาระทั้งหมดทุกกลุ่มเห็นพ้องกัน ในด้านข้อกำหนดเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร ประชากรกลุ่มผสมทั้งสามกลุ่ม เห็นพ้องกัน

ในด้านองค์รณการ ประชากรกลุ่มผสมทั้งสามกลุ่มเห็นพ้องกัน ในลักษณะการดำเนินการจะให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเทศบาลตำบลเกาะช้างหรือเป็นการร่วมดำเนินการ

ในด้านการมีส่วนร่วมของประชาชน ประชากรกลุ่มผสมทั้งสามกลุ่มเห็นพ้องกัน ในการให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในทุกระดับจนถึงระดับการให้ผู้แทนประชาชนมีอำนาจในการอนุมัติผังเมืองเฉพาะ

ตารางที่ 5.2 ประเด็นในร่างกฎหมายต้นแบบผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้างของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มผสม

ประเด็นในร่างกฎหมายของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มผสม	ประชากรกลุ่มผสม		
	กลุ่ม 1	กลุ่ม 2	กลุ่ม 3
ความจำเป็นในการจัดทำผังเมืองเฉพาะในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยว	✓	✓	✓
1. ด้านปัจจัยในการเลือกพื้นที่เพื่อจัดทำผังเมืองเฉพาะ			
1.1 เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพควรส่งเสริมการพัฒนา	✓	✓	✓
1.2 เป็นพื้นที่ที่มีทรงคุณค่าทางธรรมชาติ ประวัติศาสตร์หรืออื่น ๆ ที่สมควรจะอนุรักษ์	✓	✓	✓
1.3 เป็นพื้นที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว	✓	✓	✓
1.4 เป็นพื้นที่ชุมชนที่เสื่อมโทรมซึ่งต้องการฟื้นฟู	✓	✓	✓
1.5 เป็นพื้นที่ที่รัฐมีนโยบายแห่งรัฐเพื่อการใดการหนึ่ง	✓	✓	✓
1.6 เป็นพื้นที่นอกเหนือจากบริเวณที่มีกฎหมายกำหนดการใช้ประโยชน์เป็นการเฉพาะ อาทิ เป็นพื้นที่นอกเขตอุทยาน เขตพื้นที่ทหาร เขตพื้นที่ธนารักษ์ เขตพื้นที่ปฏิรูปที่ดิน เขตพื้นที่ชายหาด เป็นต้น	✓	✓	✓

ประเด็นในร่างกฎหมายของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มผสม	ประชากรกลุ่มผสม		
	กลุ่ม 1	กลุ่ม 2	กลุ่ม 3
2. ด้านโครงสร้างผังเมืองเฉพาะ			
2.1 บทบังคับทั่วไป แผนที่แสดงเขตของผังเมืองเฉพาะ	✓	✓	✓
- การแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งจำแนกเป็นประเภท	✓	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงการดำรงรักษาที่โล่ง	✓	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง	✓	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงข้อกำหนดเกี่ยวกับผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค	✓	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงผังแสดงบริเวณที่ตั้งของสถานที่ที่มีคุณค่าในทางศิลปกรรมสถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดีที่จะพึงส่งเสริมดำรงรักษาหรือบูรณะ	✓	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงแสดงบริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติหรือภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่า	✓	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงแนวทางและขนาดของที่อุกรณ์	✓	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงบริเวณที่จะมีการรื้อ ย้ายหรือคัดแปลงอาคาร	✓	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงเขตที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่จะเวนคืนเพื่อประโยชน์แก่การผังเมืองสำหรับใช้เป็นทางสาธารณะ	✓	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงเขตที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน	✓	✓	✓

ประเด็นในร่างกฎหมายของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มผสม	ประชากรกลุ่มผสม		
	กลุ่ม 1	กลุ่ม 2	กลุ่ม 3
หรือหน่วยงานของรัฐเป็นเจ้าของ ซึ่งจะนำมาใช้เพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง			
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงพื้นที่เสี่ยงต่อภัยพิบัติ	✓	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงที่จอดรถยนต์สาธารณะ	✓	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงพื้นที่รับน้ำหรือพื้นที่พังกน้ำ	✓	✓	✓
- การส่งเสริมพื้นที่สีเขียวหรือปลูกต้นไม้	✓	✓	✓
- รายละเอียดเกี่ยวกับถนนตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง	✓	✓	✓
2. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร จะเป็นส่วนของข้อกำหนด ซึ่งจะมีสาระสำคัญเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร ทั้งในลักษณะการก่อสร้าง การอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้สร้าง การรื้อ ย้ายหรือดัดแปลงอาคาร การใช้ที่ว่างหรือที่โล่ง การอนุรักษ์อาคารที่ทรงคุณค่า การรักษาอาคารเดิมที่ทรงคุณค่า ในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดีหรือทางธรรมชาติ การสั่งให้รื้อหรือย้ายหรือปรับปรุงอาคารเดิมที่ขัดแย้งกับอัตลักษณ์ของชุมชน การสั่งให้รื้อหรือย้ายหรือปรับปรุงอาคารเสื่อมโทรม การควบคุมการสร้างอาคารใหม่โดยกำหนดประเภท ขนาด ความสูง ความหนาแน่น พื้นที่ว่างของอาคาร รูปแบบ เพื่อให้เมืองมีความสวยงาม การกำหนดที่จอดรถของเอกชน	✓	✓	✓
3. ด้านองค์กรดำเนินการ			
3.1 โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	✓	✓	✓
3.2 โดยหน่วยงานราชการส่วนกลาง คือ กรมโยธาธิการและผังเมือง	✓	✓	✓

ประเด็นในร่างกฎหมายของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มผสม	ประชากรกลุ่มผสม		
	กลุ่ม 1	กลุ่ม 2	กลุ่ม 3
3.3 กรณียุทธศาสตร์และผังเมือง เป็นผู้ดำเนินการหลัก ภายใต้ความร่วมมือขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (สนับสนุนงบประมาณและร่วมดำเนินการ)	✓	✓	✓
4. ด้านการมีส่วนร่วมของประชาชน			
4.1 ระดับการให้ข้อมูลแก่ประชาชนเกี่ยวกับผังเมืองเฉพาะ	✓	✓	✓
4.2 การเปิดรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนเกี่ยวกับผังเมืองเฉพาะ	✓	✓	✓
4.3 การปรึกษาหารือระหว่างผู้จัดทำผังเมืองเฉพาะกับประชาชน	✓	✓	✓
4.4 การวางผังร่วมกันระหว่างผู้จัดทำผังเมืองเฉพาะกับประชาชน	✓	✓	✓
4.5 การให้ประชาชนหรือกลุ่มผู้แทนเข้ามามีอำนาจร่วมในกระบวนการหรือขั้นตอนใดขั้นตอนหนึ่งเพื่ออนุมัติผังเมืองเฉพาะ	✓	✓	✓

1.5 เปรียบเทียบประเด็นในร่างกฎหมายต้นแบบผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้างจากผลของการมีส่วนร่วมออกแบบของประชากรกลุ่มเฉพาะกับกลุ่มผสม

จากคำตอบที่ได้รับจากผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มเฉพาะและกลุ่มผสมตามหัวข้อข้างต้น เมื่อเปรียบเทียบกันแล้ว จะมีคำตอบที่ได้จากแต่ละกลุ่มแยกตามประเด็นสำคัญของโครงสร้างกฎหมายต้นแบบผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง ดังนี้

1) หลักเกณฑ์ในการเลือกพื้นที่เพื่อการจัดทำผังเมืองเฉพาะ

เมื่อเปรียบเทียบจะพบว่าประชากรกลุ่มเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชากรกลุ่มผสม เห็นว่าพื้นที่ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว พื้นที่ที่มีนโยบายของรัฐบาล พื้นที่ที่มีความสวยงาม พื้นที่ที่หากมีความเสื่อมโทรมแล้วประสงค์จะฟื้นฟู ควรถูกเลือกเพื่อจัดทำผังเมืองเฉพาะ นอกจากนั้นยังเห็นว่าหากพื้นที่ใดที่มีการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะตามกฎหมายอื่น อาทิ พื้นที่ป่าสงวน พื้นที่อุทยานแห่งชาติ พื้นที่สงวนเพื่อใช้ในราชการทหาร พื้นที่ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ ไม่ควรที่จะจัดทำผังเมืองเฉพาะ เนื่องจากมีวัตถุประสงค์เพื่อการนั้นอยู่แล้ว

โดยในส่วนประชากรกลุ่มผู้ประกอบการและประชากรกลุ่มผสม เห็นว่าพื้นที่ที่นำมาดำเนินการได้แก่ พื้นที่แหล่งท่องเที่ยว พื้นที่ที่มีความสวยงาม พื้นที่ที่หากมีความเสื่อมโทรมแล้วประสงค์จะฟื้นฟู นอกจากนั้นยังเห็นว่าหากพื้นที่ใดที่มีการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะตามกฎหมายอื่น อาทิ พื้นที่ป่าสงวน พื้นที่อุทยานแห่งชาติ พื้นที่สงวนเพื่อใช้ในราชการ

ทหาร พื้นที่เพื่อปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ ไม่ควรที่จะจัดทำผังเมือง เฉพาะ เนื่องจากมีวัตถุประสงค์เพื่อการนั้นอยู่แล้ว แต่แตกต่างกันที่กลุ่มผู้ประกอบการไม่เห็นด้วยกับการนำพื้นที่ที่เป็นนโยบายของรัฐบาลมาดำเนินการ รวมทั้งไม่เห็นด้วยกับการที่ไม่นำพื้นที่ที่มีการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะ ตามกฎหมายอื่นมาจัดทำผังเมืองเฉพาะ ด้วยเห็นว่าทุกพื้นที่เป็นพื้นที่ที่ต้องสามารถดำเนินการได้

นอกจากนั้นประชากรกลุ่มนักวิชาการและประชากรกลุ่มผสม เห็นว่าพื้นที่ที่นำมาดำเนินการได้แก่ พื้นที่แหล่งท่องเที่ยว พื้นที่ที่มีความสวยงาม พื้นที่ที่หากมีความเสื่อมโทรมแล้วประสงค์จะฟื้นฟู นอกจากนั้นยังเห็นว่าหากพื้นที่ใดที่มีการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะตามกฎหมายอื่น อาทิ พื้นที่ป่าสงวน พื้นที่อุทยานแห่งชาติ พื้นที่สงวนเพื่อใช้ในราชการทหาร พื้นที่ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ ไม่ควรที่จะมีการจัดทำผังเมืองเฉพาะ เนื่องจากมีวัตถุประสงค์เพื่อการนั้นอยู่แล้ว แต่แตกต่างกันที่กลุ่มผู้ประกอบการไม่เห็นด้วยกับการนำพื้นที่ที่เป็นนโยบายของรัฐบาลมาดำเนินการ รวมทั้งไม่เห็นด้วยกับการที่ไม่นำพื้นที่ที่มีการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะตามกฎหมายอื่น มาจัดทำผังเมืองเฉพาะ ด้วยเห็นว่าทุกพื้นที่เป็นพื้นที่ที่ต้องสามารถดำเนินการได้

2) โครงสร้างของผังเมืองเฉพาะ

ในด้านโครงสร้างมีการแสดงความเห็นหลากหลาย โดยมุ่งเน้นในรายละเอียดเพื่อให้สามารถนำไปสู่การปฏิบัติสะดวกและเป็นรูปธรรม อาทิ ควบคุมการก่อสร้างอาคาร กำหนดความสูง กำหนดระยะถอยร่น กำหนดขนาดของอาคาร รูปทรงสถาปัตยกรรมที่ต้องสอดคล้องกับสภาพภูมิประเทศและอัตลักษณ์พื้นถิ่นของเกาะช้าง การใช้สี การก่อสร้างป้าย การกำหนดให้มีพื้นที่เปิดโล่งบริเวณด้านหน้าอาคาร กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละประเภท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประชากรกลุ่มเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชากรกลุ่มผสม ร่วมออกแบบให้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคาร การควบคุมการสร้างอาคารใหม่โดยกำหนดประเภท ขนาด รูปแบบ เพื่อให้เมืองมีความสวยงาม การกำหนดที่จอดรถของเอกชน การติดตั้งป้ายในอาคารหรือนอกอาคาร

ร่วมออกแบบให้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน การรักษาหรือบูรณะพื้นที่หรือสถานที่ที่มีคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือทางธรรมชาติ การใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งเป็นประเภท การกำหนดพื้นที่ที่มีความเสี่ยงต่อภัยพิบัติ อาทิ พื้นที่น้ำท่วม แผ่นดินเลื่อน พื้นที่กระทบต่อสภาพแวดล้อม

ร่วมออกแบบให้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับด้านถนนและสาธารณูปโภค เพื่อแสดงรายละเอียดในการกำหนดแนวถนนใหม่ เพื่อแสดงรายละเอียดปรับปรุงสภาพถนนหรือที่จอดรถ

สาธารณะ เพื่อแสดงรายละเอียดในการจัดการขยะในพื้นที่จัดทำผัง เพื่อแสดงรายละเอียดในการจัดการน้ำเสียในพื้นที่จัดทำผัง

ร่วมออกแบบให้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน มีเป้าหมายเพื่อนำที่ดินจากเอกชนมาเพื่อใช้สร้างสาธารณูปโภคหรือสิ่งเกี่ยวเนื่อง โดยที่ดินที่จะกำหนดเป็นที่โล่งหรือพื้นที่สวนสาธารณะ ที่ดินที่กำหนดเพื่อเป็นพื้นที่สาธารณะประโยชน์อื่น ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของรัฐที่จะนำมาใช้ประโยชน์ ขนาดและแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้เป็นที่สร้างอาคาร

สำหรับการเปรียบเทียบความเห็นของประชากรกลุ่มผู้ประกอบการและประชากรกลุ่มผสม ร่วมออกแบบให้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคาร การรักษาอาคารเดิมที่ทรงคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือทางธรรมชาติ การสั่งให้หรือหรือย้ายหรือปรับปรุงอาคารเดิมที่ขัดแย้งกับอัตลักษณ์ของชุมชน การสั่งให้หรือหรือย้ายหรือปรับปรุงอาคารเสื่อมโทรม การควบคุมการสร้างอาคารใหม่โดยกำหนดประเภท ขนาด รูปแบบเพื่อให้เมืองมีความสวยงาม การกำหนดให้มีที่จอดรถของเอกชน การติดตั้งป้ายในอาคารหรือนอกอาคาร

ร่วมออกแบบให้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน การรักษาหรือบูรณะหรือพื้นที่หรือสถานที่ที่มีคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือทางธรรมชาติ การใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งเป็นประเภทหรือย่าน การกำหนดพื้นที่ที่มีความเสี่ยงต่อภัยพิบัติ อาทิ พื้นที่น้ำท่วม แผ่นดินเลื่อน พื้นที่กระทบต่อสภาพแวดล้อม

ร่วมออกแบบให้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับด้านถนนและสาธารณูปโภค เพื่อแสดงรายละเอียดในการกำหนดแนวถนนใหม่ เพื่อแสดงรายละเอียดในการปรับปรุงสภาพถนน ที่จอดรถสาธารณะ เพื่อแสดงรายละเอียดการจัดการขยะในพื้นที่จัดทำผัง เพื่อแสดงรายละเอียดการจัดการน้ำเสียในพื้นที่จัดทำผัง

ร่วมออกแบบให้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน มีเป้าหมายเพื่อการนำที่ดินจากเอกชนมาเพื่อใช้สร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ โดยที่ดินที่จะกำหนดเป็นที่โล่งหรือพื้นที่สวนสาธารณะ ที่ดินที่กำหนดเพื่อเป็นพื้นที่สาธารณะประโยชน์อื่น ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของรัฐที่จะนำมาใช้ประโยชน์ ที่ดินของเอกชนที่จะเวนคืนเพื่อการสร้างทางสาธารณะหรือการอื่นใด ขนาดและแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้เป็นที่สร้างอาคาร รวมทั้งการกำหนดพื้นที่ให้มีภาระจำยอมเพื่อประโยชน์สาธารณะ

ในการเปรียบเทียบความเห็นของประชากรกลุ่มนักวิชาการและประชากรกลุ่มผสม ร่วมออกแบบให้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคาร การรักษาอาคารเดิมที่ทรงคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือทางธรรมชาติ การสั่งให้หรือย้ายหรือปรับปรุงอาคารเดิมที่ขัดแย้งกับอัตลักษณ์ของชุมชน การสั่งให้หรือหรือย้ายหรือปรับปรุงอาคารเสื่อมโทรม ควบคุมการสร้าง

อาคารใหม่โดยกำหนดประเภท ขนาด รูปแบบ เพื่อให้เมืองมีความสวยงาม อาคารของเอกชนต้องมีที่จอดรถ การติดตั้งป้ายในอาคารหรือนอกอาคาร

ร่วมออกแบบให้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน การรักษาหรือบูรณะ พื้นที่หรือสถานที่ที่มีคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือทางธรรมชาติ การใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งเป็นประเภท การกำหนดพื้นที่ที่มีความเสี่ยงต่อภัยพิบัติ อาทิ พื้นที่น้ำท่วม แผ่นดินเลื่อน พื้นที่กระทบต่อสภาพแวดล้อม

ร่วมออกแบบให้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับด้านถนนและสาธารณูปโภค เพื่อแสดงรายละเอียดในการกำหนดแนวถนนใหม่ เพื่อแสดงรายละเอียดในการปรับปรุงสภาพถนน ที่จอดรถ สาธารณะ เพื่อแสดงรายละเอียดในการจัดการขยะหรือการจัดการน้ำเสีย เพื่อแสดงรายละเอียดในพื้นที่จัดทำผัง

ร่วมออกแบบให้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน มีเป้าหมายเพื่อการนำที่ดินจากเอกชนมาใช้สร้างสาธารณูปโภคหรือสิ่งเกี่ยวเนื่อง โดยที่ดินที่จะกำหนดเป็นที่โล่งหรือพื้นที่สวนสาธารณะ ที่ดินที่กำหนดเพื่อเป็นพื้นที่สาธารณะประโยชน์อื่น ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของรัฐที่จะนำมาใช้ประโยชน์ ที่ดินของเอกชนที่จะเวนคืนเพื่อการสร้างทางสาธารณะหรือการอื่นใด ขนาดและแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้เป็นที่สร้างอาคาร รวมทั้งการกำหนดพื้นที่ให้มีภาระจำยอมเพื่อประโยชน์สาธารณะ

3) องค์กรดำเนินการ

ในด้านองค์กรดำเนินการได้ร่วมออกแบบให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นหน่วยหลักในการดำเนินการ สำหรับการเปรียบเทียบความเห็นของประชากรกลุ่มเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชากรกลุ่มผสม ร่วมออกแบบให้มีระบบถ่วงดุลในการจัดทำผังระหว่างหน่วยงานราชการ ส่วนกลางกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้หากให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้จัดทำผังเมืองเฉพาะ ควรให้หน่วยงานราชการส่วนกลางเป็นผู้กำกับดูแลทางวิชาการและอนุมัติในขั้นสุดท้าย โดยประชากรกลุ่มเจ้าหน้าที่ของรัฐร่วมออกแบบให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเหมาะสมเป็นผู้ดำเนินการ

สำหรับร่วมออกแบบของประชากรกลุ่มผู้ประกอบการและประชากรกลุ่มผสม ให้มีระบบถ่วงดุลในการจัดทำผังเมืองเฉพาะระหว่างหน่วยงานราชการส่วนกลางกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้หากให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้จัดทำผังเมืองเฉพาะ ให้หน่วยงานราชการส่วนกลางเป็นผู้กำกับดูแลทางวิชาการและอนุมัติในขั้นสุดท้าย ในประชากรกลุ่มผู้ประกอบการเห็นว่าหน่วยใดจะเป็นผู้ดำเนินการก็เป็นประโยชน์และเหมาะสมทั้งสิ้น

และประชากรกลุ่มนักวิชาการและประชากรกลุ่มผสม ร่วมออกแบบให้มีระบบ ถ่วงดุลในการจัดทำผังระหว่างหน่วยงานราชการส่วนกลางกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้ หากให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้จัดทำผังเมืองเฉพาะ ควรให้หน่วยงานราชการส่วนกลาง เป็นผู้กำกับดูแลทางวิชาการและอนุมัติในขั้นสุดท้าย แม้ว่าจะให้หน่วยงานราชการส่วนกลางเป็นผู้ดำเนินการก็ต้องร่วมมือในการดำเนินการ

4) การมีส่วนร่วมของประชาชนในการจัดทำผังเมืองเฉพาะ

ในร่วมออกแบบเกี่ยวกับการมีส่วนร่วม จะแตกต่างกันในแต่ละกลุ่ม แต่พบว่า จะมุ่งเน้นให้มีกระบวนการให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมมากขึ้นถึงขนาดเข้าร่วมในการจัดทำและอนุมัติผังเมืองเฉพาะ ดังนี้

ในการเปรียบเทียบความเห็นของประชากรกลุ่มเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชากรกลุ่มผสม เห็นว่าการมีส่วนร่วมของประชาชนในการจัดทำผังเมืองเฉพาะในระดับการรับรู้ข้อมูล ข้อมูล หรือเสนอประเด็นเพื่อการจัดทำผัง คัดค้านผังเมืองเฉพาะ ให้มีตัวแทนภาควิชาชีพเข้าไปในคณะกรรมการผังเมืองให้มากขึ้นเพื่อทำหน้าที่อนุมัติผังเมืองเฉพาะ อีกทั้งควรแก้กฎหมายให้ผู้แทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นหนึ่งในคณะกรรมการผังเมือง ในกรณีที่มีวาระพิจารณาผังเมืองเฉพาะของชุมชนนั้น ทั้งนี้ประชากรกลุ่มเจ้าหน้าที่ของรัฐไม่เห็นด้วยที่จะให้ภาคประชาชนเข้ามีส่วนพิจารณาอนุมัติผังเมืองเฉพาะ

ในการเปรียบเทียบความเห็นของประชากรกลุ่มผู้ประกอบการและประชากรกลุ่มผสม เห็นว่าการมีส่วนร่วมของประชาชนในการจัดทำผังเมืองเฉพาะ ทั้งในระดับการรับรู้ข้อมูล ให้ข้อมูลหรือเสนอประเด็นเพื่อการจัดทำผัง การคัดค้านผังเมืองเฉพาะ ให้มีตัวแทนภาควิชาชีพเข้าไปในคณะกรรมการผังเมืองให้มากขึ้นเพื่อทำหน้าที่อนุมัติผังเมืองเฉพาะ อีกทั้งควรแก้กฎหมายให้ผู้แทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นหนึ่งในคณะกรรมการผังเมืองเพื่อมาร่วมพิจารณาในกรณีที่มีวาระพิจารณาผังเมืองเฉพาะของชุมชนนั้น

การเปรียบเทียบความเห็นของประชากรกลุ่มนักวิชาการและประชากรกลุ่มผสม เห็นว่าการมีส่วนร่วมของประชาชนในด้านรับรู้ข้อมูล ให้ข้อมูลหรือเสนอประเด็นเพื่อการจัดทำผัง การคัดค้านผังเมืองเฉพาะ รวมทั้งให้มีตัวแทนภาควิชาชีพเข้าไปในคณะกรรมการผังเมืองให้มากขึ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติผังเมืองเฉพาะ อีกทั้งควรแก้กฎหมายให้ผู้แทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเข้าไปเป็นหนึ่งในคณะกรรมการผังเมือง ในกรณีที่มีวาระพิจารณาผังเมืองเฉพาะของชุมชนนั้น

สรุปจากการเปรียบเทียบประเด็นที่ได้รับจากคำตอบของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มเฉพาะกับกลุ่มผสม พบว่าประเด็นที่มีความเห็นสอดคล้องกันหลายประเด็น โดยเป็นความเห็นเกี่ยวกับมาตรการที่กระทบต่อสิทธิและเสรีภาพของประชาชน เช่น ด้านหลักเกณฑ์ในการเลือกพื้นที่เพื่อ

จัดทำผังเมืองเฉพาะ พื้นที่ที่เหมาะสมต่อการจัดทำผังเมืองเฉพาะ ได้แก่ พื้นที่ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว พื้นที่ที่เป็นนโยบายของรัฐบาล พื้นที่ที่มีความสวยงาม พื้นที่ที่หากมีความเสื่อมโทรมแล้วจะฟื้นฟูได้ยาก นอกจากนี้ยังเห็นว่าหากพื้นที่ใดที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะตามกฎหมายอื่น อาทิ พื้นที่ป่าสงวน พื้นที่อุทยาน พื้นที่สงวนเพื่อราชการทหาร พื้นที่ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ ไม่ควรที่จะมีการจัดทำผังเมืองเฉพาะ เนื่องจากมีวัตถุประสงค์เพื่อการนั้นชัดเจนอยู่แล้ว

สำหรับด้านข้อกำหนด จะเป็นข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคารเพื่อรักษาอาคารเดิมที่ทรงคุณค่า การปรับปรุงอาคารเสื่อมโทรม การควบคุมการสร้างอาคารใหม่โดยกำหนดประเภท ขนาด รูปแบบเพื่อให้เมืองมีความสวยงาม การกำหนดให้มีที่จอดรถ

สำหรับด้านข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน เพื่อรักษาหรือบูรณะพื้นที่หรือสถานที่ที่มีคุณค่า ทั้งนี้การใช้ประโยชน์ที่ดินจะแบ่งเป็นประเภท รวมถึงกำหนดพื้นที่ที่มีความเสี่ยงต่อภัยพิบัติ สำหรับด้านข้อกำหนดเกี่ยวกับด้านถนนและสาธารณูปโภค เพื่อปรับปรุงหรือขยายถนน การจัดทำโครงการเกี่ยวกับขยะ น้ำเสีย ที่จอดรถสาธารณะ

สำหรับด้านข้อกำหนดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน มีเป้าหมายเพื่อนำที่ดินจากเอกชนมาสร้างสาธารณูปโภค โดยที่ดินที่จะได้มาจะกำหนดเป็นที่โล่งหรือพื้นที่สวนสาธารณะ เป็นพื้นที่สาธารณะประโยชน์อื่น ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของรัฐที่จะนำมาใช้ประโยชน์ ที่ดินของเอกชนที่จะเวนคืนเพื่อการสร้างทางสาธารณะหรือการอื่นใด ขนาดและแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้เป็นที่ตั้งอาคาร รวมทั้งกำหนดพื้นที่ให้มีภาระจำยอมเพื่อประโยชน์สาธารณะ

สำหรับด้านองค์กรดำเนินการ ควรมีระบบถ่วงดุลในการจัดทำผังเมืองเฉพาะระหว่างหน่วยงานหน่วยงานราชการส่วนกลางกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้หากให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้จัดทำผังเมืองเฉพาะ ควรให้หน่วยงานราชการส่วนกลางเป็นผู้กำกับดูแลทางวิชาการและพิจารณาเห็นชอบ แม้ว่าจะให้หน่วยงานราชการส่วนกลางเป็นผู้ดำเนินการก็ควรมีความร่วมมือกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

สำหรับด้านการมีส่วนร่วมของประชาชน ต้องให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมจัดทำผังเมืองเฉพาะ ตั้งแต่ในกระบวนการเริ่มต้น คือ รับรู้ข้อมูล เปิดโอกาสให้ประชาชนสามารถเป็นผู้เสนอข้อมูลเพื่อจัดทำผัง การคัดค้านผังเมืองเฉพาะ ให้มีตัวแทนภาควิชาชีพเข้าไปเป็นกรรมการในคณะกรรมการผังเมืองให้มากขึ้นเพื่อทำหน้าที่พิจารณาอนุมัติผังเมืองเฉพาะ อีกทั้งควรแก้กฎหมายให้ผู้แทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นส่วนหนึ่งในคณะกรรมการผังเมืองในกรณีที่มีวาระพิจารณาผังเมืองเฉพาะของชุมชนนั้น มีข้อสังเกตว่าแต่ละกลุ่มมีความเห็นแตกต่างกัน รายละเอียดปรากฏในตารางที่ 5.3

ตารางที่ 5.3 ประเด็นในร่างกฎหมายต้นแบบผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้างของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มเฉพาะกับกลุ่มผสมในลักษณะเปรียบเทียบ

ประเด็นในร่างกฎหมายของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย กลุ่มเฉพาะกับกลุ่มผสม	ประชากร	
	กลุ่มเฉพาะ	กลุ่มผสม
ความจำเป็นในการจัดทำผังเมืองเฉพาะในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยว	✓	✓
1. ด้านปัจจัยในการเลือกพื้นที่เพื่อจัดทำผังเมืองเฉพาะ		
1.1 เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพควรส่งเสริมการพัฒนา	✓	✓
1.2 เป็นพื้นที่ที่มีทรงคุณค่าทางธรรมชาติ ประวัติศาสตร์หรืออื่นที่สมควรจะอนุรักษ์	✓	✓
1.3 เป็นพื้นที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว	✓	✓
1.4 เป็นพื้นที่ชุมชนที่เสื่อมโทรมซึ่งต้องการฟื้นฟู	✓	✓
1.5 เป็นพื้นที่ที่รัฐมีนโยบายแห่งรัฐเพื่อการใดการหนึ่ง	✓	✓
1.6 เป็นพื้นที่นอกเหนือจากบริเวณที่มีกฎหมายกำหนดการใช้ประโยชน์เป็นการเฉพาะ อาทิ เป็นพื้นที่นอกเขตอุทยาน เขตพื้นที่ทหาร เขตพื้นที่ชนนารักษ์ เขตพื้นที่ปฏิรูปที่ดิน เขตพื้นที่ชายหาด เป็นต้น	✓	✓
2. ด้านโครงสร้างผังเมืองเฉพาะ		
2.1 บทบังคับทั่วไป		
แผนที่แสดงเขตของผังเมืองเฉพาะ	✓	✓
- การแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งจำแนกเป็นประเภท	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงการดำรงรักษาที่โล่ง	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงข้อกำหนดเกี่ยวกับผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงผังแสดงบริเวณที่ตั้งของสถานที่ที่มีคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดีที่จะพึงส่งเสริมดำรงรักษาหรือบูรณะ	✓	✓

ประเด็นในร่างกฎหมายของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย กลุ่มเฉพาะกับกลุ่มผสม	ประชากร	
	กลุ่มเฉพาะ	กลุ่มผสม
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงแสดงบริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติหรือภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่า	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงแนวทางและขนาดของที่อยู่กรรม	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงบริเวณที่จะมีการรื้อ ย้าย หรือตัดแปลงอาคาร	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงเขตที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่จะเวนคืนเพื่อประโยชน์แก่การผังเมืองสำหรับใช้เป็นทางสาธารณะ	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงเขตที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือหน่วยงานของรัฐเป็นเจ้าของ ซึ่งจะนำมาใช้เพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงพื้นที่เสี่ยงต่อภัยพิบัติ	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงที่จอดรถยนต์สาธารณะ	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงพื้นที่รับน้ำหรือพื้นที่พังกน้ำ	✓	✓
- การส่งเสริมพื้นที่สีเขียวหรือปลูกต้นไม้	✓	✓
- รายละเอียดเกี่ยวกับถนนตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง	✓	✓
2.2 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร จะเป็นส่วนของข้อกำหนดซึ่งจะมีสาระสำคัญเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร ทั้งในลักษณะการก่อสร้าง การอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้สร้าง รวมทั้งการรื้อ ย้ายหรือตัดแปลงอาคาร การใช้ที่ว่างหรือที่โล่ง การอนุรักษ์อาคารที่ทรงคุณค่า การรักษาอาคารเดิมที่ทรงคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือ โบราณคดีหรือทางธรรมชาติ การ	✓	✓

ประเด็นในร่างกฎหมายของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย กลุ่มเฉพาะกับกลุ่มผสม	ประชากร	
	กลุ่มเฉพาะ	กลุ่มผสม
สั่งให้หรือหรือย้ายหรือปรับปรุงอาคารเดิมที่ขัดแย้งกับอัตลักษณ์ของชุมชน การสั่งให้หรือหรือย้ายหรือปรับปรุงอาคารล้อมโทรม การควบคุมการสร้างอาคารใหม่โดยกำหนดประเภท ขนาด ความสูง ความหนาแน่น พื้นที่ว่างของอาคาร รูปแบบเพื่อให้เมืองมีความสวยงาม การกำหนดที่จอดรถของเอกชน		
3. ด้านองค์กรดำเนินการ		
3.1 โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	✓	✓
3.2 โดยหน่วยงานราชการส่วนกลาง คือ กรมโยธาธิการและผังเมือง	✓	✓
3.3 กรมโยธาธิการและผังเมือง เป็นผู้ดำเนินการหลัก ภายใต้ความร่วมมือขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (สนับสนุนงบประมาณและร่วมดำเนินการ)	✓	✓
4. ด้านการมีส่วนร่วมของประชาชน		
4.1 ระดับการให้ข้อมูลแก่ประชาชนเกี่ยวกับผังเมืองเฉพาะ	✓	✓
4.2 การเปิดรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนเกี่ยวกับผังเมืองเฉพาะ	✓	✓
4.3 การปรึกษาหารือระหว่างผู้จัดทำผังเมืองเฉพาะกับประชาชน	✓	✓
4.4 การวางผังร่วมกันระหว่างผู้จัดทำผังเมืองเฉพาะกับประชาชน	✓	✓
4.5 การให้ประชาชนหรือกลุ่มผู้แทนเข้ามามีอำนาจร่วมในกระบวนการหรือขั้นตอนใดขั้นตอนหนึ่งในการอนุมัติผังเมืองเฉพาะ	✓	✓

1.6 การนำผลจากการมีส่วนร่วมออกแบบกฎหมายมาใช้จัดทำร่างกฎหมายต้นแบบ

ผู้วิจัยได้นำความเห็นที่ได้รับจากผู้มีส่วนได้เสียทั้ง 3 กลุ่มประชากร ในประเด็นที่เป็นสาระสำคัญของโครงสร้างและเนื้อหาของกฎหมายทั้ง 4 ประเด็น มาวิเคราะห์เพื่อนำไปใช้กำหนดโครงสร้างของกฎหมายต้นแบบ (Model Law)

1) หลักเกณฑ์ในการเลือกพื้นที่เพื่อจัดทำผังเมืองเฉพาะ ด้วยมีความจำเป็นที่ต้องจัดทำผังเมืองเฉพาะในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวแต่เนื่องจากพื้นที่ชุมชนจะมีอาณาเขตมาก มีการคัดเลือกพื้นที่หรือการเจาะจงหรือคัดเลือกพื้นที่ที่มีความจำเป็นในการพัฒนา อนุรักษ์หรือฟื้นฟู

ทั้งนี้หลักเกณฑ์ในการเลือกพื้นที่เพื่อการจัดทำผังเมืองเฉพาะ ได้แก่ พื้นที่พัฒนาพื้นที่ที่สวยงามสมควรอนุรักษ์ พื้นที่ล้อมโทรมควรมีการฟื้นฟู และพื้นที่ที่มีกฎหมายกำหนดให้มี

การใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะไม่ควรนำมาดำเนินการผังเมืองเฉพาะ ทั้งนี้พบว่าจะมีข้อแตกต่างจากผลการร่วมออกแบบ ว่าพื้นที่อุทยาน พื้นที่ทหาร ไม่ควรนำมาจัดทำผังเมืองเฉพาะ

2) โครงสร้างของผังเมืองเฉพาะ มีรายละเอียดที่ชัดเจนทั้งด้านแผนที่แผนผัง การมีข้อกำหนด แสดงรายละเอียด การควบคุมการใช้ที่ดิน การควบคุมอาคาร การควบคุมป้าย การควบคุมทัศนียภาพ การสร้างความสวยงามของอาคาร

โครงสร้างของผังเมืองเฉพาะ จะประกอบด้วยแผนที่ แผนผัง และข้อกำหนด ทั้งนี้จะมีรายละเอียด คือ ควบคุมการใช้ที่ดิน การควบคุมอาคาร การจัดระบบโครงการขายนาคมนาคม การจัดพื้นที่เพื่อให้เกิดความสวยงาม การกำหนดพื้นที่เพื่อให้มีที่โล่ง การกำหนดพื้นที่เพื่อให้มีการจัดทำโครงการเกี่ยวกับสาธารณูปโภค การกำหนดเรื่องภูมิทัศน์เมืองเป็นต้น เมื่อพิจารณาร่วมกับการร่วมออกแบบแล้วมีความสอดคล้องกันทั้งหมด

3) องค์กรดำเนินการ มีความแตกต่างกันโดยในการร่วมออกแบบให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นหน่วยดำเนินการ แต่เมื่อวิเคราะห์จากข้อมูลพบว่าให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นผู้ดำเนินการ

4) การมีส่วนร่วมของประชาชน การมีส่วนร่วมของประชาชนควรมีทุกระดับตั้งแต่ระดับการรับรู้ข้อมูล ให้ข้อมูลหรือเสนอประเด็นต่าง ๆ เพื่อการจัดทำผัง กัดค้ำผังเมืองเฉพาะ รวมทั้งให้อำนาจการอนุมัติผังเมืองเฉพาะ การมีส่วนร่วมของประชาชนควรมีทุกระดับตั้งแต่ระดับการรับรู้ข้อมูล ให้ข้อมูลหรือเสนอประเด็นต่าง ๆ เพื่อการจัดทำผัง กัดค้ำผังเมืองเฉพาะ ยกเว้นการอนุมัติผังเมืองเฉพาะให้อำนาจของคณะกรรมการผังเมือง ในกรณีนี้พบว่ามีความแตกต่างจากการมีร่วมออกแบบ คือ การอนุมัติผังเมืองเฉพาะ คงให้อำนาจของคณะกรรมการผังเมือง ทั้งนี้ได้สรุปผลตามที่ปรากฏในตารางที่ 5.4

ตารางที่ 5.4 แสดงร่างกฎหมายผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้างจากการร่วมออกแบบกับร่างที่ผู้วิจัยเสนอ

ประเด็นในร่างกฎหมายผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง	ผลการวิจัย	
	คำตอบจากการร่วมออกแบบ	ผู้วิจัยเสนอ
ความจำเป็นในการจัดทำผังเมืองเฉพาะในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยว	✓	✓
1. ด้านปัจจัยในการเลือกพื้นที่เพื่อจัดทำผังเมืองเฉพาะ		
1.1 เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพควรส่งเสริมการพัฒนา	✓	✓
1.2 เป็นพื้นที่ที่มีทรงคุณค่าทางธรรมชาติ ประวัติศาสตร์หรืออื่นที่สมควรจะอนุรักษ์	✓	✓

ประเด็นในร่างกฎหมายผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง	ผลการวิจัย	
	คำตอบจากการ รวมออกแบบ	ผู้วิจัยเสนอ
1.3 เป็นพื้นที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว	✓	✓
1.4 เป็นพื้นที่ชุมชนที่เชื่อมโทรคมนาคมซึ่งต้องการฟื้นฟู	✓	✓
1.5 เป็นพื้นที่ที่รัฐมีนโยบายแห่งรัฐเพื่อการใดการหนึ่ง	✓	✓
1.6 เป็นพื้นที่นอกเหนือจากบริเวณที่มีกฎหมายกำหนดการใช้ประโยชน์เป็นการเฉพาะ อาทิ เป็นพื้นที่นอกเขตอุทยาน เขตพื้นที่ทหาร เขตพื้นที่ธนารักษ์ เขตพื้นที่ปฏิรูปที่ดิน เขตพื้นที่ชายหาด เป็นต้น	-	✓
2. ด้านโครงสร้างผังเมืองเฉพาะ		
2.1 บทบังคับทั่วไป แผนที่แสดงเขตของผังเมืองเฉพาะ	✓	✓
- การแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งจำแนกเป็นประเภท	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงการดำรงรักษาที่โล่ง	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงข้อกำหนดเกี่ยวกับผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงผังแสดงบริเวณที่ตั้งของสถานที่ที่มีคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดีที่จะพึงส่งเสริมดำรงรักษาหรือบูรณะ	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงแสดงบริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติหรือภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่า	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงแนวทางและขนาดของที่อุปถัมภ์	✓	✓

ประเด็นในร่างกฎหมายผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง	ผลการวิจัย	
	คำตอบจากการ รวมออกแบบ	ผู้วิจัยเสนอ
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงบริเวณที่จะมีการรื้อ ย้าย หรือตัดแปลงอาคาร	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงเขตที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่จะเวนคืนเพื่อประโยชน์แก่การผังเมืองสำหรับใช้เป็นทางสาธารณะ	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงเขตที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือหน่วยงานของรัฐเป็นเจ้าของ ซึ่งจะนำมาใช้เพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงพื้นที่เสี่ยงต่อภัยพิบัติ	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงที่จอดรถยนต์สาธารณะ	✓	✓
- การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงพื้นที่รับน้ำหรือพื้นที่พังกน้ำ	✓	✓
2.2 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร และการอื่น ๆ	✓	✓
3. ด้านองค์กรดำเนินการ		
3.1 โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น คือ เทศบาลตำบลเกาะช้าง	✓	-
3.2 โดยหน่วยงานราชการส่วนกลาง คือ กรมโยธาธิการและผังเมือง	-	✓
4. ด้านการมีส่วนร่วมของประชาชน		
4.1 ระดับการให้ข้อมูลแก่ประชาชนเกี่ยวกับผังเมืองเฉพาะ	✓	✓
4.2 การเปิดรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนเกี่ยวกับผังเมืองเฉพาะ	✓	✓
4.3 การปรึกษาหารือระหว่างผู้จัดทำผังเมืองเฉพาะกับประชาชน	✓	✓
4.4 การวางผังร่วมกันระหว่างผู้จัดทำผังเมืองเฉพาะกับประชาชน	✓	✓

ประเด็นในร่างกฎหมายผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง	ผลการวิจัย	
	คำตอบจากการ ร่วมออกแบบ	ผู้วิจัยเสนอ
4.5 การให้ประชาชนหรือกลุ่มผู้แทนเข้ามามีอำนาจร่วมในกระบวนการหรือขั้นตอนใดขั้นตอนหนึ่งในการอนุมัติผังเมืองเฉพาะ	-	✓

1.7 การนำผลจากการมีส่วนร่วมออกแบบกฎหมายมาใช้จัดทำร่างกฎหมายต้นแบบ

ผู้วิจัยได้นำความเห็นที่ได้รับจากผู้มีส่วนได้เสียทั้ง 3 กลุ่มประชากร ในประเด็นที่เป็นสาระสำคัญของโครงสร้างและเนื้อหากฎหมายทั้ง 4 ประเด็น มาวิเคราะห์เพื่อนำไปใช้กำหนดโครงสร้างของกฎหมายต้นแบบ (Model Law)

1) หลักเกณฑ์ในการเลือกพื้นที่เพื่อการจัดทำผังเมืองเฉพาะ

เนื่องจากพื้นที่เกาะช้างเป็นเขตอุทยานแห่งชาติเป็นส่วนใหญ่ สำหรับชุมชนจะตั้งอยู่บริเวณริมชายทะเล โดยพื้นที่ดังกล่าวจะมีความเติบโต มีทิวทัศน์สวยงาม แต่ก็เป็นที่ที่ไม่เป็นระเบียบมากนัก โดยพื้นที่ลักษณะนี้จะอยู่บริเวณด้านตะวันตกของเกาะ ดังนั้นต้องมีการจำแนกพื้นที่ที่จะจัดทำผังเมืองเฉพาะด้วย ทั้งนี้จากนิยามของผังเมืองเฉพาะตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และจากแนวทางของกรมโยธาธิการและผังเมือง จะการเลือกพื้นที่เพื่อจัดทำผังเมืองเฉพาะ โดยมีปัจจัยพิจารณาคือ พื้นที่ที่มีศักยภาพเพื่อการพัฒนา พื้นที่ทรงคุณค่าที่สมควรจะอนุรักษ์หรือการฟื้นฟูพื้นที่เพื่อให้กลับมามีความสวยงาม มีสภาพแวดล้อมน่าอยู่

สำหรับในพื้นที่เกาะช้างจะมีพื้นที่ทั้งหมด 136,787 ไร่ โดยพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นเขตอุทยานแห่งชาติ โดยมีพื้นที่ชุมชนบ้างเล็กน้อย แต่เมื่อพิจารณาตามแนวทางในการกำหนดพื้นที่เพื่อจัดทำผังเมืองเฉพาะแล้วจะสามารถนำพื้นที่ที่เหมาะสมต่อการพัฒนาและการปรับปรุงให้เกิดความสวยงามของชายหาดและมีการตั้งถิ่นฐานของชุมชนเพียงเล็กน้อย ประมาณ 7,052 ไร่ ได้แก่พื้นที่ริมชายหาดฝั่งตะวันตกของเกาะ ซึ่งบางส่วนมีชุมชนตั้งอยู่ มีความเติบโตของพื้นที่และมีสภาพที่ไม่สวยงามในการใช้ประโยชน์ที่ดินและการก่อสร้างอาคาร

2) โครงสร้างของผังเมืองเฉพาะ

เมื่อพิจารณาถึงโครงสร้างของผังเมืองเฉพาะ จะประกอบด้วยแผนที่แสดงเขตของผังเมืองเฉพาะ แผนที่หรือแผนผังบริเวณซึ่งทำขึ้นเป็นฉบับเดียวหรือหลายฉบับ โดยมีสาระสำคัญทุกประการหรือบางประการ อาทิ แผนที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน แผนที่แสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง แผนที่แสดงรายละเอียดของกิจการสาธารณูปโภค แผนที่แสดงที่โล่ง แผนที่แสดงบริเวณที่ตั้งของสถานที่ที่มีคุณค่า เป็นต้น โดยจะมีรายการและคำอธิบายประกอบแผนผัง

นอกจากนั้นจะมีข้อกำหนดที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ

3) องค์กรดำเนินการ

จากการวิเคราะห์เกี่ยวกับองค์กรจัดทำผังเมืองเฉพาะ คือกรมโยธาธิการและผังเมือง ในฐานะหน่วยงานที่มีความพร้อมในการจัดทำ

4) การมีส่วนร่วมของประชาชนในการจัดทำผังเมืองเฉพาะ

การมีส่วนร่วมของประชาชนในการจัดทำผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง ควรมีรูปแบบการให้ข้อมูลแก่ประชาชนเกี่ยวกับผังเมืองเฉพาะ ด้วยการประชาสัมพันธ์ ปิดประกาศ ประชุมชี้แจง ประชุมกลุ่มย่อยเพื่อสร้างความเข้าใจเบื้องต้นกับประชาชนและผู้ประกอบการการประชุมเพื่อเปิดรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนเกี่ยวกับผังเมืองเฉพาะ ด้วยการจัดเป็นประชุมย่อยเพื่อให้เข้าถึงชุมชนอย่างแท้จริง ทั้งนี้ได้สรุปผลตามที่ปรากฏในตารางที่ 5.5

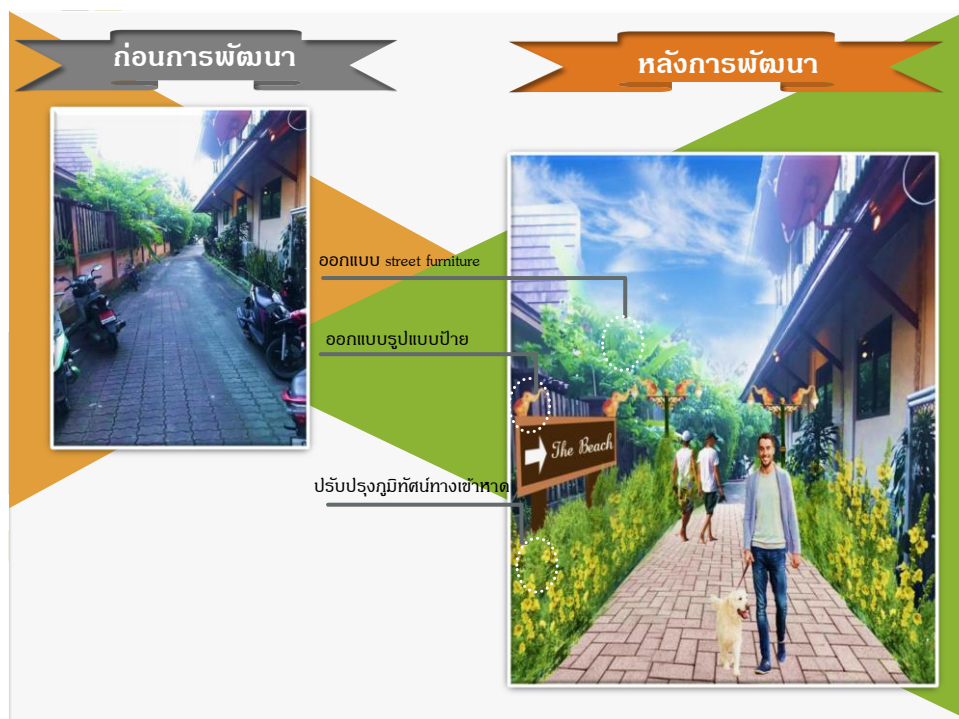
ตารางที่ 5.5 แสดงร่างกฎหมายผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้างจากผลการวิจัย

คำตอบจากการมีส่วนร่วมออกแบบกฎหมาย	การจัดทำร่างกฎหมายต้นแบบ
ความจำเป็นในการจัดทำผังเมืองเฉพาะในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยว	พื้นที่ที่มีความสวยงามเป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ เนื่องจากเป็นแหล่งรายได้สำคัญ จึงเน้นการจัดระเบียบการใช้ที่ดิน การสร้างพื้นที่ที่สวยงามเพื่อให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติที่คงามตลอดไป หากไม่มีการจัดระเบียบไว้แล้วอาจเกิดความเสื่อมโทรมที่ยากจะฟื้นฟู
1. หลักเกณฑ์ในการเลือกพื้นที่เพื่อจัดทำผังเมืองเฉพาะ การจัดทำเฉพาะพื้นที่ที่สวยงามและมี ความจำเป็นเพื่อการพัฒนา	ด้วยความจำเป็นที่ต้องจัดทำผังเมืองเฉพาะในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวแต่เนื่องจากพื้นที่ชุมชนจะมี อาณาเขตมาก การคัดเลือกพื้นที่หรือการเจาะจงหรือคัดเลือกพื้นที่ที่มีความจำเป็นในการพัฒนา อนุรักษ์หรือฟื้นฟู ทั้งนี้มีหลักเกณฑ์ในการเลือกพื้นที่เพื่อการจัดทำ ผังเมืองเฉพาะ ได้แก่ พื้นที่พัฒนา พื้นที่ที่สวยงาม การอนุรักษ์ พื้นที่เสื่อมโทรมควรมีการฟื้นฟู และ

	<p>พื้นที่ที่มีกฎหมายกำหนดให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะไม่นำมาดำเนินการผังเมืองเฉพาะ</p> <p>*มีข้อแตกต่างจากผลการร่วมออกแบบ ว่าพื้นที่อุทยาน พื้นที่ทหาร ไม่นำมาจัดทำผังเมืองเฉพาะ</p>
<p>2. โครงสร้างของผังเมืองเฉพาะ</p> <p>โครงสร้างของผังเมืองเฉพาะ จะประกอบด้วยแผนที่ แผนที่ แผนผัง และข้อกำหนด ทั้งนี้จะมีรายละเอียดคือ ควบคุมการใช้ที่ดิน การควบคุมอาคาร การจัดระบบโครงการข่ายคมนาคม การจัดพื้นที่เพื่อให้เกิดความสวยงาม การกำหนดพื้นที่ให้มีที่โล่ง การกำหนดพื้นที่เพื่อให้มีการจัดทำโครงการเกี่ยวกับสาธารณูปโภค การกำหนดเรื่องภูมิทัศน์เมืองเป็นต้น</p>	<p>โครงสร้างของผังเมืองเฉพาะ จะประกอบด้วยแผนที่ แผนที่ แผนผัง และข้อกำหนด ทั้งนี้จะมีรายละเอียดคือ ควบคุมการใช้ที่ดิน การควบคุมอาคาร การจัดระบบโครงการข่ายคมนาคม การจัดพื้นที่เพื่อให้เกิดความสวยงาม การกำหนดพื้นที่เพื่อให้มีที่โล่ง การกำหนดพื้นที่เพื่อให้มีการจัดทำโครงการเกี่ยวกับสาธารณูปโภค การกำหนดเรื่องภูมิทัศน์เมืองเป็นต้น</p> <p>* เมื่อพิจารณาร่วมกับการร่วมออกแบบแล้วมีความสอดคล้องกัน</p>
<p>3. องค์กรดำเนินการ</p> <p>เทศบาลตำบลเกาะช้าง เป็นหน่วยดำเนินการ</p>	<p>กรมโยธาธิการและผังเมือง เป็นหน่วยดำเนินการ</p>
<p>4. การมีส่วนร่วมของประชาชน</p> <p>การมีส่วนร่วมของประชาชน ทุกระดับตั้งแต่ระดับการรับรู้ข้อมูล ให้ข้อมูลหรือเสนอประเด็นต่าง ๆ เพื่อการจัดทำผัง กัดค้ำผังเมืองเฉพาะ รวมทั้งให้อำนาจการอนุมัติผังเมืองเฉพาะ</p>	<p>การมีส่วนร่วมของประชาชนมีทุกระดับตั้งแต่ระดับการรับรู้ข้อมูล ให้ข้อมูลหรือเสนอประเด็นต่าง ๆ เพื่อ การจัดทำผัง กัดค้ำผังเมืองเฉพาะ ยกเว้นการอนุมัติผังเมืองเฉพาะให้อำนาจของคณะกรรมการผังเมือง</p>



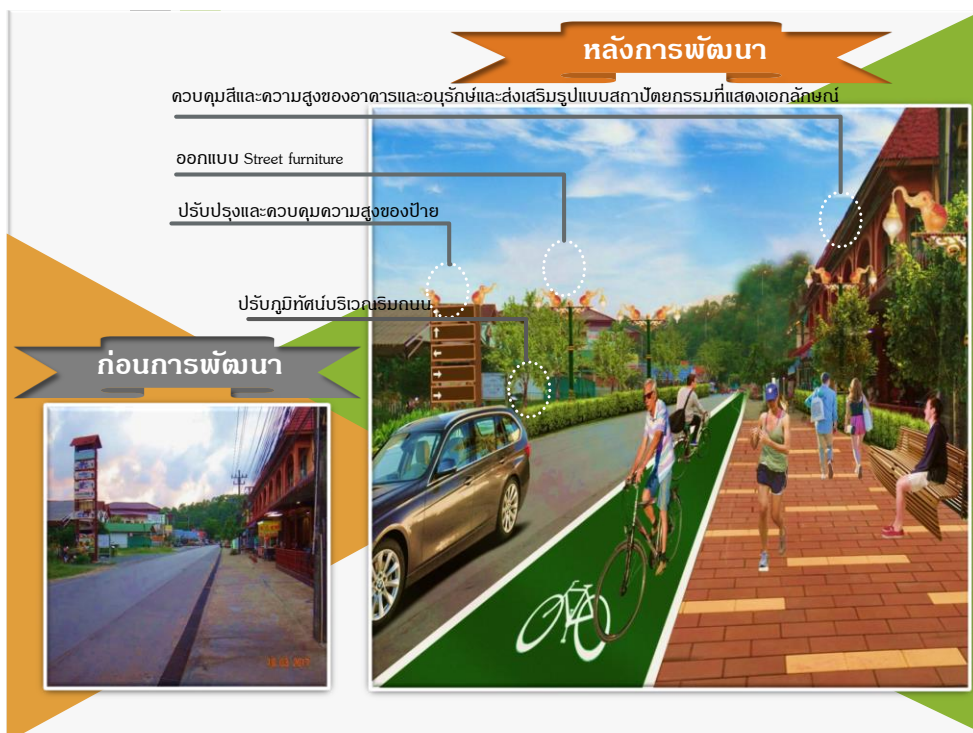
ภาพประกอบที่ 5.1 แสดงการพัฒนาพื้นที่ตามแนวคิดผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง : การปรับปรุงภูมิทัศน์และพัฒนาพื้นที่ลงสู่ชายหาด



ภาพประกอบที่ 5.2 แสดงการพัฒนาพื้นที่ตามแนวคิดผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง : การพัฒนาพื้นที่ลงสู่ชายหาด



ภาพประกอบที่ 5.3 แสดงการพัฒนาพื้นที่ตามแนวคิดผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง : ทัศนียภาพของเมืองและที่เว้นว่างริมถนน



ภาพประกอบที่ 5.4 แสดงการพัฒนาพื้นที่ตามแนวคิดผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง : การควบคุมป้ายและการปรับปรุงทางจักรยานทางเท้า

2. ลำดับศักดิ์ของกฎหมายเพื่อใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ

กฎหมายเป็นข้อบังคับที่บัญญัติขึ้นเพื่อบังคับให้บุคคลต้องปฏิบัติ จึงเป็นสิ่งที่จำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลในเรื่องต่าง ๆ และกฎหมายก็ยังเป็นเครื่องมือผลักดันให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางสังคม เศรษฐกิจ การเมืองและวัฒนธรรม และเป็นหลักประกันที่กำหนดสิทธิและหน้าที่ของประชาชน รวมทั้งกำหนดขอบเขตการใช้อำนาจของรัฐและพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งกระทำการในนามของรัฐและเป็นที่มาแห่งอำนาจและหน้าที่ของรัฐ กฎหมายจึงเป็นวิธีการที่นำไปสู่เป้าหมายและกฎหมายจะสะท้อนนโยบายสาธารณะของแต่ละยุคแต่ละสมัย

สำหรับแนวทางในการออกกฎหมายพบว่ามีสำนักคิดกฎหมายคือ สำนักนักกฎหมายเมือง (School of Positivism) มีหลักการว่ากฎหมายที่ออกมาใช้บังคับอาจตราโดยอาศัยอำนาจจากผู้ปกครองที่มีอำนาจสูงสุด และกฎหมายจะดำรงอยู่ได้ต้องมีคนบัญญัติที่เป็นผู้มีอำนาจสูงสุด ตามกระบวนการบัญญัติกฎหมายที่ถูกต้อง และมีความเชื่อมโยงกับบรรทัดฐานทางกฎหมายที่ศักดิ์สูงกว่าทำให้กฎหมายบ้านเมืองอยู่เหนือกว่าและมีสภาพบังคับเสมอไม่ว่าเนื้อหาอย่างไร กฎหมายจึงเป็นคำสั่ง (Law as a Command) โดยมีบ่อเกิดแห่งกฎหมายคือ องค์อธิปัตย์ (Sovereignty) กฎหมายเป็นคำสั่ง คำบัญชาของรัฐอธิปัตย์ นอกจากนั้นกฎหมายอาจจะมีที่มาจากองค์กรที่ต่างกัน เช่น รัฐธรรมนูญออกโดยองค์กรนิติบัญญัติที่สูงสุดของประเทศคือ รัฐสภา ซึ่งพระราชบัญญัติออกโดยรัฐสภาเช่นกัน ในขณะที่เดียวกันกฎหมายหลักเหล่านี้ก็อาจมอบอำนาจให้องค์กรอื่นออกกฎหมายได้ เช่นเดียวกัน เช่น พระราชบัญญัติมอบอำนาจให้ฝ่ายบริหารออกกฎหมายได้ในรูปของพระราชกฤษฎีกาหรือกฎกระทรวงเพื่อความเหมาะสมบางประการ และพระราชบัญญัติบางฉบับก็ให้อำนาจองค์กรปกครองตนเอง เช่น เทศบาล ออกกฎหมายเพื่อใช้ในเขตเทศบาลนั้น เป็นต้น

การจัดลำดับศักดิ์ของกฎหมายมีความสำคัญต่อกระบวนการทางกฎหมาย ไม่ว่าจะเป็นการใช้เพื่อตีความและการยกเลิกกฎหมาย เช่น หากกฎหมายฉบับใดมีลำดับชั้นของกฎหมายสูงกว่ากฎหมายฉบับอื่นที่อยู่ในลำดับต่ำกว่าจะมีเนื้อหาขัดหรือแย้งกับกฎหมายสูงกว่านั้นมิได้ และอาจถูกยกเลิกไปโดยปริยายประเภทของกฎหมายแยกออกจากกันเป็นสองระดับ คือ กฎหมายระดับพระราชบัญญัติและกฎหมายลำดับรอง ดังนั้นจะสามารถจัดลำดับศักดิ์ของกฎหมายไทย ได้ดังนี้

1) รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย เป็นกฎหมายสูงสุดที่กำหนดรูปแบบการปกครองและระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน ตลอดจนรับรองและส่งเสริมสิทธิของประชาชนทั้งประเทศ นอกจากนี้รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยยังเป็นกฎหมายแม่บทของกฎหมายอื่นทุกฉบับ กฎหมายอื่นจึงจะขัดหรือแย้งกับรัฐธรรมนูญมิได้ มิเช่นนั้นเป็นอันใช้บังคับมิได้เลย

2) กฎหมายประกอบรัฐธรรมนูญ กฎหมายชนิดนี้อยู่ในรูปของพระราชบัญญัติในประเทศไทย และมีศักดิ์เดียวกันกับพระราชบัญญัติแต่มีวิธีการตราที่ซับซ้อนกว่าพระราชบัญญัติเนื่องเพราะเป็นกฎหมายที่อธิบายรายละเอียดของรัฐธรรมนูญ

3) พระราชบัญญัติและพระราชกำหนด เป็นกฎหมายชั้นรองลงมาจากรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และเป็นกฎหมายที่ถือได้ว่ากำเนิดจากรัฐธรรมนูญโดยตรง องค์การที่มีหน้าที่ตราพระราชบัญญัติได้แก่ รัฐสภา ทั้งนี้พระราชกำหนดเป็นกฎหมายที่รัฐธรรมนูญมอบอำนาจในการตราให้แก่ฝ่ายบริหารคือคณะรัฐมนตรีเพื่อให้ใช้ในกรณีรีบด่วนหรือฉุกเฉิน พระราชกำหนดนั้นเมื่อมีการประกาศใช้แล้วคณะรัฐมนตรีต้องนำเสนอต่อรัฐสภาเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ ถ้ามิได้รับความเห็นชอบก็เป็นอันสิ้นสุดลง แต่ผลของการสิ้นสุดลงนี้ไม่กระทบกระเทือนบรรดาการที่ได้กระทำลงระหว่างใช้พระราชกำหนดนั้น

4) พระราชกฤษฎีกา เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียดซึ่งเป็นหลักการย่อยของพระราชบัญญัติ เปรียบเสมือนพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญซึ่งมีหน้าที่อธิบายขยายความในรัฐธรรมนูญ

5) กฎกระทรวง กฎขององค์กรบริหารส่วนท้องถิ่น ประกาศ ระเบียบ ข้อบังคับและคำสั่ง กฎกระทรวง เป็นกฎหมายที่ออกโดยฝ่ายบริหารและไม่ต้องผ่านการพิจารณาเห็นชอบจากรัฐสภา มีลักษณะคล้ายพระราชกฤษฎีกาเพราะศักดิ์ของผู้ตราต่างกัน เมื่อพระราชกฤษฎีกากับกฎกระทรวงมีความใกล้เคียงกันมาก ข้อที่พิจารณาให้เห็นถึงความแตกต่างกันว่า จะออกกฎหมายในรูปพระราชกฤษฎีกาหรือกฎกระทรวงนั้น ขึ้นอยู่กับว่าเนื้อหาของกฎหมายที่ต้องการบัญญัตินั้นมีความสำคัญเพียงใด ซึ่งหากมีความสำคัญเป็นอย่างมากจะออกมาในรูปของพระราชกฤษฎีกา แต่ถ้ามีความสำคัญน้อยกว่าก็ออกในรูปของกฎกระทรวง

สำหรับในส่วนของกฎขององค์กรบริหารส่วนท้องถิ่น เป็นกฎหมายที่องค์กรบริหารส่วนท้องถิ่นตราขึ้นและใช้บังคับภายในเขตอำนาจของตน ได้แก่ เทศบัญญัติ ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนจังหวัด ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร และข้อบัญญัติเมืองพัทยา เนื่องจากอำนาจในการตรากฎหมายประเภทนี้ได้รับมาจากพระราชบัญญัติโดยทั่วไปจึงถือว่ากฎขององค์กรบริหารส่วนท้องถิ่นมีศักดิ์ต่ำกว่าพระราชบัญญัติเพียงแต่ใช้บังคับภายในเขตใดเขตหนึ่งเป็นการทั่วไปเท่านั้น

สำหรับประกาศ ระเบียบ ข้อบังคับและคำสั่ง เป็นกฎหมายปลีกย่อยประเภทที่เป็นเรื่องเล็กน้อย ได้แก่ เรื่องที่เกี่ยวกับระเบียบปฏิบัติราชการภายใน และการที่จะนำกฎหมายปลีกย่อยเหล่านี้ไปประกาศในราชกิจจานุเบกษาต้องเป็นที่กรณีที่กฎหมายกำหนดให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา หากไม่มีการกำหนดไว้จะอยู่ในดุลพินิจของผู้มีอำนาจว่าจะประกาศในราชกิจจานุเบกษาหรือไม่

ในการจัดลำดับศักดิ์ของกฎหมายก็เพื่อประโยชน์ในการเริ่มต้นจัดทำร่างกฎหมายว่า กฎหมายประเภทนี้ระดับใดเป็นผู้จัดทำร่างเพื่อตราและประกาศใช้บังคับ นอกจากนี้ยังทำให้ผู้ใช้กฎหมายทราบลำดับชั้นของกฎหมายที่ใช้อยู่ว่าประเภทใด หรือฉบับใดมีศักดิ์และความสำคัญสูงกว่ากัน สามารถพิจารณาดรากฎหมายฉบับใหม่เพื่อแก้ไข เพิ่มเติมหรือยกเลิกฉบับเดิมได้ตามศักดิ์ของกฎหมาย รวมทั้งกรณีมีปัญหาในการวินิจฉัยและตีความกฎหมาย โดยยึดหลักว่ากฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ขณะนั้นต้องให้กฎหมายที่มีศักดิ์ระดับเดียวกันหรือสูงกว่ามาแก้ไขเพิ่มเติมหรือยกเลิก จึงจะมีผลบังคับได้ตามกฎหมาย

ดังนั้นจึงกล่าวได้ว่าในการดำเนินการเพื่อตรากฎหมายเพื่อใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ ต้องตรวจสอบว่าลำดับศักดิ์ของกฎหมายในการใช้บังคับผังเมืองเฉพาะมีระดับใดบ้างเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด รวมทั้งเพื่อความสะดวกในการดำเนินการอีกด้วย ซึ่งรัฐจำเป็นต้องออกกฎหมายเพื่อควบคุมสังคมให้ใช้สิทธิเท่าที่จำเป็นและไม่รบกวนผู้อื่น แต่ในขณะเดียวกันกฎหมายที่ออกมาต้องสร้างภาระต่อประชาชนน้อยที่สุด แนวคิดของกฎหมายมหาชนตามหลักความได้สัดส่วน (Principle of Proportionality) เป็นหลักการพื้นฐานของความสัมพันธ์ระหว่างผู้ใช้อำนาจกับผู้อยู่ภายใต้อำนาจ โดยผู้ใช้อำนาจต้องจำกัดสิทธิเสรีภาพของผู้ที่อยู่ภายใต้อำนาจ ซึ่งจะต้องใช้อย่างเหมาะสม ภายใต้กรอบ 3 ประการ คือ ต้องมีความเหมาะสม ต้องมีความจำเป็นและต้องมีความสมดุลและไม่สร้างภาระให้แก่ประชาชนเกินควร จึงต้องควบคุมการตรากฎหมายของหน่วยงานราชการ อีกทั้งยังเป็นการตรวจสอบกฎหมายที่จะมีขึ้นว่าไม่เพิ่มภาระของรัฐมากเกินไปเกินความจำเป็น หรือเกิดปัญหาอุปสรรคในการปฏิบัติงาน นอกจากนี้การใช้เพื่อตีความและการยกเลิกกฎหมาย รวมถึงบทบัญญัติของกฎหมายที่มีลำดับศักดิ์ต่ำกว่าจะขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่มีลำดับศักดิ์สูงกว่าไม่ได้

ทั้งนี้พบว่าตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ในมาตรา 41 ได้บัญญัติว่า ผังเมืองเฉพาะจะใช้ในท้องที่ใด ให้ตราเป็นพระราชบัญญัติ จึงกล่าวได้ว่าสำหรับการจัดทำผังเมืองเฉพาะจะมีการออกเป็นพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ

ทั้งนี้ในการใช้บังคับผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้างจะใช้กฎหมายในระดับพระราชบัญญัติ และมีการออกอนุบัญญัติด้วยการออกเป็นกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น เพื่อการควบคุมอาคาร ด้วยการกำหนดความสูง ขนาด ลีอาคาร ป้าย รูปทรงสถาปัตยกรรม เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมของเกาะช้าง

จากการศึกษาเกี่ยวกับลำดับศักดิ์ของกฎหมายเพื่อใช้บังคับผังเมืองเฉพาะนั้น พบว่าตามกฎหมายผังเมืองได้กำหนดไว้ในมาตรา 41 ผังเมืองเฉพาะจะใช้ในท้องที่ใดให้ตราเป็นพระราชบัญญัติโดยให้พระราชบัญญัติดังกล่าวใช้บังคับได้ไม่เกินห้าปี

สำหรับข้อมูล จากการทบทวนวรรณกรรมพบว่าการใช้บังคับด้วยการออกกฎหมายในระดับพระราชบัญญัตินั้น ได้สร้างปัญหาในทางปฏิบัติ เนื่องจากการออกกฎหมายระดับพระราชบัญญัติมีกระบวนการซับซ้อนยุ่งยาก (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2549, หน้า 10) นอกจากนี้ยังมีผลงานวิจัยของ ขนิษฐา เทียบจรรย์วัฒน์ (2553) เรื่อง การศึกษาแนวทางการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะใหม่ และรายงานวิจัยของกรมโยธาธิการและผังเมือง (2549) เรื่อง แนวทางการปรับปรุงกฎหมายและระบบการผังเมืองของไทย ได้กล่าวถึงปัญหาของการออกกฎหมายในระดับพระราชบัญญัติเพื่อใช้บังคับผังเมืองเฉพาะและบ่งชี้ว่าองค์ประกอบของผังเมืองเฉพาะมีรายละเอียดมากมีขั้นตอนซับซ้อนทำให้เกิดปัญหาในการออกกฎหมาย

ทั้งนี้การใช้บังคับผังเมืองเฉพาะด้วยการออกเป็นกฎหมายในระดับพระราชบัญญัติจากหลักการเดิมที่กำหนดไว้ในกฎหมายผังเมืองตั้งแต่ปี พ.ศ. 2518 จะใช้บังคับผังเมืองเฉพาะด้วยการตราเป็นพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ (มาตรา 41) โดยมีหลักคิดว่าผังเมืองเฉพาะจะมีการปฏิบัติการที่จะต้องกระทบต่อกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิทธิอื่นของประชาชนในลักษณะควบคุมหรือทำให้ประชาชนเสียซึ่งกรรมสิทธิ์และสิทธิต่าง ๆ ดังนั้นการใช้บังคับจะต้องผ่านการกลั่นกรองและตรวจสอบอย่างเข้มงวด รวมทั้งต้องการให้ได้รับความเห็นชอบจากรัฐสภาในฐานะผู้แทนปวงชนชาวไทย ดังนั้นจึงบัญญัติให้การใช้บังคับผังเมืองเฉพาะต้องออกเป็นกฎหมายระดับพระราชบัญญัติ

แต่ผลจากที่กำหนดให้ต้องออกเป็นกฎหมายระดับพระราชบัญญัติได้สร้างปัญหาในทางปฏิบัติ เนื่องจากการเสนอออกกฎหมายในลักษณะนี้ (พ.ศ. 2525-2538) เป็นช่วงที่ประเทศไทยอยู่ในสภาวะความผันผวนทางการเมืองและท่ามกลางการเปลี่ยนแปลงในเชิงนโยบายของคณะรัฐบาล ที่ไม่มีเสถียรภาพ ทำให้การเสนอกฎหมายในระดับนี้มีความยุ่งยากต้องผ่านหลายขั้นตอน ที่ผ่านมารกรมโยธาธิการและผังเมือง เคยเสนอร่างพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะແหลมฉบับ แต่ท้ายที่สุดก็ไม่ได้รับการพิจารณาจากรัฐสภา จนต้องขอถอนเรื่องออกไปในที่สุด เนื่องจากสภาพชุมชนมีการเปลี่ยนแปลงไปมาก จนผังเมืองเฉพาะที่ร่างไว้ล้าสมัยและไม่สามารถตอบสนองต่อการพัฒนาพื้นที่ได้

นอกจากนั้นไว้ในมาตรา 41 ผังเมืองเฉพาะจะใช้ในท้องที่ใดให้ตราเป็นพระราชบัญญัติ หากไม่มีการกำหนดเรื่องระยะเวลาในพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ให้พระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวใช้บังคับได้ไม่เกินห้าปี เป็นสิ่งที่สร้างปัญหาให้กับการใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ เนื่องจากการปฏิบัติตามผังเมืองเฉพาะต้องใช้เวลานาน อาทิ มีขั้นตอนการออกอนุบัญญัติ การเวนคืน การรื้อย้ายอาคาร การก่อสร้างเพื่อพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานตามที่กำหนดในผัง ดังนั้นหากมีระยะเวลาสั้นอายุใช้บังคับจะส่งผลเสีย เนื่องจากยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จจะเกิดความสูญเปล่าในการดำเนินการ แม้กฎหมายจะเปิดโอกาสให้สามารถออกพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะใหม่ได้ แต่ต้องใช้เวลาานานมาก ก็

จะทำให้ขาดความต่อเนื่อง มีช่องว่างของกฎหมายซึ่งส่งผลเสียต่อการควบคุมการใช้ที่ดิน กรณีนี้ได้เกิดขึ้นแล้วกับผังเมืองของประเทศไทย คือ กำหนดอายุการใช้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมให้มีอายุ 5 ปี แต่สามารถขยายได้อีกครั้งละหนึ่งปีไม่เกินสองครั้ง ซึ่งรวมแล้วผังเมืองรวมสามารถออกเป็นกฎกระทรวง บังคับได้รวม 7 ปี แต่การจัดทำผังเมืองรวมมีขั้นตอนรายละเอียดมาก ทำให้จัดทำผังออกมาบังคับไม่ทันส่งผลให้ผังเมืองรวมขาดอายุ จนเกิดช่องว่างในการควบคุมการใช้ที่ดิน จนนำไปสู่ความไร้ระเบียบของการใช้ที่ดินในพื้นที่ที่ผังเมืองรวมขาดอายุ จากปัญหาดังกล่าวนำมาสู่การแก้ไขพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558 ซึ่งมีการแก้ไขโดยกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองไม่มีหมดอายุ โดยมีเหตุผลในการแก้ไขดังกล่าวเนื่องจากมาตรการทางกฎหมายไม่เพียงพอที่จะทำให้อัตราการเติบโตของการผังเมือง และไม่สามารถใช้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมได้อย่างต่อเนื่อง อันเป็นผลจากการจัดทำผังเมืองรวม มีขั้นตอนและรายละเอียดมากทำให้ไม่อาจดำเนินการแล้วเสร็จทันเวลา ทำให้ผังเมืองรวมเดิมสิ้นอายุ ทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการผังเมืองในระหว่างที่ยังไม่มีผังเมืองฉบับใหม่ใช้บังคับ ดังนั้นจึงชี้ให้เห็นว่าไม่กำหนดอายุการใช้บังคับพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ ซึ่งก็มีเหตุผลคล้ายกับกรณีการแก้ไขพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) ข้างต้น

สำหรับการใช้บังคับผังเมืองเฉพาะด้วยการออกเป็นกฎหมายในระดับต่ำกว่าพระราชบัญญัติ คือ พระราชกฤษฎีกาหรือกฎกระทรวง นั้นพบว่าจากแนวทางที่การใช้บังคับผังเมืองเฉพาะจะถูกกำหนดในกฎหมายผังเมืองว่าต้องออกเป็นกฎหมายระดับพระราชบัญญัติ แต่เป็นที่น่าสังเกตว่าในกฎหมายฉบับนี้ได้กล่าวถึงการกระทำบางประการที่สามารถออกเป็นกฎหมายในลำดับรอง คือ กฎกระทรวงได้ ในสองประเด็นคือ

ประการแรก การแก้ไขผังเมืองเฉพาะ นั้นเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ สามารถแก้ไขได้ ทั้งนี้หากการเปลี่ยนแปลงผังเมืองเฉพาะดังกล่าวไม่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ให้บังคับใช้ในลักษณะกฎกระทรวงตามมาตรา 42

ประการที่สอง เมื่อพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะในพื้นที่ใด หากประสงค์จะให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ ก็สามารถออกรายละเอียดด้วยการกำหนดรายละเอียดในข้อกำหนดรวมทั้งหลักเกณฑ์และวิธีการอื่น ด้วยออกเป็นกฎกระทรวงเพื่อใช้บังคับตามมาตรา 45

จากทั้งสองแนวทางจะพบว่ามีการเสนอการใช้บังคับด้วยการออกเป็นกฎหมายลำดับรองคือระดับกฎกระทรวง ในสองกรณีดังกล่าว แต่ยังมีสาระที่ยังคงเข้มงวดมากคือ ต้องไม่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

จากแนวคิดนี้เมื่อนำไปสู่การสัมภาษณ์เชิงลึก พบว่าประชากรสัมภาษณ์มีความเห็นแตกต่างกันโดยผู้ทรงคุณวุฒิที่มาจากนักวิชาการและนักกฎหมาย เห็นว่าผังเมืองเฉพาะเกี่ยวข้องกับ

กับกรรมสิทธิ์ จึงต้องออกเป็นระดับพระราชบัญญัติเพื่อให้มีการตรวจสอบจากรัฐสภาก่อน ส่วนผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง มีความเห็นว่าออกเป็นแค่ระดับพระราชกฤษฎีกาหรือกฎกระทรวง เนื่องจากจะเกิดผลในการปฏิบัติได้มากกว่า แม้ว่าจะมีการรอนสิทธิในกรรมสิทธิ์แห่งที่ดิน เพราะเชื่อว่าการดำเนินการของรัฐย่อมมุ่งคุ้มครองประชาชนและเพื่อประโยชน์สาธารณะ ส่วนความเห็นของผู้บริหารของท้องถิ่นนั้นเห็นว่าเป็นกฎหมายระดับใดก็ต้องปฏิบัติตามอยู่แล้ว จึงเสนอความเห็นที่ไม่มีผลกระทบ นอกจากนั้นยังมีข้อสังเกตเกี่ยวกับมาตรา 41 ที่ได้กำหนดอายุของพระราชบัญญัติเพื่อใช้บังคับผังเมืองเฉพาะนั้น ให้ใช้บังคับได้ไม่เกินห้าปี ซึ่งจะก่อให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติ เนื่องจากเมื่อพ้นระยะเวลาดังกล่าวสิ่งที่ต้องการควบคุมจะสูญเปล่าในทันที เนื่องจากการปฏิบัติตามผังเมืองเฉพาะต้องใช้เวลาอันตั้งแต่การออกอนุบัญญัติ การก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานตามที่กำหนดไว้ในผังเมืองเฉพาะ การเวนคืนหรือการรอนสิทธิในลักษณะต่าง ๆ การรื้อย้ายอาคาร ต้องใช้เวลาอันเพื่อปฏิบัติ หากกำหนดอายุใช้บังคับจะทำให้ขาดความต่อเนื่อง เพราะต้องออกพระราชบัญญัติอีกครั้งหนึ่ง หากไม่กำหนดอายุการใช้บังคับ แต่ใช้กลไกกำหนดรายละเอียดในกฎกระทรวง จะสามารถแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงให้สอดคล้องกับสภาพการที่เปลี่ยนไปได้ง่าย ซึ่งประชากรสัมภาษณ์ต่างให้ความเห็นสอดคล้องกันในเรื่องไม่กำหนดอายุการใช้บังคับของพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว

กล่าวโดยสรุป ผังเมืองเฉพาะมีการปฏิบัติการที่กระทบต่อกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิทธิอื่นของประชาชน ดังนั้นจึงให้การใช้บังคับผังเมืองเฉพาะต้องออกเป็นกฎหมายระดับพระราชบัญญัติ

3. กฎหมายต้นแบบผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง จังหวัดตราด

ในการจัดทำกฎหมายผังเมืองเฉพาะต้นแบบต้องพิจารณาถึงหลักการตามกฎหมายผังเมืองในมาตรา 28 ที่กล่าวถึงสาระสำคัญของผังเมืองเฉพาะ นอกจากนั้นต้องคำนึงถึงหลักการของกฎหมายมหาชนตามหลักความได้สัดส่วน (Principle of Proportionality) ซึ่งหากจะจำกัดสิทธิเสรีภาพของประชาชนต้องระมัดระวังและดำเนินการอย่างเหมาะสม โดยมีกรอบคิด 3 ประการ คือ ประการแรกต้องมีความเหมาะสม ประการที่สองต้องมีความจำเป็นและต้องมีสมดุลง ประการสุดท้ายคือไม่สร้างภาระให้แก่ประชาชนมากเกินไป จากหลักข้างต้นจะเป็นกรอบหรือแนวทางเพื่อนำมาสู่การยกร่างพระราชบัญญัตินี้

3.1 แนวทางการยกร่างกฎหมายต้นแบบผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง

- 1) กรอบคิดจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518
- 2) รูปแบบและแนวทางในการยกร่างกฎหมายตามบทบัญญัติแห่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2560 มาตรา 77 ประกอบกับแนวทางการยกร่างกฎหมายของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
- 3) กรอบแห่งหลักการผังเมืองและหลักกฎหมายจากต่างประเทศ ซึ่งได้พิจารณาหลักกฎหมายต่างประเทศ 4 ประเทศ ได้แก่ สหราชอาณาจักร (กฎหมายผังเมือง : Town and Country Planning Act 1990) สหรัฐอเมริกา (กฎหมายแม่แบบว่าด้วยการให้อำนาจรัฐบาลท้องถิ่นออกข้อบัญญัติควบคุมย่าน : The standard Zoning Enabling Act of 1926) และ (กฎหมายแม่แบบเพื่อให้อำนาจในการวางผังเมือง : The standard Planning Enabling Act of 1928) สาธารณรัฐสิงคโปร์ (กฎหมายผังเมือง : The Planning Act of 1990) สาธารณรัฐฝรั่งเศส (ประมวลกฎหมายผังเมือง : Code de l'urbanisme 2003)
- 4) กรอบแห่งแนวปฏิบัติของกรมโยธาธิการและผังเมือง รวมทั้งข้อมูลเดิมที่เคยมีการดำเนินการเกี่ยวกับโครงสร้างของร่างพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ

การจัดทำร่างกฎหมายผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง เป็นคำตอบที่ได้จากกระบวนการที่กำหนดไว้ 2 ส่วน คือ การกำหนดประเด็นที่เป็นสาระสำคัญที่จะนำไปสู่โครงสร้างของกฎหมายผังเมืองเฉพาะและกระบวนการมีส่วนร่วมในการออกแบบกฎหมายและนำไปสู่คำตอบของการวิจัยคือการจัดทำกฎหมายต้นแบบ (Model Law) เพื่อจัดระเบียบด้านการใช้ประโยชน์ในที่ดินและอาคารเพื่อสร้างความสวยงาม เป็นระเบียบเรียบร้อย ปลอดภัย ด้วยการออกกฎหมายผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง โดยนำเอาข้อค้นพบของงานวิจัยตามวิธีวิทยาการวิจัยที่กำหนดไว้มาวิเคราะห์ สังเคราะห์ และจัดทำเป็นร่างกฎหมายผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง พ.ศ. และดำเนินการจัดประชุมรับฟังความคิดเห็น (Hearing) จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำความเห็นและข้อสังเกตมาแก้ไขปรับปรุงให้ร่างกฎหมายมีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้นสามารถนำไปใช้บังคับได้อย่างมีประสิทธิภาพ สำหรับการจัดทำร่างกฎหมายบังคับผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง พ.ศ. ที่ได้จัดทำขึ้นมีโครงสร้างกฎหมายและรายละเอียดของแต่ละมาตรา โดยจะได้กล่าวต่อไป

จากประเด็นที่เป็นสาระสำคัญซึ่งนำไปสู่โครงสร้างของกฎหมายผังเมืองเฉพาะและกระบวนการมีส่วนร่วมในการออกแบบกฎหมาย ได้นำไปสู่การจัดทำกฎหมายต้นแบบ (Model Law) โดยสามารถชี้แจงรายละเอียดของโครงสร้างกฎหมาย ดังนี้

- 1) ส่วนแรก เป็นการบัญญัติเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ เพื่อก้าวถึงช่วงเวลาใช้บังคับโดยกำหนดไว้ให้เริ่มบังคับหลังจากที่มีประกาศในราชกิจจานุเบกษาหนึ่งร้อยแปดสิบวัน เพื่อให้ทุกภาค

ส่วนได้เตรียมเพื่อการบังคับตามกฎหมาย มีบทนิยามเพื่ออธิบายความหมาย ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติ และผู้มีอำนาจเวนคืน คืออธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

2) ส่วนสอง เป็นบทบัญญัติเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะ

เป็นการกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน แบ่งเป็น 9 ประเภท กำหนดให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการใดบ้างและห้ามเพื่อมิให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใดในพื้นที่รวมทั้งการใช้ประโยชน์ที่ดินการเฉพาะ อาทิ ที่อุปถัมภ์ ที่โล่ง พื้นที่เสี่ยงต่อภัยพิบัติ พื้นที่สำหรับเตรียมการรื้อย้ายอาคารในอนาคต เพื่อเป็นพื้นที่สำหรับเตรียมสร้างถนนหรือพื้นที่สำหรับใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะอื่น

3) ส่วนที่สาม เป็นบทบัญญัติเกี่ยวกับมาตรการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ โดยแบ่งเป็น สองส่วน คือ

ส่วนที่ 1 มาตรการทั่วไป เป็นการดำเนินการมุ่งให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ การแจ้งให้เอกชนทราบตั้งแต่ตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือเตรียมเพื่อขออนุญาตประกอบกิจการ สำหรับส่วนราชการผู้มีอำนาจอนุญาตก่อสร้างอาคาร ซึ่งก็คือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ในส่วนการประกอบกิจการได้แก่ ส่วนราชการที่มีหน้าที่อนุมัติประกอบกิจการ โรงแรม สถานบริการ หอพัก โรงงาน เป็นต้น

ส่วนที่ 2 การควบคุมอาคาร กำหนดเกี่ยวกับอาคารเพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความสวยงาม โดยจะมีการใช้สี รูปลักษณ์ของอาคาร ตลอดจนกำหนดเพื่อให้อาคารมีความปลอดภัย อาทิ การถอนร่นด้านหลังอาคาร เพื่อป้องกันเพลิงไหม้ เป็นต้น

4) ส่วนที่สี่ เป็นบทบัญญัติเกี่ยวกับบทกำหนดโทษ เป็นข้อห้ามและบทลงโทษในการฝ่าฝืนการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือฝ่าฝืนเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร โดยปกติกฎหมายด้านผังเมืองจะไม่เน้นโทษทางอาญา จึงเน้นการปรับมากกว่าโทษทางอาญาที่รุนแรง

5) ส่วนที่ห้า เป็นการบัญญัติเกี่ยวกับบทเฉพาะกาล เพื่อมิให้เกิดช่องว่างหรือการแสวงหาประโยชน์โดยมิชอบ จึงกำหนดในร่างพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับฯ แม้ว่าจะระหว่างประกาศในราชกิจจานุเบกษา แต่ยังไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวันที่กำหนดให้เป็นวันเริ่มมีผลใช้บังคับ การใดที่ผู้เกี่ยวข้องได้ยื่นขออนุญาตตามกฎหมายเดิม แล้วอยู่ระหว่างยื่นขออนุญาต ให้ฝ่ายปกครองยุติการพิจารณาทุกเรื่องให้คืนเอกสารและค่าธรรมเนียมเพื่อให้ประชาชนไปยื่นใหม่ใช้เพื่อหลักเกณฑ์ ใหม่เพื่อมิให้เกิดปัญหาในอนาคต เช่น การรื้อยื่นขออนุญาตเพื่อสร้างอาคารสูง สร้างสิ่งก่อสร้างที่ขัดแย้งกับความสวยงามของเกาะช้าง

จากนั้นจะนำไปสู่การจัดทำกฎหมายต้นแบบในรายละเอียดกำหนดเป็นรายมาตรา รวมทั้งสิ้น 37 มาตรา แล้วจึงนำไปรับฟังความคิดเห็น

3.2 การรับฟังความคิดเห็น (Hearing)

ภายหลังจากที่ได้ยกร่างพระราชบัญญัติแล้ว ได้จัดประชุมสัมมนาเพื่อรับฟังความคิดเห็นต่อร่างกฎหมายต้นแบบผังเมืองเฉพาะ เพื่อนำเอาความคิดเห็นจากการรับฟังมาใช้ปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้ได้ตัวกฎหมายต้นแบบผังเมืองเฉพาะที่มีความสมบูรณ์มากที่สุด ที่จะนำไปใช้บังคับต่อไป จำนวนประชากรที่ร่วมรับฟังความคิดเห็นจะเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำผังเมืองเฉพาะ เป็นผู้กำหนดนโยบายด้านผังเมืองซึ่งเป็นผู้บริหารของกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้ปฏิบัติงานด้านผังเมืองเฉพาะของกรมโยธาธิการและผังเมือง นักกฎหมายด้านผังเมือง นักวิชาการด้านผังเมือง ผู้บริหารและผู้ปฏิบัติงานด้านผังเมืองในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้มีส่วนได้เสียทั้งภาครัฐ เอกชนและภาคประชาชน ประมาณ 30 คน ดำเนินการเมื่อวันเสาร์ที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ณ ห้องประชุม มหาวิทยาลัยศรีปทุม กรุงเทพมหานคร ในการรับฟังความคิดเห็นในวันดังกล่าว มีประเด็นสำคัญที่จะนำไปสู่การปรับปรุงร่างกฎหมาย ตามตารางที่ 5.6 ดังนี้

ตารางที่ 5.6 ผลจากการรับฟังความเห็นร่างกฎหมายที่ผู้วิจัยแก้ไข

ข้อสังเกตจากการรับฟัง	เหตุผล	การแก้ไข
1. เพิ่มบทนิยาม มาตรา 4	เพิ่มนิยามศัพท์ ในมาตรา 4 อีกหลายคำเพื่อให้เกิดความชัดเจน อาทิ แผนผังแสดงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน เจ้าพนักงานการผัง เจ้าหน้าที่ดำเนินการ เจ้าพนักงานท้องถิ่น เป็นต้น	
2. ล้างหน้าที่เวนคืน มาตรา 5	จากเดิมกำหนดให้หน่วยงานที่มีอำนาจเวนคืนคือ กรมโยธาธิการและผังเมืองกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งในร่างได้บัญญัติกำหนดเป็นอำนาจของอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือนายกเทศมนตรีตำบลเกาะช้างซึ่งเป็นหน่วย อปท. หลักในพื้นที่ ในการแสดงความเห็นมีการกล่าวว่า อปท. ยังไม่มีความพร้อมในการเวนคืน เนื่องจากการเวนคืนมีกฎหมายระเบียบปฏิบัติ ที่ต้องดำเนินการมากและต้องใช้งบประมาณเป็นจำนวนมาก จึงเห็นควรให้หน่วยราชการส่วนกลางซึ่ง	

ข้อสังเกตจาก การรับฟัง	เหตุผล	การแก้ไข
	มีประสบการณ์และมีความพร้อม เป็นเจ้าหน้าที่เวนคืนจะเหมาะสมที่สุด	
<p>3. ระยะเวลาในการใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ</p> <p>ร่างในการรับฟังความเห็น</p> <p>มาตรา 2</p> <p>พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป และให้มีอายุใช้บังคับห้าปี</p>	<p>แม้ว่าตามมาตรา 41 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ไม่กำหนดเกี่ยวกับระยะเวลาในการใช้บังคับของพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ เพียงบัญญัติว่า " หากพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับไม่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ให้มีอายุการใช้บังคับ 5 ปี</p> <p>ผู้วิจัยได้ยกร่างเกี่ยวกับระยะเวลาในการใช้บังคับ ตามแนวทางของกรมโยธาธิการและผังเมืองที่จะกำหนดแนวทางให้การผังเมืองมีการปรับปรุงทุก 5 ปี เนื่องจากการใช้ที่ดินจะมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา ห้วงเวลาที่เหมาะสมใช้บังคับผังเมืองรวมประมาณ 5 ปี ซึ่งจะสอดคล้องกับอายุการใช้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมก็มีอายุใช้บังคับ 5 ปีเช่นกัน</p> <p>ในชั้นการรับฟังความคิดเห็น มีมุมมองที่แตกต่างไป โดยเห็นว่าหากมีอายุการใช้บังคับเพียง 5 ปี และให้กรมฯ ดำเนินการจัดทำผังเมืองเฉพาะใหม่ แล้วมีกระบวนการจัดทำผังเมืองและการจัดทำร่างพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ จะมีปัญหาเนื่องจากต้องใช้เวลาานาน จะส่งผลให้มีการใช้ช่องว่างของกฎหมาย เพื่อขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่ผิดจากวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ จะทำให้สิ่งที่ดำเนินการควบคุมตามผังเมืองเฉพาะที่ดำเนินการมา 5 ปี สูญสิ้นโดยพลัน</p> <p>กรณีนี้เคยเกิดปัญหาเกี่ยวกับการผังเมือง โดยเมื่อครั้งกฎหมายผังเมืองกำหนดให้กฎกระทรวงผังเมืองรวมมีอายุการใช้บังคับห้าปี จนเกิดปัญหาแล้วกรมฯ ได้ดำเนินการแก้ไขกฎหมายให้กฎกระทรวงผังเมืองรวมไม่มีอายุในการใช้บังคับ แต่ใช้ระบบการประเมินเมื่อครบห้าปี หากเมืองมี</p>	<p>มาตรา 2</p> <p>พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป</p>

ข้อสังเกตจากการรับฟัง	เหตุผล	การแก้ไข
	การเปลี่ยนแปลงก็ให้มีการจัดทำผังเมืองใหม่ ระหว่างนั้นก็ใช้ผังเมืองรวมเดิมไปก่อน ด้วยเหตุนี้ผู้แสดงความคิดเห็นได้เสนอว่าไม่กำหนดระยะเวลาการใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ	
4. การปิดช่องว่างทางกฎหมาย	อำนาจดำเนินการของหน่วยงานหรืออำนาจหน้าที่ของเจ้าหน้าที่หรือกระบวนการที่ไม่ได้บัญญัติใน ร่างพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะให้นำความจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 มาใช้บังคับเพื่อเป็นการปิดช่องว่างของกฎหมาย	<p>มาตรา 36 การใดที่ไม่ได้กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ให้นำหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 มาใช้โดยอนุโลม</p> <p>มาตรา 8 การดำเนินการหรืออำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือเจ้าพนักงานการผังหรือเจ้าหน้าที่ดำเนินการหรือเจ้าหน้าที่อื่นใดหรือการใดหรือหลักเกณฑ์วิธีการใดที่ปรากฏในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และฉบับแก้ไข แต่ไม่ได้กำหนดในพระราช</p>

ข้อสังเกตจาก การรับฟัง	เหตุผล	การแก้ไข
		บัญญัตินี้ให้นำความ ที่ปรากฏตามพระราช บัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และฉบับ แก้ไข มาใช้โดย อนุโลม
5. รูปแบบการ เขียนสัปดาห์	ร่างในการรับฟังความเห็น มาตรา 11 การใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เป็นการต้องห้าม ตามมาตรา 10 ในกิจการที่กำหนดดังต่อไปนี้ อาจได้รับ การอนุญาตให้กระทำได้ที่ข้อยกเว้นที่กำหนดใน มาตรานี้และได้รับความเห็นชอบของคณะกรรมการผัง เมืองแล้ว	มาตรา 11 การใช้ ประโยชน์ในที่ดิน ที่เป็นการต้องห้าม ตามมาตรา 10 ใน กิจการที่กำหนด ดังต่อไปนี้ อาจได้รับ การอนุญาตให้กระทำ ได้ โดยความเห็นชอบ ของคณะกรรมการ ผังเมือง ภายใต้ ข้อยกเว้นที่กำหนด ไว้ในมาตรานี้
6. มาตรการ ส่งเสริมขัดแย้ง กับหลักการ อนุรักษ์ซึ่งเป็น สาระสำคัญของ ผังเมืองเฉพาะจาก การที่ผู้วิจัยกำหนด ให้มีมาตรการ จูงใจเพื่อเป็น การมิให้กฎหมาย	โดยสาระสำคัญ คือ การให้ประโยชน์ที่เพิ่มขึ้น คือได้ เพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน หากผู้เจ้าของ ที่ดินหรือผู้ประกอบการ มีการดำเนินการในกรณี ดังต่อไปนี้ 1) อาคารที่มีรูปทรงสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น 2) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่เพื่อ ประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ 3) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่รับน้ำ 4) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีอาคาร ประหยัดพลังงาน	ตัดเนื้อหาสาระออก ทั้งมาตรา

ข้อสังเกตจาก การรับฟัง	เหตุผล	การแก้ไข
<p>นี้ มี ลั ก ษณะ ควบคุมมากขึ้นไป จึงเสนอให้มี มาตรการจูงใจ ด้วย โดยบัญญัติ ไว้ 5 มาตรา (มาตรา 31-35)</p>	<p>โดยผู้วิจัยมีเจตนาเสนอให้ผู้ประกอบการได้ออกแบบ อาคารให้มีเอกลักษณ์สอดคล้องกับสภาพพื้นที่เกาะช้าง หรือให้ประชาชนเข้าไปใช้พื้นที่ส่วนบุคคล อาทิ การ สร้างสวนหย่อมหน้าอาคาร การสร้างสวนสาธารณะที่ เปิดให้ประชาชนเข้าใช้ได้หรือการจัดให้มีพื้นที่รับน้ำ เพื่อ แก้ไขปัญหาน้ำท่วม หรือมีการออกแบบให้อาคาร ประหยัดพลังงาน ทั้งนี้หากเอกชนดำเนินการตามหลักการ ข้างต้นแล้ว ก็จะได้รับประโยชน์ตอบแทนในลักษณะ ได้รับการเพิ่มพื้นที่ใช้ประโยชน์ของอาคารมากขึ้น</p> <p>แต่จากการรับฟังความเห็นของที่ประชุม กลับมี ความเห็นแตกต่าง โดยสิ้นเชิง ด้วยเห็นว่าผังเมืองเฉพาะ ชุมชนเกาะช้างมุ่งอนุรักษ์ความสวยงามของทรัพยากร ธรรมชาติ หากมุ่งเน้นเกาะช้างเป็นเมืองอนุรักษ์แล้ว กรม ฯ จะมีการเสริมแรงด้วยให้เพิ่มพื้นที่เพื่อการใช้สอยอาคาร เพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะก่อให้เกิดผลเสียมากกว่า เนื่องจาก อาคารขนาดใหญ่จะขัดแย้งกับวัตถุประสงค์ของผังเมือง เฉพาะที่ต้องการให้อาคารในเกาะช้างมีขนาดเล็ก มีการใช้ สอยที่ประหยัด เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมที่งดงามให้มาก ที่สุด แนวคิดนี้จึงถูกตั้งข้อสังเกต จนทำให้ผู้วิจัยเห็น คล้อยตาม ทำให้ต้องตัดเนื้อสาระออกทั้งหมด</p>	
<p>7. บทกำหนดโทษ</p>	<p>กฎหมายด้านผังเมือง เป็นกฎหมายมหาชนในลักษณะ ควบคุมการดำเนินการทางเศรษฐกิจและสังคม ไม่มุ่งเน้น ควบคุมในลักษณะกฎหมายอาญา ที่ต้องการแยกคน กระทำผิดออกจากสังคม อีกทั้งผู้วิจัยเห็นว่ามิบทลงโทษ ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 แต่ในการรับ ฟังความคิดเห็นได้เสนอว่าควรมีการกำหนดให้ชัดเจนใน ร่างพระราชบัญญัตินี้ เพื่อป้องกันปัญหาในทางปฏิบัติที่ อาจต้องตีความ ดังนั้นจึงยกร่างบทกำหนดโทษเฉพาะ</p>	<p>มาตรา 31 ห้าม บุคคลใดใช้ประโยชน์ ที่ดิน หรือแก้ไข หรือเปลี่ยนแปลง อสังหาริมทรัพย์ ให้ผิดไปจากที่ได้ กำหนดในพระราช บัญญัติผังเมืองเฉพาะ</p>

ข้อสังเกตจาก การรับฟัง	เหตุผล	การแก้ไข
	เท่าที่จำเป็น โดยจะมีโทษเฉพาะในส่วนที่มีเจตนาใช้ที่ดิน ผิดจากที่กำหนดไว้ในผังเมืองเฉพาะเป็นหลัก ส่วนการไม่ ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ใช้ตาม พระราชบัญญัติการผังเมือง	หรือในกฎกระทรวง ที่ออกตามพระราช บัญญัติดังกล่าว ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ ปฏิบัติตามมีความผิด ต้องระวางโทษ จำคุกไม่เกิน...เดือน หรือปรับไม่เกิน... บาท หรือทั้งจำทั้ง ปรับ ความในวรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับแก่ กรณีที่เจ้าของหรือ ผู้ครอบครองที่ได้ ใช้ประโยชน์มาก่อนที่ มีการประกาศใช้ พระราชบัญญัติผัง เมืองเฉพาะ

ข้อสังเกตในการรับฟังที่ผู้วิจัยเห็นสอดคล้องจึงได้แก้ไข ดังนี้

1) เพิ่มบทนิยาม ตามมาตรา 4

เพิ่มนิยามศัพท์ ในมาตรา 4 อีกหลายคำเพื่อให้เกิดความชัดเจน อาทิ แผนผังแสดงการ
กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน เจ้าพนักงานการผัง เจ้าหน้าที่ดำเนินการ เจ้าพนักงานท้องถิ่น เป็นต้น

2) เจ้าหน้าที่เวนคืน ตามมาตรา 5

จากเดิมที่ได้กำหนดให้หน่วยงานที่มีอำนาจเวนคืน คือ กรมโยธิการและผังเมืองกับ
องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งในร่างได้บัญญัติกำหนดเป็นอำนาจของอธิบดีกรมโยธิการและผัง
เมืองหรือนายกเทศมนตรีตำบลเกาะช้างซึ่งเป็นหน่วยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหลักในพื้นที่

ในการรับฟังความคิดเห็นมีการกล่าวว่างค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นยังไม่มีความพร้อมในการเวนคืน เนื่องจากการเวนคืนมีกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติ ที่ต้องดำเนินการมากและต้องใช้งบประมาณเป็นจำนวนมาก จึงเห็นควรให้หน่วยราชการส่วนกลางซึ่งมีประสบการณ์และมีความพร้อม เป็นเจ้าหน้าที่เวนคืนจะเหมาะสมที่สุด

3) ระยะเวลาในการใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ

แม้ว่าตามมาตรา 41 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ไม่กำหนดเกี่ยวกับระยะเวลาในการใช้บังคับของพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ เพียงบัญญัติว่า " หากพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับไม่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ให้มีอายุการใช้บังคับ 5 ปี

ผู้วิจัยได้ยกร่างเกี่ยวกับระยะเวลาในการใช้บังคับ ตามแนวทางของกรมโยธาธิการ และผังเมืองที่จะกำหนดแนวทางให้การผังเมืองมีการปรับปรุงทุก 5 ปี เนื่องจากการใช้ที่ดินจะมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา ห้วงเวลาที่เหมาะสมใช้บังคับผังเมืองรวมประมาณ 5 ปี ซึ่งจะสอดคล้องกับอายุการใช้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่มีอายุใช้บังคับ 5 ปีเช่นกัน

ในชั้นการรับฟังความคิดเห็น มีมุมมองที่แตกต่างไป โดยเห็นว่าหากมีอายุการใช้บังคับเพียง 5 ปี และให้กรมฯ ดำเนินการจัดทำผังเมืองเฉพาะใหม่ แล้วมีกระบวนการจัดทำผังเมือง และการจัดทำร่างพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ จะมีปัญหาเนื่องจากต้องใช้เวลาานาน จะส่งผลให้มีการใช้ช่องว่างของกฎหมาย เพื่อขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่ผิดจากวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ จะทำให้สิ่งที่ดำเนินการควบคุมตามผังเมืองเฉพาะที่ดำเนินการมา 5 ปี สูญสิ้นโดยพลัน

กรณีนี้เคยเกิดปัญหากับการผังเมือง โดยเมื่อครั้งกฎหมายผังเมืองกำหนดให้กฎกระทรวงผังเมืองรวมมีอายุการใช้บังคับห้าปี จนเกิดปัญหาแล้วกรมฯ ได้ดำเนินการแก้ไขกฎหมายให้กฎกระทรวงผังเมืองรวมไม่มีอายุในการใช้บังคับ แต่ใช้ระบบการประเมินเมื่อครบห้าปี หากสภาพของเมืองมีการเปลี่ยนแปลงก็ให้มีการจัดทำผังเมืองใหม่ ระหว่างนั้นก็ใช้ผังเมืองรวมเดิมไปก่อน ด้วยเหตุนี้ผู้แสดงความคิดเห็นได้เสนอว่าไม่ควรกำหนดระยะเวลาการใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ

ร่างในการรับฟังความคิดเห็น

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศ ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป และให้มีอายุใช้บังคับห้าปี

แก้เป็น

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศ ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

4) อำนาจดำเนินการของหน่วยงานหรืออำนาจหน้าที่ของเจ้าหน้าที่หรือกระบวนการที่ไม่ได้บัญญัติใน ร่างพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะให้นำความจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 มาใช้บังคับเพื่อเป็นการปิดช่องว่างของกฎหมาย

ร่างในการรับฟังความเห็น

มาตรา 36 การใดที่ไม่ได้กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ให้นำหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 มาใช้โดยอนุโลม

แก้ไขเป็น

มาตรา 8 การดำเนินการหรืออำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือเจ้าพนักงานการผังหรือเจ้าหน้าที่ดำเนินการหรือเจ้าหน้าที่อื่นใดหรือการใดหรือหลักเกณฑ์วิธีการใดที่ปรากฏในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และฉบับแก้ไข แต่ไม่ได้กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ให้นำความที่ปรากฏตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และฉบับแก้ไข มาใช้โดยอนุโลม

5) รูปแบบการเขียนสัปดาห์

พบว่าในร่างพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง มีหลายมาตราที่เขียนแล้วเข้าใจสับสน อันเป็นผลจากการใช้คำและการเรียงลำดับในการเขียน จึงเห็นควรให้แก้ไขเพื่อให้อ่านเข้าใจง่ายขึ้น

ร่างในการรับฟังความเห็น

มาตรา 11 การใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เป็นการต้องห้ามตามมาตรา 10 ในกิจการที่กำหนดดังต่อไปนี้ อาจได้รับการอนุญาตให้กระทำได้ภายใต้ข้อยกเว้นที่กำหนดในมาตรานี้และได้รับความเห็นชอบของคณะกรรมการผังเมืองแล้ว

แก้ไขเป็น

มาตรา 11 การใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เป็นการต้องห้ามตามมาตรา 10 ในกิจการที่กำหนดดังต่อไปนี้ อาจได้รับการอนุญาตให้กระทำได้ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการผังเมืองภายใต้ข้อยกเว้นที่กำหนดไว้ในมาตรานี้

6) มาตรการส่งเสริมขัดแย้งกับหลักการอนุรักษ์ซึ่งเป็นสาระสำคัญของผังเมืองเฉพาะจากการที่ผู้วิจัยกำหนดให้มีมาตรการจูงใจเพื่อเป็นการมิให้กฎหมายนี้มีลักษณะควบคุมมากเกินไป จึงเสนอให้มีมาตรการจูงใจด้วย โดยบัญญัติไว้ 5 มาตรา (มาตรา 31-35)

โดยสาระสำคัญ คือ การให้ประโยชน์ที่เพิ่มขึ้น คือได้เพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน หากผู้เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการ มีการดำเนินการ ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) อาคารที่มีรูปทรงสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น

(2) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการ ได้จัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ

(3) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการ ได้จัดให้มีพื้นที่รับน้ำ

(4) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการ ได้จัดให้มีอาคารประหยัดพลังงาน

โดยผู้วิจัยมีเจตนาเสนอให้ผู้ประกอบการได้ออกแบบอาคารให้มีเอกลักษณ์สอดคล้องกับสภาพพื้นที่เกาะช้างหรือให้ประชาชนเข้าไปใช้พื้นที่ส่วนบุคคล อาทิ การสร้างสวนหย่อมหน้าอาคาร การสร้างสวนสาธารณะที่เปิดให้ประชาชนเข้าใช้ได้หรือการจัดให้มีพื้นที่รับน้ำ เพื่อแก้ไขปัญหา น้ำท่วม หรือมีการออกแบบให้อาคารประหยัดพลังงาน ทั้งนี้หากเอกชนดำเนินการตามหลักการข้างต้นแล้ว ก็จะได้รับประโยชน์ตอบแทนในลักษณะได้รับการเพิ่มพื้นที่ใช้ประโยชน์ของอาคารมากขึ้น

แต่จากการรับฟังความเห็นของที่ประชุม กลับมีความเห็นแตกต่างโดยสิ้นเชิง ด้วยเห็นว่าผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้างมุ่งอนุรักษ์ความสวยงามของทรัพยากรธรรมชาติ หากมุ่งเน้นเกาะช้างเป็นเมืองอนุรักษ์ แล้ว กรมฯ จะมีการเสริมแรงด้วยให้เพิ่มพื้นที่เพื่อการใช้สอยอาคารเพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะก่อให้เกิดผลเสียมากกว่า เนื่องจากอาคารขนาดใหญ่จะขัดแย้งกับวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะที่ต้องการให้อาคารในเกาะช้างมีขนาดเล็ก มีการใช้สอยที่ประหยัด เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมที่งดงามให้มากที่สุด แนวคิดนี้จึงถูกตั้งข้อสังเกต จนทำให้ผู้วิจัยเห็นคล้อยตาม ทำให้ต้องคัดเนื้อสาระออกทั้งหมด

7) บทกำหนดโทษ

กฎหมายด้านผังเมือง เป็นกฎหมายมหาชนในลักษณะควบคุมการดำเนินการทางเศรษฐกิจและสังคม ไม่มุ่งเน้นควบคุมในลักษณะกฎหมายอาญา ที่ต้องการแยกคนกระทำผิดออกจากสังคม อีกทั้งผู้วิจัยเห็นว่ามิบทลงโทษตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 แต่ในการรับฟังความคิดเห็นได้เสนอว่าควรมีการกำหนดให้ชัดเจนในร่างพระราชบัญญัตินี้ เพื่อป้องกันปัญหาในทางปฏิบัติที่อาจต้องตีความ ดังนั้นจึงยกร่างบทกำหนดโทษเฉพาะเท่าที่จำเป็น โดยจะมีโทษเฉพาะในส่วนที่มีเจตนาใช้ที่ดินผิดจากที่กำหนดไว้ในผังเมืองเฉพาะเป็นหลัก ส่วนการไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ใช้ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง

มาตรา 31 ห้ามบุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินหรือแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงอสังหาริมทรัพย์ให้ผิดไปจากที่ได้กำหนดในพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะหรือในกฎกระทรวงที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ ดังกล่าว ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม มีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน...เดือน หรือปรับไม่เกิน...บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่กรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ได้ใช้ประโยชน์มาก่อนที่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ

ข้อสังเกตจากการรับฟังที่ผู้วิจัยยืนยันตามร่างฯ

ประเด็นโครงสร้างของผังเมืองเฉพาะในร่างกฎหมายจัดทำเกินที่กฎหมายกำหนดการ อาทิ การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณพื้นที่เสี่ยงภัย บริเวณที่จอร์ดอนต์ สาธารณะ บริเวณพื้นที่รับน้ำหรือพื้นที่พักน้ำ

เมื่อพิจารณาตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 มาตรา 28 (9) “แผนที่ แผนที่ แผนผังหรือรายละเอียดอื่น ๆ ตามความจำเป็น” ประกอบกับการกำหนดแผนผังดังกล่าวมีความจำเป็นต่อชุมชนเกาะช้าง เป็นการสร้างความปลอดภัย ซึ่งแสดงว่าสามารถกำหนดบริเวณเพื่อการดังกล่าวได้ ผู้วิจัยจึงยืนยันยังคงตามร่าง ปรากฏในตาราง ดังนี้

ตารางที่ 5.7 ผลจากการรับฟังความเห็นร่างกฎหมายที่ผู้วิจัยยืนยันตามร่าง

ข้อสังเกตจากการรับฟังที่ผู้วิจัยยืนยันตามร่างฯ	เหตุผล
ประเด็นโครงสร้างของผังเมืองเฉพาะในร่างกฎหมายจัดทำเกินที่กฎหมายกำหนดการ อาทิ การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณพื้นที่เสี่ยงภัย บริเวณที่จอร์ดอนต์ สาธารณะ บริเวณพื้นที่รับน้ำหรือพื้นที่พักน้ำ	สามารถกำหนดได้ โดยได้พิจารณาตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 มาตรา 28 (9) “แผนที่ แผนที่ แผนผังหรือรายละเอียดอื่น ๆ ตามความจำเป็น” ประกอบกับการกำหนดแผนผังดังกล่าวมีความจำเป็นต่อชุมชนเกาะช้าง

3.3 โครงสร้างกฎหมาย

ร่างพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง พ.ศ. ประกอบด้วยบทบัญญัติจำนวน 32 มาตรา แบ่งออกเป็น 4 หมวด และบทเฉพาะกาล ดังนี้

หมวด 1 บททั่วไป	(มาตรา 7-8)
หมวด 2 การใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะ	(มาตรา 9-23)
หมวด 3 มาตรการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ	
ส่วนที่ 1 มาตรการทั่วไป	(มาตรา 24-27)
ส่วนที่ 2 การควบคุมอาคาร	(มาตรา 28-30)
หมวด 4 บทกำหนดโทษ	(มาตรา 31)
บทเฉพาะกาล	(มาตรา 32)

3.4 เหตุผลและความจำเป็นในการตรากฎหมาย

สภาพของชุมชนเกาะช้างมีความไร้ระเบียบของการใช้ประโยชน์ที่ดิน ส่งผลให้ความสวยงามของเมืองท่องเที่ยวที่มีทรัพยากรธรรมชาติที่งดงาม ได้ด้อยค่า จึงสมควรจัดทำผังเมืองเฉพาะ

ชุมชนเกาะช้างเพื่อแก้ไขปัญหาหรือข้อบกพร่อง ด้วยการควบคุมการใช้ที่ดิน ควบคุมการประกอบกิจการ ควบคุมการก่อสร้างอาคาร รวมทั้งกำหนดให้รัฐต้องพัฒนาด้านสาธารณูปโภคให้เพียงพอ จะทำให้ชุมชนมีความสวยงาม มีความสะดวกสบายและเป็นการสนับสนุนการท่องเที่ยว ซึ่งจะส่งผลให้บ้านเมืองน่าอยู่ การท่องเที่ยวยั่งยืน มีความสวยงามสร้างรายได้ให้กับชุมชน

นอกจากนั้นการให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นผู้จัดทำผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง เนื่องจากมีความคล่องตัวและสามารถทำได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งยังเป็นหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมืองโดยตรง นอกจากนี้การควบคุมอาคารเป็นอำนาจที่รัฐต้องดำเนินการ เพราะเป็นการใช้อำนาจเกี่ยวกับสิทธิในที่ดิน รวมทั้งความมั่นคงภายในและความสงบเรียบร้อย อีกทั้งการควบคุมการประกอบกิจการ รัฐจำเป็นต้องควบคุมเนื่องจากการรอนสิทธิประชาชนที่จะใช้ประโยชน์ในที่ดินของเอกชน ประกอบกับการควบคุมการประกอบกิจการจะกระทบต่อทรัพยากรในการท่องเที่ยว ในส่วนของการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐาน จะเป็นภารกิจของหน่วยงานรัฐบาล ที่ต้องจัดงบประมาณเพื่อดำเนินการ แต่สามารถให้เอกชนเข้ามาเป็นผู้รับจ้างได้ตามระเบียบเกี่ยวกับเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อจัดทำบริการสาธารณะ แต่กระนั้นก็ควรที่ร่วมดำเนินการกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เป็นที่น่าสังเกตว่าเหตุที่ไม่ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการเองทั้งหมด เนื่องจากพระราชบัญญัตินี้จะบัญญัติเกี่ยวกับการห้ามหรือให้กระทำการในทางอ้อม แต่จะมีการใช้อำนาจโดยตรงก็ต่อเมื่อพิจารณาอนุญาตตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง อาทิ การห้ามก่อสร้างอาคารบางประเภทหรือการกำหนดระยะเวลาอนร่น ซึ่งผู้ใช้ดุลพินิจในการอนุญาตคือ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในฐานะเจ้าพนักงานตามกฎหมายควบคุมอาคาร แต่มีการอนุญาตบางประการ อาทิ การประกอบกิจการโรงแรม สถานบริการหรือโรงงาน เป็นอำนาจของส่วนราชการในระดับภูมิภาค สำหรับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานส่วนใหญ่จะกำหนดให้เป็นอำนาจขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แต่หากเกี่ยวข้องกับ โครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ที่มีเทคนิคซับซ้อนหรือเกี่ยวข้องกับการเวนคืน จะเป็นหน้าที่ของหน่วยงานราชการส่วนกลางหรือส่วนภูมิภาคที่มีศักยภาพสูงกว่าเข้ามาปฏิบัติ หากมองในประเด็นความสอดคล้องกับหน้าที่ของรัฐและแนวนโยบายแห่งรัฐตามรัฐธรรมนูญ ถือว่ามีความเหมาะสมไม่ว่าจะเป็นเรื่องการวางแผนการใช้ที่ดินของประเทศ รวมทั้งในประเด็นยุทธศาสตร์ชาติจะอยู่ในเรื่องการสร้างความสามารถในการแข่งขัน สำหรับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ จะอยู่ในเรื่องการวางแผนการใช้ที่ดิน การวางผังเมืองทุกระดับ การพัฒนาพื้นที่อย่างยั่งยืน การพัฒนาภูมิภาค เมืองและพื้นที่ลักษณะพิเศษและการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน

3.5 การอธิบายรายมาตรา

จากหัวข้อซึ่งได้เสนอโครงสร้างกฎหมาย ซึ่งนำมาจัดทำร่างพระราชบัญญัติผังเมือง เฉพาะชุมชนเกาะช้าง พ.ศ. ประกอบด้วยบทบัญญัติจำนวน 35 มาตรา แบ่งออกเป็น 4 หมวด และ บทเฉพาะกาล โดยมีรายละเอียดเพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องได้ทราบถึงที่มา รวมทั้งรายละเอียดของแต่ละ มาตราดังต่อไปนี้

มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง จังหวัด ตราด พ.ศ.”

คำอธิบาย : เป็นชื่อพระราชบัญญัติเพื่อแสดงให้เห็นถึงการเป็นกฎหมายเพื่อใช้บังคับ เกี่ยวกับผังเมืองเฉพาะ พร้อมทั้งแสดงพื้นที่คือ เกาะช้าง จังหวัดตราด

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วัน ประกาศ ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

คำอธิบาย : เพื่อให้มีการเตรียมการใช้บังคับทั้งในส่วนของหน่วยงานราชการหรือ ภาคเอกชน จึงกำหนดให้มีเวลาเตรียมการหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับจากที่มีการประกาศในราชกิจจา นุเบกษาแล้วจึงจะให้ผลใช้บังคับ

มาตรา 3 ผังเมืองเฉพาะ ในเขตท้องที่ตำบลเกาะช้าง และตำบลเกาะช้างใต้ อำเภอเกาะช้าง จังหวัดตราด ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายพระราชบัญญัตินี้

คำอธิบาย : เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการบังคับจึงต้องแสดงพื้นที่หรือขอบเขตที่กำหนด ไว้ว่าจะใช้บังคับในท้องที่ที่กำหนดในแผนที่ ซึ่งเป็นพื้นที่ในความรับผิดชอบของเทศบาลตำบล เกาะช้างและองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะช้างใต้ เพื่อให้ทุกภาคส่วนได้ทราบและต้องเป็นผู้ปฏิบัติ ตามผังเมืองเฉพาะ อีกทั้งจะเกิดฐานอำนาจในการปฏิบัติตามกฎหมาย รวมทั้งเพื่อให้ประชาชน เข้าใจชัดเจนว่าบัดนี้ผู้ที่อยู่เขตดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายอีกหนึ่งฉบับ

มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้ กำหนดนิยามศัพท์ 16 คำ

คำอธิบาย : เพื่อเป็นการสร้างความเข้าใจร่วมกัน ทั้งหน่วยราชการที่มีอำนาจในการดำเนินการ รวมทั้งประชาชนที่ต้องปฏิบัติตามผังเมืองเฉพาะ จะต้องเข้าใจตรงกันกับผู้ร่างกฎหมาย จึงต้อง กำหนดหรือมีคำอธิบายคำที่ปรากฏในร่างกฎหมายเพื่อเป็นการสร้างความเข้าใจร่วมกันที่เรียกว่า นิยามศัพท์

มาตรา 5 ให้อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นเจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตาม พระราชบัญญัตินี้

คำอธิบาย : ในการปฏิบัติตามผังเมืองเฉพาะในด้านการพัฒนาอาจมีความจำเป็นที่ต้อง เวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพัฒนา การกำหนดให้เป็นอำนาจของกรมโยธาธิการและผังเมือง

เนื่องจากเป็นหน่วยราชการที่มีความพร้อม มีบุคลากร องค์ความรู้ จึงกำหนดให้อธิบดีกรมโยธาธิการ และผังเมืองเป็นเจ้าหน้าที่เวนคืน

มาตรา 6 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

คำอธิบาย : เมื่อกระทรวงมหาดไทยเป็นหน่วยงาน ต้นสังกัดของกรมโยธาธิการและผังเมือง ซึ่งเป็นหน่วยงานหลักในการดำเนินการ รวมทั้งเป็นหน่วยงานที่มีอำนาจในการกำกับดูแลองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จึงกำหนดให้ผู้ที่มิอำนาจในการกำกับและบริหารราชการของกระทรวงมหาดไทย คือ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เป็นผู้มีอำนาจในการรักษาการตามกฎหมายนี้

หมวด 1 บททั่วไป

มาตรา 7 การจัดทำผังเมืองเฉพาะในเขตผังเมืองเฉพาะมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางพัฒนาการดำรงรักษาเมือง และบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การคมนาคมและขนส่ง การสาธารณสุข โภค บริการสาธารณะ การรักษาไว้ซึ่งสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น และสภาพแวดล้อมในบริเวณแนวเขตตามมาตรา 3 โดยมีวัตถุประสงค์สำคัญดังนี้

- (1) เพื่อจัดให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นระเบียบ มีการควบคุมอาคารที่ก่อให้เกิดความสวยงามปลอดภัย และเพื่อปรับปรุงภูมิทัศน์ของเมืองให้มีความสวยงาม
- (2) เพื่อปรับปรุงภูมิทัศน์ให้มีความสวยงาม น่าอยู่ ตลอดจนการมีที่โล่ง และมีที่ว่างริมถนน
- (3) เพื่อจัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะและมีการเข้าถึงแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ อาทิ ชายหาด
- (4) เพื่อจัดให้มีสาธารณสุขโภครองรับการท่องเที่ยว อาทิ อ่างเก็บน้ำเพื่อการประปา สถานที่รวมขยะ โรงบำบัดน้ำเสีย
- (5) เพื่อจัดให้มีพื้นที่รับน้ำเพื่อการป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วม
- (6) การอื่นใดที่ระบุในกรอบวัตถุประสงค์ข้างต้น

คำอธิบาย : โดยหลักการของการผังเมืองเฉพาะจะต้องสอดคล้องกับผังเมืองรวม รวมทั้งการกำหนดมาตรการให้เกิดการพัฒนาตามที่กำหนดไว้ในผังเมืองเฉพาะ ตลอดจนกำหนดขอบเขตพื้นที่ใช้บังคับที่ชัดเจน คือ พื้นที่เกาะช้าง โดยจะมีแผนที่แนบท้าย

มาตรา 8 เพื่อประโยชน์แห่งการบังคับใช้พระราชบัญญัตินี้ ในกรณีการดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานการผัง เจ้าหน้าที่ดำเนินการหรือเจ้าหน้าที่เรื่องใด ที่พระราชบัญญัตินี้มิได้บัญญัติเป็นการเฉพาะไว้ ให้นำบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองมาใช้บังคับโดยอนุโลม

คำอธิบาย : ผลจากการดำเนินการในชั้นยกร่างผังเมืองเฉพาะ จะมีความเกี่ยวพันกันกับฐานอำนาจของเจ้าหน้าที่ของรัฐ รวมทั้งแนวทางปฏิบัติที่ปรากฏในกฎหมายหลัก คือ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติและเพื่อเป็นการอุดช่องว่างในกรณีที่ไม่มีการกำหนดไว้ในร่างพระราชบัญญัตินี้ จึงกำหนดให้สามารถนำหลักการที่ปรากฏในกฎหมายผังเมืองมาใช้ในผังเมืองเฉพาะเกาะช้างนี้ได้

หมวด 2 การใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะ

มาตรา 9 การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองเฉพาะ ให้เป็นไปตามแผนผังแสดงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน สำหรับการ ใช้ประโยชน์ที่ดินได้จำแนกเป็นประเภทได้ดังต่อไปนี้

(1) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัย และเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชน

(2) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดี เพื่อเป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางบริเวณชุมชนที่ขยายตัวรอบย่านพาณิชยกรรมและศูนย์กลางชุมชน เพื่อรองรับการค้าและบริการ

(3) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมของชุมชน เพื่อส่งเสริมธุรกิจ รองรับประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การอยู่อาศัย การบริการชุมชน การท่องเที่ยว การนันทนาการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่อการดำรงชีวิตประจำวันของประชาชน

(4) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณสุขปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่

(5) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสงวนไว้เป็นพื้นที่โล่งสำหรับนันทนาการ เพื่อสาธารณประโยชน์และส่งเสริมให้เกิดคุณภาพชีวิตที่ดีของชุมชน

(6) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีฟ้า ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ การประมงชายฝั่ง การท่องเที่ยว ที่ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และการประมง การสาธารณสุขปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์ที่ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและการประมงเท่านั้น

(7) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมะกอก ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสงวนไว้สำหรับการศึกษา ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

(8) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเทาอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันศาสนา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสงวนไว้สำหรับการศาสนา ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษา สถาบันราชการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

(9) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงิน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสงวนไว้สำหรับกิจกรรมที่ดำเนินกิจการของรัฐ และเพื่อประโยชน์แก่กิจการของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

แผนผังแสดงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินได้จำแนกเป็นประเภทตามหมวดนี้ให้กำหนดในพระราชบัญญัตินี้หรือตราเป็นกฎกระทรวง สำหรับการแก้ไขประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามหมวดนี้ให้ตราเป็นกฎกระทรวง

คำอธิบาย : เพื่อกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ใดและมีวัตถุประสงค์ให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการใดเป็นการเฉพาะ กำหนดเป็น 9 ประเภทเพื่อให้สอดคล้องกับศักยภาพของเกาะช้าง

มาตรา 10 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ให้มีการใช้ประโยชน์เป็นไปตามวัตถุประสงค์แห่งการใช้ประโยชน์ที่ดินตามมาตรา 9 และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการโรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรมหรือเกษตรกรรม คลังน้ำมัน และสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บเชื้อเพลิง การเลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู จระเข้หรือสัตว์ป่าเพื่อการค้า โรงมหรสพ สถานบริการ กิจการโรงแรม สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้า หรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า หรือไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 300 ตารางเมตร สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 200 ตารางเมตร ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ สถานสงเคราะห์ สถานรับเลี้ยงสัตว์ สวนสนุก สวนสัตว์ สนามแข่งรถ สนามแข่งม้า สนามยิงปืน สนามกอล์ฟ กำจัดมูลฝอย

หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย และการซื้อขายหรือเก็บขึ้นส่วนเครื่องจักรกล ซื้อขายหรือเสยวัสดุ

(2) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการโรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว ประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภท โรงเก็บเชื้อเพลิง การเลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จะเข้หรือสัตว์ป่าเพื่อการค้า สุสาน โรงมหรสพ สถานบริการ กิจการโรงแรม การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรมหรือ พาณิชยกรรม สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้า หรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า หรือ ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 300 ตารางเมตร สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบกิจการเกิน 200 ตารางเมตร ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ สถานสงเคราะห์ สถานรับเลี้ยงสัตว์ สวนสนุก สวนสัตว์ สนามแข่งรถ สนามแข่งม้า สนามยิงปืน สนามกอล์ฟ กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย และการซื้อขายหรือเก็บขึ้นส่วนเครื่องจักรกล ซื้อขายหรือเสยวัสดุ

(3) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการโรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน โรงมหรสพหรือสถานบริการหรือโรงแรมที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรมหรือเกษตรกรรมหรือการจัดสรรเพื่อการอยู่อาศัย คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภท โรงเก็บเชื้อเพลิง การเลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จะเข้หรือสัตว์ป่าเพื่อการค้า การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้า หรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า หรือ ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 300 ตารางเมตร สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบกิจการเกิน 200 ตารางเมตร สถานสงเคราะห์ สถานรับเลี้ยงสัตว์ สวนสนุก สวนสัตว์ สนามแข่งรถ สนามแข่งม้า สนามยิงปืน สนามกอล์ฟ กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย และการซื้อขายหรือเก็บขึ้นส่วนเครื่องจักรกล ซื้อขายหรือเสยวัสดุ

(4) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการโรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปน

สถาน การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรมหรือเกษตรกรรมหรือการจัดสรรเพื่อการอยู่อาศัย คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บเชื้อเพลิง การเลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ น่าน เป็ด ไก่ ภูเขา ภูเขาหรือสัตว์ป่าเพื่อการค้า สถานสงเคราะห์ สถานรับเลี้ยงสัตว์ ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ สวนสนุก สวนสัตว์ สนามแข่งรถ สนามแข่งม้า สนามยิงปืน สนามกอล์ฟ กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล หรือกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตรายและการซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกล ซื้อขายหรือเช่าที่ดิน

สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ ในบริเวณชายหาด ให้เป็นดังต่อไปนี้

1) ในระยะ 50 เมตร จากแนวชายฝั่งทะเล ให้มีที่ว่างตามแนวนานแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 20 เมตร ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 150 ตารางเมตร มีความสูงไม่เกิน 8 เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด เว้นแต่สถานที่ราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

2) ในระยะ 200 เมตร จากแนวชายฝั่งทะเล ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 150 ตารางเมตร มีความสูงไม่เกิน 8 เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด เว้นแต่สถานที่ราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

3) ในระยะ 500 เมตร จากแนวชายฝั่งทะเล ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 150 ตารางเมตร มีความสูงไม่เกิน 8 เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด เว้นแต่สถานที่ราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

คำอธิบาย : เป็นการอธิบายให้ผู้เกี่ยวข้องได้ทราบแนวทางในการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ทั้งนี้จะมีการเขียนว่าห้ามใช้ที่ดินเพื่อกิจการต่าง ๆ ที่ห้ามไว้ ซึ่งกิจการที่ห้ามนั้นจะมีผลกระทบหรือขัดแย้งกับการท่องเที่ยว หรือมีแนวโน้มว่าจะสร้างปัญหาหรือเกิดมลพิษหรือมีอันตรายต่อ ชีวิตหรือกระทบต่อทัศนียภาพของเมือง เช่น ห้ามประกอบกิจการปิโตรเคมี หรือประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 300 ตารางเมตร หรือสำนักงานที่มี

พื้นที่ประกอบกิจการเกิน 200 ตารางเมตร เนื่องจากเห็นว่าการมีพื้นที่ขนาดใหญ่จะเป็นผลเสียต่อชุมชน ด้วยหากเป็นกิจการเล็ก ๆ จะเป็นการสนับสนุนชุมชน

นอกจากนั้นการกำหนดพื้นที่ติดทะเลและใกล้ทะเล ซึ่งถือว่าเป็นหัวใจสำคัญของการท่องเที่ยวเที่ยวของเกาะช้าง โดยในระยะ 20 เมตร จากแนวชายฝั่งทะเลห้ามมิให้มีก่อสร้างอาคาร เพื่อให้มีความสวยงามของชายทะเล

ทั้งนี้ในพื้นที่ถัดออกไปอีก 30 เมตร มุ่งหวังควบคุมอย่างเข้มข้น ต้องการให้มีอาคารขนาดเล็ก โดยอาคารมีพื้นที่ใช้สอย 150 ตารางเมตร ซึ่งจะเป็นอาคารเล็ก และต้องไม่เกิน 8 เมตร เพื่อมิให้เกิดการบดบังทัศนียภาพ

นอกจากนั้นยังมีการควบคุมอาคารในพื้นที่ระยะ 200 เมตร จากแนวชายฝั่งทะเล ให้ประกอบกิจการด้วยการให้มีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 150 เมตร มีความสูงไม่เกิน 8 เมตร และระยะ 500 เมตร จากแนวชายฝั่งทะเล ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 150 เมตร มีความสูงไม่เกิน 8 เมตร

กล่าวโดยสรุปเหตุผลที่ควบคุมเรื่องขนาดและความสูงของอาคารเพื่อมิให้เกิดการบดบังทัศนียภาพของชายทะเลซึ่งถือว่าเป็นหัวใจของการท่องเที่ยวในเกาะช้าง

มาตรา 11 การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นการต้องห้ามตามมาตรา 13 ในกิจการที่กำหนดดังต่อไปนี้ อาจได้รับการอนุญาตให้กระทำได้ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการผังเมือง ภายใต้ข้อยกเว้นที่กำหนดไว้ในมาตรานี้

(1) สำหรับบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ได้แก่ กิจการดังนี้

(ก) โรงงานที่ไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยมีหนังสือรับรองจากสำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดหรือโรงบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(ข) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(2) สำหรับบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ได้แก่ กิจการดังนี้

(ก) โรงงานที่ไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยมีหนังสือรับรองจากสำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดหรือโรงบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(ข) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(ค) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 300 ตารางเมตร

- (ง) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบกิจการเกิน 200 ตารางเมตร
- (จ) สถานสงเคราะห์
- (3) สำหรับบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ได้แก่ กิจการดังนี้
 - (ก) โรงมหรสพหรือสถานบริการ ที่มีความสูงไม่เกิน 16 เมตร
 - (ข) โรงแรมที่มีความสูงไม่เกิน 16 เมตร
 - (ค) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพักหรืออาคารอยู่อาศัยรวม
 - (ง) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 300 ตารางเมตร
 - (จ) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบกิจการเกิน 200 ตารางเมตร
- (4) สำหรับบริเวณที่กำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ได้แก่ กิจการ ดังนี้
 - (ก) โรงงานที่ไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยมีหนังสือรับรองจากสำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัด หรือ โรงบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน
 - (ข) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
 - (ค) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน
 - (ง) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุสถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บเชื้อเพลิง
 - (จ) การเลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู จระเข้หรือสัตว์ป่าเพื่อการค้า
 - (ฉ) สถานสงเคราะห์ สถานรับเลี้ยงสัตว์ ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ สวนสนุก สวนสัตว์ สนามแข่งรถ สนามแข่งม้า สนามยิงปืน สนามกอล์ฟ
 - (ช) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล หรือกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
 - (ซ) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกล ซื้อขายหรือเศษวัสดุ

คำอธิบาย : เป็นมาตรการเพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นในการปฏิบัติ โดยอาจมีกิจการบางประการที่สามารถดำเนินการ หรือในพื้นที่ที่มีอาจขัดแย้งกับวัตถุประสงค์ของเจตนารมณ์แห่งการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน อาทิ การกำหนดให้บริเวณนี้ใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม แต่โดยหลักการแล้วเกาะช้างไม่ต้องการให้มีอาคารขนาดใหญ่หรือมีอาคารสูง จึงห้ามสร้างอาคารที่มีพื้นที่เกิน 300 ตารางเมตรหรือสูงเกิน 12 เมตร หากประสงค์จะได้มากกว่าที่กำหนดให้เสนอขอความ

เห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมือง เพื่อเป็นการสร้างมาตรการควบคุมอีกชั้นหนึ่ง และเป็นการผ่อนคลายนโยบายจากพื้นที่ในระดับหนึ่ง

มาตรา 12 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงการดำรงรักษาที่โล่งได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำรงรักษาที่โล่งไว้เพื่อสาธารณประโยชน์และสภาพแวดล้อมอันจะเป็นการรักษาภูมิทัศน์ที่ดีของชุมชน

สำหรับที่ดินประเภทสีเขียวอ่อน เฉพาะที่ดินซึ่งเป็นของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ทั้งนี้ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือสาธารณประโยชน์ โดยคำนึงถึงการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมของที่โล่งด้วย

ที่โล่งตามแผนผังแสดงที่โล่ง ให้เป็นดังต่อไปนี้

(1) ที่โล่งประเภทที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การท่องเที่ยว การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ สถาบันราชการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

(2) ที่โล่งประเภทที่กำหนดไว้เป็นสีฟ้า มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การท่องเที่ยว การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ สถาบันราชการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น และให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการคมนาคมและขนส่งทางน้ำหรือการสาธารณูปโภคที่เป็นของรัฐ อาคาร อุปกรณ์ ท่อสูบน้ำและท่อน้ำทิ้งสำหรับการผลิตน้ำประปา อาคาร อุปกรณ์ ท่อสูบน้ำและท่อน้ำทิ้งสำหรับการผลิตน้ำประปา อาคาร อุปกรณ์ ท่อสำหรับการส่งกระแสไฟฟ้าได้ด้วย

คำอธิบาย : มุ่งกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะ โดยต้องการให้ชุมชนเกาะช้าง มีที่โล่งเพื่อมิให้ชุมชนแออัด โดยในส่วนที่กำหนดเป็นสีเขียวอ่อนจะเป็นพื้นที่บนเกาะในบริเวณริมเขาและติดกับอุทยานแห่งชาติเกาะช้าง ส่วนที่ดินที่กำหนดให้เป็นสีฟ้า จะเป็นชายทะเล โดยจะเข้มงวดมากหากเป็นที่ดินของรัฐ จะให้ใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะเท่านั้น หากที่ดินดังกล่าวเป็นของเอกชนก็สามารถใช้เพื่อการอยู่อาศัยได้

มาตรา 13 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น นอกจากกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) การสร้างถนนหรือสาธารณูปโภคหรือสาธารณูปการ
- (2) การสร้างรั้วหรือกำแพง

(3) เกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรมที่มีความสูงของอาคารไม่เกิน 8 เมตร หรือไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่

(4) การอยู่อาศัยที่มีความสูงของอาคารไม่เกิน 8 เมตรหรือไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่

(5) การอยู่อาศัยที่ไม่ใช่ห้องแถว ตึกแถวหรือบ้านแถว

(6) การอยู่อาศัยที่ไม่ใช่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดิน

รายละเอียดเกี่ยวกับระบบถนน รวมทั้งการกำหนดประเภทหรือชนิดของต้นไม้หรือหมุดต้นไม้ ให้สามารถออกรายละเอียดได้ด้วยการตราเป็นกฎกระทรวง ทั้งนี้ส่วนประกอบภายในของถนน ให้สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรายละเอียดบางประการเพื่อประโยชน์แก่การจราจรได้

คำอธิบาย : เป็นการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะ โดยจะกำหนดให้มีพื้นที่ที่จะก่อสร้างถนนเพื่อเปิดพื้นที่ไปสู่ที่ทำการอุทยานแห่งชาติเกาะช้าง รวมทั้งการเปิดพื้นที่เพื่อเป็นถนนลงไปสู่ชายหาด ทั้งนี้ได้กำหนดให้มีการใช้ที่ดินในบริเวณที่กำหนดในลักษณะห้ามสร้างอาคารพาณิชย์กรรมหรืออาคารที่จะมีขนาดใหญ่ ซึ่งจะมีมูลค่าในการก่อสร้างสูง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระในการเวนคืนในอนาคตที่ต้องใช้งบประมาณจำนวนมาก

ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับถนนหรือการปลูกต้นไม้ รวมทั้งองค์ประกอบถนน ให้ออกเป็นกฎ กระทรวง

มาตรา 14 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภคให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(1) โครงการกิจการสาธารณูปโภคให้เป็นโครงการคลองระบายน้ำ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการระบายน้ำ และการดำเนินการที่เกี่ยวกับกิจการสาธารณูปโภคหรือเพื่อประโยชน์แก่กิจการของรัฐเท่านั้น โดยจำแนกเป็นโครงการดังต่อไปนี้

(ก) โครงการกิจการสาธารณูปโภคให้เป็นโครงการปรับปรุงคลองเพื่อการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

(ข) โครงการกิจการสาธารณูปโภคให้เป็นโครงการขยายคลองเพื่อการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

(2) โครงการกิจการสาธารณูปโภคให้เป็นโครงการโรงบำบัดน้ำเสียหรือโครงการโรงควบคุมคุณภาพน้ำ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการบำบัดน้ำเสียหรือควบคุมคุณภาพน้ำ และการดำเนินการที่เกี่ยวกับกิจการสาธารณูปโภคหรือเพื่อประโยชน์แก่กิจการของรัฐเท่านั้น

คำอธิบาย : การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะ เพื่อให้สร้างระบบระบายสู่ทะเล จะทำให้ป้องกันปัญหาอุทกภัย เป็นการวางแผนระบบการระบายน้ำ นอกจากนั้นในบางพื้นที่ที่ขาดระบบการบำบัดน้ำเสีย จะต้องมึระบบการระบายน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ทะเล การ

กำหนดโครงการกิจการสาธารณูปโภค ในผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้างจึงให้ความสำคัญเพื่อตอบสนองต่อการท่องเที่ยว

มาตรา 15 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงบริเวณที่ตั้งของสถานที่ที่มีคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือ โบราณคดีที่จะพึงส่งเสริมดำรงรักษาหรือบูรณะ

การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณแผนผังแสดงบริเวณที่ตั้งของสถานที่ที่มีคุณค่าในทางศิลปกรรมสถาปัตยกรรมประวัติศาสตร์หรือ โบราณคดีที่จะพึงส่งเสริมดำรงรักษาหรือบูรณะ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น นอกจากกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) การสร้างถนน การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
- (2) การสร้างรั้วหรือกำแพง
- (3) เกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรมที่มีความสูงของอาคารไม่เกิน 8 เมตร หรือไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่
- (4) การอยู่อาศัยที่มีความสูงของอาคารไม่เกิน 8 เมตรหรือไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่
- (5) การอยู่อาศัยที่ไม่ใช่ห้องแถว ตึกแถวหรือบ้านแถว การอยู่อาศัยที่ไม่ใช่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดิน

คำอธิบาย : นอกจากแหล่งท่องเที่ยวที่งดงามของเกาะช้างแล้ว จะพบว่าองค์ประกอบของการท่องเที่ยวที่น่าสนใจอีกประการหนึ่ง คือ การเสริมสร้างวัฒนธรรมวิถีท้องถิ่นเพื่อให้เกิดความหลากหลายในการท่องเที่ยว ซึ่งในพื้นที่เกาะช้างมี วัดหลายแห่งที่มีความงดงามแบบพื้นถิ่น จึงเป็นพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการกำหนดเป็นพื้นที่อนุรักษ์ เพื่อให้มีพื้นที่สำหรับกิจกรรมชุมชน ที่เป็นศูนย์กลางของประชาชนจากนั้นจะต้องมีการดำรงรักษาอาคาร สถานที่ของวัดให้มีความสะอาด มีเอกลักษณ์ การก่อสร้างศาสนสถานต้องงดงาม มีคุณค่า เพื่อให้สอดคล้องกับความเป็นอยู่ของเกาะช้าง

มาตรา 16 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงบริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติหรือภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่า

การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณแผนผังแสดงบริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติหรือภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่า ซึ่งสงวนไว้สำหรับกิจกรรมที่ดำเนินกิจการของรัฐ และเพื่อประโยชน์แก่กิจการของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ การสาธารณูปโภค สาธารณูปการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย โดยคำนึงถึงการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมด้วย

คำอธิบาย : มีการกำหนดให้พื้นที่ชายหาดที่ปรากฏในเขตผังเมืองเฉพาะ จะถูกกำหนดให้มีการอนุรักษ์เพื่อมิให้ถูกทำลายหรือบุกรุกจากการก่อสร้างอาคารที่ไม่เหมาะสม เนื่องจากชายหาดคือ ทรัพยากรหลักของการท่องเที่ยว

มาตรา 17 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแนวทางและขนาดของที่อุปกรณ์ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นทางสาธารณะ การสาธารณูปโภค สาธารณูปการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง กระทรวงมหาดไทยอาจกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการชดเชยในการใช้ประโยชน์ที่ดินเอกชนเพื่อจัดเป็นที่อุปกรณ์ด้วยการออกเป็นกฎกระทรวง

คำอธิบาย : แนวทางการนำที่ดินของเอกชนมาเพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยไม่มีการพหุกรรมสิทธิ์ แต่เป็นเพียงการเข้าไปใช้ประโยชน์ในทางกายภาพ ซึ่งเป็นการรอนสิทธิ์ในการใช้ที่ดินของเจ้าของที่ดินเพียงบางส่วน ทั้งนี้ผังเมืองเฉพาะมีหลักการว่าหากมีพื้นที่ใดที่รัฐต้องการนำมาใช้เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ต่อชุมชน อาทิ พื้นที่ริมถนน ซึ่งเป็นถนนสายหลัก แต่มีเขตทางแคบ มีการรुकล้ำของสิ่งก่อสร้างเล็กน้อยที่ส่งผลต่อการสัญจรหรือทัศนียภาพ ขาดความสวยงาม หรือไม่มีพื้นที่สำหรับปลูกต้นไม้หรืออุปกรณ์ในระบบคมนาคม ซึ่งหากมีการนำที่ดินบางส่วนของเอกชนที่ติดถนนมาดำเนินการเพื่อการข้างต้น ทั้งด้านซ้ายและขวาของถนน อาทิ นำมาจัดเป็นทางจักรยาน การอำนวยความสะดวก ซึ่งจะผลดีต่อชุมชน แต่ต้องมีการชดเชยให้แก่ประชาชน ทั้งนี้การชดเชยให้สามารถกำหนดรายละเอียดในกฎกระทรวง

มาตรา 18 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามบริเวณที่จะมีการรื้อ ย้ายหรือตัดแปลงอาคาร การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณแผนผังแสดงบริเวณที่จะมีการรื้อ ย้าย หรือตัดแปลงอาคาร ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น สำหรับที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง กระทรวงมหาดไทยอาจกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการชดเชยในการใช้ที่ดินหรืออาคารของเอกชนด้วยการออกเป็นกฎกระทรวง

คำอธิบาย : การกำหนดพื้นที่ซึ่งเป็นที่ดินหรืออาคารของเอกชน เพื่อเตรียมการในอนาคตสำหรับเวนคืน หรือรื้อถอนเพื่อนำที่ดินดังกล่าวมาสร้างถนนเพื่อเชื่อมโยงชายหาด อันเป็นการพัฒนาพื้นที่ท่องเที่ยว ในอนาคตนั้น เนื่องจากปัจจุบันกลุ่มอาคารดังกล่าวคับบังทัศนียภาพของชายหาด ในผังเมืองเฉพาะจะมีการกำหนดพื้นที่ไว้เพื่อเป็นการแจ้งให้ทราบเป็นการทั่วกันว่าเมื่อรัฐมีความพร้อมที่จะชดเชยหรือพร้อมที่จะก่อสร้างจะมีการดำเนินการ ดังนั้นทุกฝ่ายต้องตระหนักว่าพื้นที่นี้จะมีการรื้อในอนาคต สำหรับรายละเอียดการชดเชยให้กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 19 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามบริเวณที่แสดงเขตที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่จะเวนคืนเพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง สำหรับใช้เป็นทางสาธารณะและสำหรับเป็นทางสาธารณะเพื่อเข้าถึงชายทะเล

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามบริเวณที่แสดงเขตที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่จะเวนคืนเพื่อประโยชน์แก่การผังเมืองสำหรับใช้เป็นทางสาธารณะ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น

โดยที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น

คำอธิบาย : การสร้างชุมชนให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย จะมีการใช้ระบบถนนเป็นเครื่องมือชี้นำการพัฒนา ดังนั้นรัฐจะต้องมีการวางระบบถนนเพื่อให้มีการชี้นำสาธารณูปโภคไปในพื้นที่และมีการพัฒนาตามถนนให้เป็นระบบ จะพบว่าบริเวณทางสู่ชายหาด ย่านหาดทรายขาวมีปัญหาเนื่องจากการเข้าถึงชายหาดมีทางแคบและไม่สวยงาม ดังนั้นจึงต้องกำหนดให้พื้นที่ริมคลองสาธารณะนี้เป็นพื้นที่หนึ่งที่จะมีการปรับปรุงในเชิงภูมิทัศน์เพื่อสร้างทางลงสู่ชายหาด ดังนั้นจะต้องมีการเวนคืนพื้นที่เพื่อการสร้างถนนลงสู่ชายหาดต่อไป ทั้งนี้การที่มีถนนสู่ชายหาดจะเสริมสร้างศักยภาพการท่องเที่ยวทางทะเลของเกาะช้างให้โดดเด่นยิ่งขึ้น

มาตรา 20 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามบริเวณที่แสดงเขตที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือหน่วยงานของรัฐเป็นเจ้าของ ซึ่งจะนำมาใช้เพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภค สาธารณูปการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

คำอธิบาย : การนี้ได้กำหนดให้ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของรัฐ เพื่อสงวนที่ดินดังกล่าวไว้ใช้ประโยชน์เพื่อประโยชน์สาธารณะในอนาคต จึงห้ามใช้ที่ดินเพื่อการอื่นนอกจากเพื่อกิจการสาธารณะเท่านั้น เนื่องจากที่ดินของรัฐที่ตั้งอยู่ในเกาะช้างนับวันจะเหลือน้อยลง จึงต้องสงวนไว้

มาตรา 21 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามบริเวณที่แสดงพื้นที่เสี่ยงต่อภัยพิบัติ การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณที่แสดงพื้นที่เสี่ยงต่อภัยพิบัติ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น เว้นแต่ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับกิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภค สาธารณูปการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

คำอธิบาย : ผลจากเหตุการณ์แผ่นดินเคลื่อนตัวส่งผลให้อาคารของเอกชนถล่มเสียหาย ดังนั้นจึงต้องการกำหนดพื้นที่ที่ลักษณะทางกายภาพไม่เหมาะสมต่อการสร้างอาคาร แม้ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินเอกชน ก็ต้องกำหนดห้ามมิให้การสร้างอาคารในพื้นที่ดังกล่าว

ด้วยเหตุนี้จึงกำหนดให้พื้นที่ที่มีความลาดชันสูง และลักษณะเสี่ยงต่อการเคลื่อนตัวเป็นพื้นที่เสี่ยงต่อภัยพิบัติ ซึ่งกำหนดไว้บริเวณตอนกลางของเกาะ ดังนั้นพื้นที่ที่กำหนดจะไม่

สามารถก่อสร้างอาคารได้ เนื่องจากเสี่ยงต่อความเสียหาย เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อกิจการสาธารณะจะต้องมีการคำนึงเรื่องวิศวกรรมเพื่อให้เกิดความปลอดภัยมากที่สุด

มาตรา 22 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามบริเวณแสดงที่จอร์ดยนต์สาธารณะ การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณที่แสดงที่จอร์ดยนต์สาธารณะ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น เว้นแต่ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสาธารณูปโภค สาธารณูปการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

คำอธิบาย : เพื่อแก้ปัญหาการจราจรจึงได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะด้วยการกำหนดคิมที่จอร์ดยนต์สาธารณะ จึงกำหนดให้มีจัดพื้นที่เพื่อการจอดรถสำหรับเป็นการรองรับการท่องเที่ยวโดยให้จัดเขตทางเพื่อการจอดรถบริเวณถนนสายหลัก คือ ถนนโยธาธิการ เป็นการกำหนดในห้วงการปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีอำนาจดูแลบำรุงรักษาต้องกำหนดให้มีการจอดรถเป็นส่วน

มาตรา 23 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามบริเวณที่แสดงพื้นที่รับน้ำหรือพื้นที่พังกน้ำ ท้ายพระราชบัญญัตินี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น เว้นแต่ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

คำอธิบาย : เป็นการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะในการกำหนดบริเวณสำหรับเป็นพื้นที่รับน้ำเพื่อป้องกันและบรรเทาอุทกภัย เนื่องจากพื้นที่เกาะช้าง เป็นเกาะที่มีภูเขาสูงอยู่ตรงกลาง มีลำน้ำไหลจากตอนกลางผ่านที่ราบเล็ก ๆ เพื่อลงสู่ทะเลอย่างรวดเร็ว การมีพื้นที่หนองน้ำหรือรับน้ำจะเป็นประโยชน์สองด้านคือ เป็นการชะลอเพื่อบรรเทาน้ำท่วมหลากและการเก็บน้ำเพื่อใช้ในหลังฤดูฝน

มาตรา 24 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะตามหมวดนี้ ให้กำหนดในพระราชบัญญัตินี้หรือตราเป็นกฎกระทรวง รวมทั้งกำหนดรายละเอียดอื่นใดเพื่อให้บรรลุเป้าหมายของผังเมืองเฉพาะด้วยการออกเป็นกฎกระทรวง สำหรับการแก้ไขประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะตามหมวดนี้ให้ตราเป็นกฎกระทรวง

คำอธิบาย : เป็นการกำหนดเกี่ยวเพื่อเป็นหลักในการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ด้วยการให้อำนาจออกเป็นกฎกระทรวงเพื่อให้เกิดความคล่องตัว รวมทั้งให้อำนาจในการกำหนดรายละเอียดเพิ่มเติมเพื่อให้การดำเนินการบรรลุเป้าหมายด้วยการออกเป็นกฎกระทรวง นอกจากนี้ยังมีการคาดการณ์ว่าหากมีสภาพการณ์เปลี่ยนแปลงไป เพื่อให้ผังเมืองเฉพาะมีความสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงจึงกำหนดให้มีการแก้ไขการใช้ประโยชน์ในที่ดิน โดยออกเป็นกฎกระทรวง เพื่อให้มีผลบังคับใช้อย่างรวดเร็ว ทันต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

หมวด 3 มาตรการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ

ส่วนที่ 1 มาตรการทั่วไป

มาตรา 25 เพื่อให้มีการใช้บังคับผังเมืองเฉพาะตามพระราชบัญญัติ จึงกำหนดให้มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(1) ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตผังเมืองเฉพาะ เป็นหน่วยงานหลักเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามผังเมืองเฉพาะ

(2) เพื่อสร้างความสวยงามน่าอยู่ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตผังเมืองเฉพาะส่งเสริมการสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น และการปลูกต้นไม้ประจำถิ่น

คำอธิบาย : เป็นการกำหนดให้มีหน่วยงานหลัก คือ กรมโยธาธิการและผังเมือง เป็นองค์กรหลักในการดำเนินการต่าง ๆ และยังกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่อยู่ในเขตผังเมืองเฉพาะ อำนาจในการดำเนินการตามสมควรหรือตามระเบียบกฎหมายอื่น ๆ ที่ให้อำนาจเพียงแต่กำหนดเอให้ทุกฝ่ายตระหนักว่าต้องใช้อำนาจตามกฎหมายอื่น เพื่อสนับสนุนให้เกาะช้างมีความน่าอยู่ รวมทั้งกำหนดเรื่องต้นไม้ประจำถิ่น เพื่อสร้างความร่มรื่นกับชุมชน

มาตรา 26 เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะนี้ จึงได้กำหนดมาตรการดังต่อไปนี้

(1) ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้

(2) ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางจัดทำงบประมาณเพื่อพัฒนาเมืองตามแผนผังแสดง ที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง และแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภคโดยผ่านกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตผังเมืองเฉพาะ

(3) ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ให้สอดคล้องกับประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน และพิจารณาขกเว้นจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่สำหรับที่ดินที่ได้กำหนดให้เป็นที่โล่ง โครงการคมนาคมและขนส่ง และโครงการกิจการสาธารณูปโภค ตามที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองเฉพาะ

คำอธิบาย : เป็นการกำหนดมาตรการเพื่อให้เกิดการพัฒนาให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในผังเมืองเฉพาะ ทั้งนี้ได้กำหนดให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินให้ปฏิบัติตามที่กำหนดให้ รวมทั้งให้ดำเนินการในการจัดสรรงบประมาณเพื่อให้มีการพัฒนาถนน โครงสร้างพื้นฐานอื่น ๆ รวมทั้งให้มีมาตรการในเชิงส่งเสริมด้านภาษีบำรุงท้องที่ ด้วยการให้ยกเว้นสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกกำหนดให้เป็นที่อยู่ปรกรณ์ เพื่อเป็นชดเชยเพื่อสร้างความเป็นธรรมที่ถูกронสิทธิในการใช้ประโยชน์ในที่ดินบางส่วน

มาตรา 27 สำหรับด้านควบคุมอาคาร ให้หน่วยงานผู้มีอำนาจหน้าที่ควบคุมการก่อสร้างอาคารหรือการประกอบกิจการในเขตผังเมืองเฉพาะ ปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้

ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินที่ประสงค์จะใช้ที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารหรือประกอบกิจการที่ต้องขออนุญาตหรือต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมาย และให้แจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินต่อเจ้าพนักงานด้วย โดยให้ดำเนินการดังนี้

(1) การขออนุญาตหรือแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้ผู้ขออนุญาตหรือผู้แจ้ง แจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินพร้อมกับการยื่นคำขออนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมาย

(2) การขออนุญาตหรือแจ้งการประกอบกิจการตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้ขออนุญาตหรือผู้แจ้งประกอบกิจการ แจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินพร้อมกับการยื่นคำขออนุญาตหรือแจ้งประกอบกิจการต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมาย

คำอธิบาย : เป็นการกำหนดบทบาทหน้าที่ของส่วนราชการที่มีอำนาจสองประการคือ อนุญาตก่อสร้างอาคาร กับการอนุญาตประกอบกิจการ ต้องปฏิบัติตามสิ่งที่กำหนดไว้ในผังเมืองเฉพาะ

นอกจากนั้นได้กำหนดบทบาทหน้าที่ของประชาชน ที่ต้องแจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินให้กับเจ้าพนักงานควบคู่กับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารหรือประกอบกิจการ จะทำให้ทุกภาคส่วนต้องมีหน้าที่เรียนรู้ เข้าใจและปฏิบัติตามผังเมืองเฉพาะ เพื่อมิให้เกิดปัญหาในการปฏิบัติที่อาจขัดแย้งกับสิ่งที่กำหนดไว้ในผังเมืองเฉพาะ

ส่วนที่ 2 การควบคุมอาคาร

มาตรา 28 เพื่อประโยชน์ในการควบคุมอาคาร ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัตินี้ โดยรายละเอียดและหลักเกณฑ์ ที่อาจกำหนดตามรายการดังต่อไปนี้

- (1) แนวทางและขนาดของที่อุปกรณ์
- (2) ประเภท ชนิด ขนาด และจำนวนอาคารที่จะอนุญาต
- (3) ประเภท ชนิด ขนาด จำนวนและลักษณะของอาคารชำรุดซึ่งอาจจะถูกสั่งให้รื้อหรือย้าย
- (4) การใช้ประโยชน์ของอาคารที่อนุญาตให้สร้างหรืออนุญาตให้เปลี่ยนแปลง
- (5) ขนาด เนื้อแปลงที่ดินที่จะขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
- (6) ขนาด เนื้อที่ของแต่ละหน่วยพักอาศัย

- (7) ระยะเวลาและความสูงของอาคาร
- (8) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินและอัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ดิน
- (9) การรื้อ ย้ายหรือดัดแปลงอาคาร
- (10) รูปทรงทางสถาปัตยกรรมและสีของอาคาร
- (11) ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับคิดหรือตั้งป้าย
- (12) ที่จอดรถยนต์
- (13) ระบบถนนและเขตทาง
- (14) รายละเอียดอื่นที่จำเป็นเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ

หากหลักเกณฑ์หรือข้อกำหนดใดตามความในวรรคหนึ่งขัดแย้งกัน ให้ใช้หลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัตินี้

คำอธิบาย : เป็นการกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร โดยให้อำนาจออกเป็นกฎกระทรวง เนื่องจากรายละเอียดเหล่านี้เป็นแนวทางในการปฏิบัติ ซึ่งอาจมีรายละเอียดมากจึงสมควรที่จะออกเป็นกฎกระทรวง ทั้งนี้อาจมีการแก้ไขให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วด้วย

มาตรา 29 การขออนุญาตใช้ประโยชน์ที่ดินและก่อสร้างอาคาร ต้องเป็นไปตามรายละเอียดและหลักเกณฑ์ในการอนุญาตใช้ประโยชน์ที่ดินและก่อสร้างอาคารที่ปรากฏในพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งที่ออกเป็นกฎกระทรวงเพิ่มเติม

คำอธิบาย : ด้วยมีหลักการที่กำหนดให้หากมีรายละเอียดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน การควบคุมอาคาร อาจกำหนดในร่างพระราชบัญญัติฯ หรือออกเป็นกฎกระทรวง

มาตรา 30 ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารที่ได้รับอนุญาตให้สร้างขึ้นใหม่หรืออนุญาตให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ของอาคารให้ผิดไปจากการใช้ประโยชน์ตามที่ได้ขออนุญาตไว้ เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

คำอธิบาย : เป็นการบัญญัติให้ทุกฝ่ายได้รับทราบบทบาทหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติทั้งในส่วนของผู้ประกอบการหรือผู้เกี่ยวข้องกับการอนุญาตตามกฎหมายควบคุมอาคาร รวมทั้งการขออนุญาตหรือการใช้หรือขอเปลี่ยนแปลง

หมวด 4 บทกำหนดโทษ

มาตรา 31 ห้ามบุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินหรือแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงอสังหาริมทรัพย์ให้ผิดไปจากที่ได้กำหนดในพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะหรือในกฎกระทรวงที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม มีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน...เดือนหรือปรับไม่เกิน...บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่กรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ได้ใช้ประโยชน์มาก่อนที่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ

คำอธิบาย : ด้วยกฎหมายผังเมืองเป็นกฎหมายในเชิงกฎหมายมหาชนด้านเศรษฐกิจ จึงไม่เน้นการกำหนดโทษทางอาญาอย่างเคร่งครัด จึงทำให้มีบทกำหนดโทษไม่สูงมากนัก แต่ยังคงมีการกำหนดหลักการที่กฎหมายไม่มีผลย้อนหลัง เพื่อมิให้สังคมวุ่นวาย

บทเฉพาะกาล

มาตรา 32 คำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ใบแจ้งการก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้าย และคำขออนุญาตหรือใบแจ้งประกอบกิจการใดตามกฎหมายที่ได้ยื่นไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น ให้เจ้าหน้าที่ยุติการพิจารณาทางปกครองเกี่ยวกับการขออนุญาตทั้งปวง และให้คืนเรื่องพร้อมทั้งค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายอื่นใดให้แก่ผู้ยื่นโดยพลัน เพื่อให้ผู้ยื่นไปดำเนินการยื่นใหม่ให้เป็นตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้

คำอธิบาย : เพื่อเป็นการเตรียมการให้ส่วนราชการที่ต้องใช้อำนาจทางปกครอง เพื่อพิจารณาหรืออนุมัติในการให้ก่อสร้างอาคารหรือการให้ประกอบกิจการ พร้อมทั้งจะปฏิบัติตามกฎหมายใหม่ รวมทั้งป้องกันการฉวยโอกาสที่จะมีกลุ่มคนบางกลุ่มใช้ประโยชน์จากบทเฉพาะการที่ให้เวลาเตรียมการหนึ่งร้อยแปดสิบวันจึงจะมีการใช้บังคับ ด้วยการหลบเลี่ยงกฎหมายด้วยการเร่งขออนุมัติก่อสร้างแล้วผลดังกล่าวจะขัดแย้งกับหลักการของผังเมืองเฉพาะ ซึ่งจะส่งผลเสียต่อการดำเนินการในอนาคตที่อาจต้องมีการเวนคืนเพื่อสร้างถนนหรือต้องรื้ออาคารที่ก่อสร้างแล้วบังคับทัศนียภาพ จึงเห็นควรให้ระงับการดำเนินการทั้งหมดที่อยู่ระหว่างการพิจารณาทางปกครองทั้งปวง เมื่อมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ด้วยการให้ทุกฝ่ายกลับไปสู่ฐานะเดิม

4. ร่างพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง จังหวัดตราด พ.ศ. พร้อมหลักการและเหตุผล

ตารางที่ 5.8 ร่างพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง จังหวัดตราด พ.ศ. พร้อมหลักการและเหตุผล

มาตรา	ร่างพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง พ.ศ.	หลักการและเหตุผล
มาตรา 1	พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง จังหวัดตราด พ.ศ.”	เพื่อแก้ไขปัญหาหรือข้อบกพร่องความเป็นระเบียบ สวยงามและความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน แม้ว่าจะมีกฎกระทรวงผังเมืองรวม เพื่อควบคุมการใช้ที่ดิน แต่ก็ไม่สามารถบรรลุเป้าหมายที่จะให้ชุมชนมีความสวยงาม มีความสะดวกสบายและเป็นการสนับสนุนการท่องเที่ยว ซึ่งจะส่งผลให้บ้านเมืองน่าอยู่ การท่องเที่ยวยั่งยืน มีความสวยงาม จึงมีความจำเป็นต้องมีการดำเนินการจัดทำผังเมืองเฉพาะเพื่อให้มีการควบคุมการใช้ที่ดิน ที่มีรายละเอียด มีการควบคุมการก่อสร้างอาคารเพื่อให้สอดคล้องกับอัตลักษณ์ท้องถิ่น รวมทั้งมีโครงการพัฒนาเพื่อให้เป็นรูปธรรม ทั้งการให้มีที่โล่ง การจัดให้มีทางสาธารณะ การจัดภูมิทัศน์เมือง จึงมีความจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับ ผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง

มาตรา	ร่างพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ ชุมชนเกาะช้าง พ.ศ.	หลักการและเหตุผล
มาตรา 2	พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด หนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราช กิจจานุเบกษาเป็นต้นไป	กำหนดระยะเวลา 180 วัน สำหรับ การเตรียมความพร้อมของหน่วย ราชการก่อนที่กฎหมายจะมีผลใช้ บังคับ สำหรับระยะเวลาการใช้บังคับ ไม่กำหนดเพื่อให้มีความต่อเนื่องใน การใช้บังคับ เพียงแต่หากต้องการ แก้ไขการใช้ประโยชน์ที่ดินให้แก้ไข โดยกฎกระทรวง ตามมาตรา 24
มาตรา 3	ให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะในเขตท้องที่ตำบล เกาะช้าง และตำบลเกาะช้างใต้ อำเภอเกาะ ช้าง จังหวัดตราด ภายในแนวเขตตามแผนที่ ท้ายพระราชบัญญัตินี้	เพื่อกำหนดขอบเขตพื้นที่เพื่อให้มี การจัดทำผังเมืองเฉพาะ เนื่องจาก เป็นพื้นที่สำคัญที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว ที่สวยงาม สร้างรายได้ให้ประเทศ มาก หากปล่อยให้เสื่อมโทรมจะยาก ต่อการฟื้นฟู
มาตรา 4	บทนิยาม	สร้างความเข้าใจร่วมกันระหว่างประชาชน เจ้าหน้าที่ ผู้ปฏิบัติตามกฎหมาย
มาตรา 5	ให้อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวง มหาดไทย เป็นเจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัตินี้	เป็นหน่วยงานด้านการผังเมือง การ พัฒนาเมือง มีภารกิจด้านนี้โดยตรง มี ฐานะเป็นนิติบุคคล มีศักยภาพพร้อม ที่จะเป็นหน่วยดำเนินการได้
มาตรา 6	ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการ ตามพระราชบัญญัตินี้	กฎหมายระดับพระราชบัญญัติจะ กำหนดให้รัฐมนตรีเป็นผู้รักษาการ เนื่องจากกระทรวงมหาดไทยมีภารกิจ ด้านผังเมือง พัฒนาเมือง กำกับดูแล องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งเป็น เจ้าพนักงานตามกฎหมายควบคุม อาคาร จึงสมควรที่จะเป็นผู้รักษาการ เพื่อให้กฎหมายมีผลในทางปฏิบัติ

มาตรา	ร่างพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ ชุมชนเกาะช้าง พ.ศ.	หลักการและเหตุผล
หมวด 1 บททั่วไป		
มาตรา 7	<p>การจัดทำผังเมืองเฉพาะในเขตผังเมืองเฉพาะ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางพัฒนาการดำรงรักษาเมือง และบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การคมนาคมและขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ การรักษาไว้ซึ่งสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น และสภาพแวดล้อมในบริเวณแนวเขต ตามมาตรา 3 โดยมีวัตถุประสงค์ สำคัญดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) เพื่อจัดให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นระเบียบ มีการควบคุมอาคารที่ก่อให้เกิดความสวยงามปลอดภัย และเพื่อปรับปรุงภูมิทัศน์ของเมืองให้มีความสวยงาม (2) เพื่อปรับปรุงภูมิทัศน์ให้มีความสวยงาม น่าอยู่ ตลอดจนการมีที่โล่ง และมีที่ว่างริมถนน (3) เพื่อจัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ และมีการเข้าถึงแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ อาทิ ชายหาด (4) เพื่อจัดให้มีสาธารณูปโภครองรับการท่องเที่ยว อาทิ อ่างเก็บน้ำเพื่อการประปา สถานที่รวมขยะ โรงบำบัดน้ำเสีย (5) เพื่อจัดให้มีพื้นที่รับน้ำเพื่อการป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วม (6) การอื่นใดที่ระบุในกรอบวัตถุประสงค์ข้างต้น 	<p>มีการใช้ที่ดินเป็นระเบียบ การควบคุมอาคาร การพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐาน การพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวให้สวยงาม</p>

มาตรา	ร่างพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ ชุมชนเกาะช้าง พ.ศ.	หลักการและเหตุผล
มาตรา 8	เพื่อประโยชน์แห่งการบังคับใช้พระราชบัญญัตินี้ ในกรณีการดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานการผัง เจ้าหน้าที่ดำเนินการ หรือเจ้าหน้าที่เรื่องใด ที่พระราชบัญญัตินี้มิได้บัญญัติเป็นการเฉพาะไว้ให้นำบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองมาใช้บังคับโดยอนุโลม	กำหนดอำนาจหน้าที่ของผู้เกี่ยวข้อง และกรณีที่ไม่ได้กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ให้นำความที่ปรากฏตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และฉบับแก้ไขมาใช้โดยอนุโลม
หมวด 2 การใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะ		
มาตรา 9	การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองเฉพาะ ให้เป็นไปตามแผนผังแสดงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินได้จำแนกเป็นประเภทได้ 9 ประเภท	โครงสร้างของผังเมืองเฉพาะ มีการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นประเภท เพื่อให้มีการใช้ที่ดินสอดคล้องกับศักยภาพ
มาตรา 10	การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ให้มีการใช้ประโยชน์เป็นไปตามวัตถุประสงค์แห่งการใช้ประโยชน์ที่ดินตามมาตรา 9 และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด	ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและการประกอบกิจการเพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบ
มาตรา 11	การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นการต้องห้ามตามมาตรา 10 ในกิจการที่กำหนดดังต่อไปนี้ อาจได้รับการอนุญาตให้กระทำได้ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการผังเมือง ภายใต้ข้อยกเว้นที่กำหนดไว้ในมาตรานี้	ควบคุมการประกอบกิจการ แต่มีข้อยกเว้นหากได้รับการเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมืองในกิจการที่ไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชน
มาตรา 12	การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงการดำรงรักษาที่โล่ง	ควบคุมการใช้ที่ดินให้เมืองมีที่โล่งเพื่อลดความแออัด

มาตรา	ร่างพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ ชุมชนเกาะช้าง พ.ศ.	หลักการและเหตุผล
	1. ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (สีเขียวอ่อน) 2. ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อม (สีฟ้า)	
มาตรา 13	การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและ ขนส่ง	ควบคุมการใช้ที่ดินโดยกำหนดให้มี แนวนอนที่ห้ามก่อสร้างอาคารขนาด ใหญ่ ที่จะส่งผลเสียต่อการเวนคืนใน อนาคต
มาตรา 14	การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามแผนผังแสดงข้อกำหนดเกี่ยวกับผังแสดง โครงการกิจการสาธารณูปโภค	ควบคุมการใช้ที่ดินโดยกำหนดให้มี โครงการกิจการสาธารณูปโภค เพื่อมิ ให้มีการใช้ที่ดินเพื่อการอื่น
มาตรา 15	การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามแผนผังแสดงผังแสดงบริเวณที่ตั้งของ สถานที่ที่มีคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดีที่จะพึงส่งเสริม ดำรงรักษาหรือบูรณะ	ควบคุมการใช้ที่ดินโดยกำหนดให้ เป็นสถานที่ที่ทรงคุณค่าเพื่อมิให้มี การใช้ที่ดินเพื่อการอื่น
มาตรา 16	การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามแผนผังแสดงแสดงบริเวณที่มีทรัพยากร ธรรมชาติหรือภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่า	ควบคุมการใช้ที่ดินให้เป็นแหล่ง ธรรมชาติงดงาม เพื่อมิให้มีการใช้ ที่ดินเพื่อการอื่น
มาตรา 17	การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามแผนผังแสดงแนวทางและขนาดของที่ อุปกรณ์	รักษาความสวยงามและการใช้พื้นที่ ริมถนน ให้สะดวก
มาตรา 18	การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามแผนผังแสดงบริเวณที่จะมีการรื้อ ย้าย หรือดัดแปลงอาคาร	การแสดงพื้นที่หรือบริเวณหรือแนว เขตที่จะนำที่ดินของเอกสารที่มีอาคาร ก่อสร้างอยู่ มาบังคับเพื่อมิให้มีการรื้อ หรือการควบคุม มิให้มีการเปลี่ยนแปลง อาคาร เพื่อในอนาคตหากอาคารมี การรื้อถอน จะไม่สามารถสร้างอาคาร

มาตรา	ร่างพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ ชุมชนเกาะช้าง พ.ศ.	หลักการและเหตุผล
		ในที่ดินนี้ได้อีก เนื่องจากต้องการนำพื้นที่นี้มาเป็นทางสาธารณะเพื่อนำสู่ชายหาด
มาตรา 19	การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงเขตที่ดินหรือสั่งห้ามทรัพย์ที่จะเวนคืนเพื่อประโยชน์แก่การผังเมืองสำหรับใช้เป็นทางสาธารณะ	การแสดงพื้นที่หรือบริเวณหรือแนวเขตที่จะนำที่ดินของเอกชนมาใช้ประโยชน์เพื่อการจัดทำเป็นทางสาธารณะลงสู่ชายหาด อีกแห่งหนึ่ง โดยมีเจตนาที่จะเวนคืนที่ดินในบริเวณนี้
มาตรา 20	การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงเขตที่ดินหรือสั่งห้ามทรัพย์ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือหน่วยงานของรัฐเป็นเจ้าของ ซึ่งจะนำมาใช้เพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง	เพื่อเตรียมที่ดินสำหรับใช้เพื่อประโยชน์ทางราชการ
มาตรา 21	การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงพื้นที่เสี่ยงต่อภัยพิบัติ	การแสดงพื้นที่หรือบริเวณหรือแนวเขตพื้นที่เสี่ยงต่อภัยพิบัติโดยมุ่งที่จะควบคุมหรือห้ามการก่อสร้างอาคารบางประเภท เพื่อความปลอดภัยของชุมชน เนื่องจากในพื้นที่เกาะช้างมีพื้นที่ลาดชันมาก บางพื้นที่ไม่เหมาะสมกับการก่อสร้างอาคาร
มาตรา 22	การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงที่จอดรถยนต์สาธารณะ	แก้ปัญหาจราจร
มาตรา 23	การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงพื้นที่รับน้ำหรือพื้นที่พักน้ำ	แก้ปัญหาหน้าท่วม
หมวด 3 มาตรการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ		
ส่วนที่ 1 มาตรการทั่วไป		

มาตรา	ร่างพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ ชุมชนเกาะช้าง พ.ศ.	หลักการและเหตุผล
มาตรา 24	การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะตามหมวดนี้ ให้กำหนดในพระราชบัญญัตินี้หรือตราเป็นกฎกระทรวงรวมทั้งกำหนดรายละเอียดอื่นใดเพื่อให้บรรลุเป้าหมายของผังเมืองเฉพาะด้วยการออกเป็นกฎกระทรวง สำหรับการแก้ไขประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะตามหมวดนี้ให้ตราเป็นกฎกระทรวง	การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะเพื่อมุ่งควบคุมการใช้ที่ดินอย่างเข้มข้นและให้สามารถออกกฎกระทรวง เพื่อมิให้ร่างพระราชบัญญัตินี้มีอุปสรรค เกิดการขาดอายุ และออกเป็นกฎกระทรวง สำหรับการแก้ไขประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน
มาตรา 25	เพื่อให้มีการใช้บังคับผังเมืองเฉพาะตามพระราชบัญญัติ จึงกำหนดให้มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้ (1) ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตผังเมืองเฉพาะ เป็นหน่วยงานหลักเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามผังเมืองเฉพาะ (2) เพื่อสร้างความสวยงามน่าอยู่ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตผังเมืองเฉพาะ ส่งเสริมการปลูกต้นไม้ประจำถิ่น	เป็นการกำหนดแนวทางในภาพรวม
มาตรา 26	เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะนี้ จึงได้กำหนดมาตรการ ดังต่อไปนี้ (1) ให้นำหน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ (2) ให้นำหน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางจัดทำงบประมาณเพื่อพัฒนาเมืองตามแผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง และแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภคโดยผ่านกรมโยธาธิการและผังเมือง	เป็นการกำหนดมาตรการเพื่อให้บรรลุเป้าหมาย

มาตรา	ร่างพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ ชุมชนเกาะช้าง พ.ศ.	หลักการและเหตุผล
	<p>เมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตผังเมืองเฉพาะ</p> <p>(3) ให้นำหน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ให้สอดคล้องกับประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน และพิจารณาเวนจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่สำหรับที่ดินที่ได้กำหนดให้เป็นที่โล่ง โครงการคมนาคมและขนส่ง และโครงการกิจการสาธารณูปโภคตามที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองเฉพาะ</p>	
มาตรา 27	<p>สำหรับด้านควบคุมอาคาร ให้หน่วยงานผู้มีอำนาจหน้าที่ควบคุมการก่อสร้างอาคารหรือการประกอบกิจการในเขตผังเมืองเฉพาะปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินที่ประสงค์จะใช้ที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารหรือประกอบกิจการที่ต้องขออนุญาตหรือต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมาย และให้แจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินต่อเจ้าพนักงานด้วย โดยให้ดำเนินการดังนี้</p> <p>(1) การขออนุญาตหรือแจ้งการก่อสร้าง ตัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้ผู้ขออนุญาตหรือผู้แจ้ง แจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินพร้อมกับการยื่นคำขออนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมาย</p> <p>(2) การขออนุญาตหรือแจ้งการประกอบกิจการตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้ขอ</p>	อำนาจหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

มาตรา	ร่างพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ ชุมชนเกาะช้าง พ.ศ.	หลักการและเหตุผล
	อนุญาตหรือผู้แจ้งประกอบกิจการ แจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินพร้อมกับการยื่นคำขออนุญาตหรือแจ้งประกอบกิจการต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมาย	
ส่วนที่ 2 การควบคุมอาคาร		
มาตรา 28	<p>เพื่อประโยชน์ในการควบคุมอาคาร ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัตินี้ โดยรายละเอียดและหลักเกณฑ์ ที่อาจกำหนดตามรายการดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) แนวทางและขนาดของที่อยู่กรรม (2) ประเภท ชนิด ขนาดและจำนวนอาคารที่จะอนุญาต (3) ประเภท ชนิด ขนาด จำนวนและลักษณะของอาคารชำรุดซึ่งอาจจะถูกสั่งให้รื้อหรือย้าย (4) การใช้ประโยชน์ของอาคารที่อนุญาตให้สร้างหรืออนุญาตให้เปลี่ยนแปลง (5) ขนาด เนื้อแปลงที่ดินที่จะขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (6) ขนาด เนื้อที่ของแต่ละหน่วยพักอาศัย (7) ระยะร่นและความสูงของอาคาร (8) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน และอัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ดิน (9) การรื้อ ย้ายหรือตัดแปลงอาคาร 	สร้างหลักเกณฑ์ในการก่อสร้างอาคารเพื่อให้เมืองสวยงาม อาจมีรายละเอียดเพิ่มเติม ในการควบคุมอาคาร เพื่อให้เกิดความรวดเร็ว สามารถออกรายละเอียดโดยการตราเป็นกฎกระทรวง

มาตรา	ร่างพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ ชุมชนเกาะช้าง พ.ศ.	หลักการและเหตุผล
	<p>(10) รูปทรงทางสถาปัตยกรรมและสีของอาคาร</p> <p>(11) ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย</p> <p>(12) ที่จอดรถยนต์</p> <p>(13) ระบบถนนและเขตทาง</p> <p>(14) รายละเอียดอื่นที่จำเป็นเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ</p> <p>หากหลักเกณฑ์หรือข้อกำหนดใดตามความในวรรคหนึ่งขัดแย้งกัน ให้ใช้หลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัตินี้</p>	
มาตรา 29	<p>การขออนุญาตใช้ประโยชน์ที่ดินและก่อสร้างอาคาร ต้องเป็นไปตามรายละเอียดและหลักเกณฑ์ในการอนุญาตใช้ประโยชน์ที่ดินและก่อสร้างอาคารที่ปรากฏในพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งที่ออกเป็นกฎกระทรวงเพิ่มเติม</p>	เพื่อกำหนดเป็นมาตรการควบคุม
มาตรา 30	<p>ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารที่ได้รับอนุญาตให้สร้างขึ้นใหม่หรืออนุญาตให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ของอาคารให้ผิดไปจากการใช้ประโยชน์ตามที่ได้ขออนุญาตไว้ เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น</p>	เพื่อกำหนดเป็นมาตรการควบคุม
หมวด 4 บทกำหนดโทษ		
มาตรา 31	<p>ห้ามบุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินหรือแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงอสังหาริมทรัพย์ให้ผิดไปจากที่ได้กำหนดในพระราชบัญญัติผังเมือง</p>	บทกำหนดโทษการฝ่าฝืนการใช้ประโยชน์ในที่ดิน

มาตรา	ร่างพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ ชุมชนเกาะช้าง พ.ศ.	หลักการและเหตุผล
	<p>เฉพาะหรือในกฎกระทรวงที่ออกตามพระราชบัญญัติดังกล่าว ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม มีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน...เดือนหรือปรับไม่เกิน...บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ</p> <p>ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่กรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ได้ใช้ประโยชน์มาก่อนที่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ</p>	
บทเฉพาะกาล		
มาตรา 32	<p>คำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ใบแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้าย และคำขออนุญาตหรือใบแจ้งประกอบกิจการใดตามกฎหมายที่ได้ยื่นไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น ให้เจ้าหน้าที่ยุติการพิจารณาทางปกครองเกี่ยวกับการขออนุญาตทั้งปวง และให้คืนเรื่องพร้อมทั้งค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายอื่นใดให้แก่ผู้ยื่นโดยพลัน เพื่อให้ผู้ยื่นไปดำเนินการยื่นใหม่ให้เป็นตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้</p>	<p>เพื่อเป็นการลดปัญหาที่อาจจะเกิดการยื่นคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารและการประกอบกิจการก่อนกฎหมาย มีผลใช้บังคับ</p> <p>ไม่ต้องการให้มีการผ่อนปรน เนื่องจากอาจจะมีเอกชนที่มีเจตนาจะดำเนินการเพื่อการใดการหนึ่ง แต่อยู่ระหว่างการที่ยื่นขออนุญาตแล้วยังไม่ได้รับใบอนุญาต ดังนั้นเพื่อเป็นการสร้างความเป็นธรรมของการใช้ประโยชน์ที่ดินกับเจ้าของที่ดินทุกแปลงและเพื่อป้องกันมิให้เกิดปัญหาในการใช้ที่ดินที่ขัดแย้งกับเจตนารมณ์ของผังเมืองเฉพาะในอนาคต แม้กฎหมายจะประกาศใช้แต่ยังไม่มีผลบังคับ จึงไม่ต้องการให้ผ่อนปรน</p>

5. บันทึกหลักการและเหตุผลประกอบร่างพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง พ.ศ.

หลักการ

ให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง อำเภอเกาะช้าง จังหวัดตราด

เหตุผล

โดยที่การผังเมืองมีบทบาทสำคัญในการวางกรอบซึ่งนำการพัฒนาเชิงพื้นที่ ส่งเสริมการพัฒนาและอนุรักษ์เพื่อสร้างสมดุลจากการใช้ที่ดินและทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัดให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยคำนึงถึงโอกาสการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมที่สอดคล้องกับการพัฒนา แต่ผลจากการพัฒนาในพื้นที่เกาะช้างซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความงดงามของทรัพยากรธรรมชาติอันเป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญที่สร้างรายได้ให้แก่ชาติ เกิดความเสื่อมโทรมและไม่สวยงาม จึงสมควรกำหนดให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะในท้องที่เกาะช้าง อำเภอเกาะช้าง จังหวัดตราด เพื่อให้การพัฒนาเกาะช้างเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ มีการประสานสอดคล้องกับการพัฒนา และเสริมสร้างความเป็นอยู่ให้ดีขึ้นซึ่งสอดคล้องกับ ความสะอาดสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อยสวยงาม ความปลอดภัยของประชาชน ตลอดจนการควบคุมคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปอย่างเหมาะสม ทั้งเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

โครงสร้างกฎหมาย

ร่างพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง พ.ศ. ประกอบด้วยบทบัญญัติจำนวน 32 มาตรา แบ่งออกเป็น 4 หมวด และบทเฉพาะกาล ดังนี้

หมวด 1 บททั่วไป	(มาตรา 7-8)
หมวด 2 การใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะ	(มาตรา 9-23)
หมวด 3 มาตรการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ	
ส่วนที่ 1 มาตรการทั่วไป	(มาตรา 24-27)
ส่วนที่ 2 การควบคุมอาคาร	(มาตรา 28-30)
หมวด 4 บทกำหนดโทษ	(มาตรา 31)
บทเฉพาะกาล	(มาตรา 32)

ร่างพระราชบัญญัติ
ผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง จังหวัดตราด
พ.ศ.

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร

ให้ไว้ ณ วันที่ ... พ.ศ.

เป็นปีที่ .. ในรัชกาลปัจจุบัน

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรจะได้มีกฎหมายผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง อำเภอเกาะช้าง จังหวัดตราด

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของประชาชน ซึ่งมาตรา 37 ประกอบกับมาตรา 38 มาตรา 56 และมาตรา 78 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของ สภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง จังหวัดตราด พ.ศ.”

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศ ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา 3 ให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะในเขตท้องที่ตำบลเกาะช้าง และตำบลเกาะช้างใต้ อำเภอเกาะช้าง จังหวัดตราด ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

“การใช้ประโยชน์ที่ดิน” หมายความว่า การใช้ที่ดินในเขตผังเมืองเฉพาะเพื่อประกอบกิจการใดๆ ไม่ว่ากิจการนั้นจะทำบนพื้นดิน เหนือพื้นดินหรือใต้พื้นดิน และไม่ว่าจะอยู่ภายใต้อาคารหรือนอกอาคาร

“เขตผังเมืองเฉพาะ” หมายความว่า พื้นที่กำหนดให้มีการใช้บังคับผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง ปรากฏตามแผนที่แนบท้ายพระราชบัญญัติ

“แผนผังแสดงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน” หมายความว่า พื้นที่ที่กำหนดให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยจำแนกเป็นประเภท อาทิ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เพื่อพาณิชย์กรรม เป็นต้น

“ที่ว่าง” หมายความว่า ที่ว่างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

“ที่โล่ง” หมายความว่า บริเวณที่ดินอันได้ระบุไว้ในผังเมืองเฉพาะให้เป็นที่ว่างเป็นส่วนใหญ่และเพื่อใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้

“ที่อุปถัมภ์” หมายความว่า ที่ดินของเอกชนซึ่งผังเมืองเฉพาะจัดให้เป็นที่เว้นว่างหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์อย่างอื่นด้วย เช่นทางเท้า ทางเดิน ตรอกหลังหรือข้างอาคาร ทางน้ำ ทางหรือท่อระบายน้ำ

“ป้าย” หมายความว่า ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

“โรงงาน” หมายความว่า โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

“สถาปัตยกรรมพื้นถิ่น” หมายความว่า สิ่งก่อสร้างที่มนุษย์สร้างขึ้นในแต่ละท้องถิ่นที่มีลักษณะแตกต่างกันไปตามสภาพแวดล้อม โดยรูปแบบของสิ่งก่อสร้างอาจจะพัฒนาไปจากรูปแบบเดิม เพื่อให้เหมาะสมกับการดำเนินชีวิต โดยใช้วัสดุก่อสร้างที่หามาได้ตามท้องถิ่นนั้น

“หน่วยอาคาร” หมายความว่า จำนวนนับของอาคาร โดยปกติจะนับอาคารหนึ่งหลัง คือหนึ่งหน่วยอาคาร

“พื้นที่รับน้ำ” หมายความว่า ลักษณะทางภูมิประเทศที่มีลักษณะเป็นพื้นที่ลุ่ม พื้นที่พรุ พื้นที่ลุ่มชันและ พื้นที่ลำนํ้า มีน้ำท่วม มีน้ำขัง พื้นที่แหล่งน้ำทั้งที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติและที่มนุษย์สร้างขึ้น ทั้งที่มีน้ำขังหรือท่วมอยู่ถาวรและชั่วคราว ทั้งที่เป็นแหล่งน้ำนิ่งและน้ำทั้งที่เป็นน้ำจืด น้ำกร่อยและน้ำเค็ม รวมไปถึงพื้นที่ชายฝั่งทะเล

“การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม” หมายความว่า การใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการอื่นแต่กิจกรรมดังกล่าวมีความสัมพันธ์กับการเกษตรกรรมหรือเพื่อสนับสนุนการดำเนินการด้านเกษตรกรรม อาทิ การสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัย โรงเรือน อาคารขายสินค้าเกี่ยวกับเกษตรกรรม เป็นต้น ทั้งนี้หากมีข้อโต้แย้งให้คณะกรรมการผังเมืองเป็นผู้วินิจฉัย

“ย่านพาณิชย์กรรม” หมายความว่า พื้นที่ที่ถูกกำหนดให้เป็นบริเวณที่มีการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เพื่อการประกอบกิจการค้าขาย การธุรกิจหรือการอยู่อาศัยอย่างหนาแน่น

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า เจ้าหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง ซึ่งมีอำนาจหน้าที่หรือได้รับมอบหมายให้มีอำนาจหน้าที่กระทำการให้เป็นไปตามผังเมืองเฉพาะ

“เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล หมายความว่า นายกองกิจการบริหารส่วนตำบล ในเขตเทศบาล หมายความว่า นายกเทศมนตรี ในเขตขององค์การบริหารส่วนจังหวัด หมายความว่า นายกองกิจการบริหารส่วนจังหวัด ในเขตกรุงเทพมหานคร หมายความว่า ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในเขตเมืองพัทยา หมายความว่า นายกเมืองพัทยา

“เจ้าหน้าที่ดำเนินการ” หมายความว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือ องค์การหรือบรรษัทของรัฐ ซึ่งมีอำนาจหน้าที่หรือซึ่งได้รับมอบหมายให้มีอำนาจ หน้าที่กระทำการให้เป็นไปตามผังเมืองเฉพาะ

มาตรา 5 ให้อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นเจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 6 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

หมวด 1

วัตถุประสงค์และกระบวนการจัดทำผังเมืองเฉพาะ

มาตรา 7 การจัดทำผังเมืองเฉพาะในเขตผังเมืองเฉพาะมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางพัฒนาการดำรงรักษาเมือง และบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การคมนาคมและขนส่ง การสาธารณสุขปโภค บริการสาธารณะการรักษาไว้ซึ่งสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นและสภาพแวดล้อมในบริเวณแนวเขตตามมาตรา 3 โดยมีวัตถุประสงค์ ดังต่อไปนี้

(1) เพื่อจัดให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นระเบียบ มีการควบคุมอาคารที่ก่อให้เกิดความสวยงามปลอดภัย และเพื่อปรับปรุงภูมิทัศน์ของเมืองให้มีความสวยงาม

(2) เพื่อปรับปรุงภูมิทัศน์ให้มีความสวยงาม นำอยู่ ตลอดจนการมีที่โล่ง และมีที่ว่างริมถนน

(3) เพื่อจัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะและมีการเข้าถึงแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ อาทิ ชายหาด

(4) เพื่อจัดให้มีสาธารณสุขปโภครองรับการท่องเที่ยว อาทิ อ่างเก็บน้ำเพื่อการประปา สถานที่รวมขยะ โรงบำบัดน้ำเสีย

(5) เพื่อจัดให้มีพื้นที่รับน้ำเพื่อการป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วม

(6) การอื่นใดที่ระบุในกรอบวัตถุประสงค์ข้างต้น

มาตรา 8 เพื่อประโยชน์แห่งการบังคับใช้พระราชบัญญัตินี้ ในกรณีการดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานการผัง เจ้าหน้าที่ดำเนินการ

หรือเจ้าหน้าที่เรื่องใด ที่พระราชบัญญัตินี้มีได้บัญญัติเป็นการเฉพาะไว้ให้นำบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองมาใช้บังคับโดยอนุโลม

หมวด 2

การใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะ

มาตรา 9 การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองเฉพาะ ให้เป็นไปตามแผนผังแสดงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน สำหรับการ ใช้ประโยชน์ที่ดินได้จำแนกเป็นประเภทได้ดังต่อไปนี้

(1) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัย และเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชน

(2) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดี เพื่อเป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางบริเวณชุมชนที่ขยายตัวรอบย่านพาณิชยกรรมและศูนย์กลางชุมชน เพื่อรองรับการค้าและบริการ

(3) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมของชุมชน เพื่อส่งเสริมธุรกิจ รองรับกิจกรรมทางธุรกิจ การอยู่อาศัย การบริการชุมชน การท่องเที่ยว การนันทนาการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่อการดำรงชีวิตประจำวันของประชาชน

(4) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่

(5) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสงวนไว้เป็นพื้นที่โล่งสำหรับนันทนาการ เพื่อสาธารณประโยชน์และส่งเสริมให้เกิดคุณภาพชีวิตที่ดีของชุมชน

(6) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีฟ้า ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ การประมงชายฝั่ง การท่องเที่ยว ที่ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และการประมง การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์ที่ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและการประมงเท่านั้น

(7) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมะกอก ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสงวนไว้สำหรับการศึกษา ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

(8) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเทาอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันศาสนา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสงวนไว้สำหรับการศาสนา ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษา การศึกษา สถาบันราชการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

(9) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงิน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสงวนไว้สำหรับกิจกรรมที่ดำเนินกิจการของรัฐ และเพื่อประโยชน์แก่กิจการของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

แผนผังแสดงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินได้จำแนกเป็นประเภทตามหมวดนี้ให้กำหนดในพระราชบัญญัตินี้หรือตราเป็นกฎกระทรวง สำหรับการแก้ไขประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามหมวดนี้ให้ตราเป็นกฎกระทรวง

มาตรา 10 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ให้มีการใช้ประโยชน์เป็นไปตามวัตถุประสงค์แห่งการใช้ประโยชน์ที่ดินตามมาตรา 9 และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการโรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรมหรือเกษตรกรรม คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บเชื้อเพลิง การเลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู จระเข้หรือสัตว์ป่าเพื่อการค้า โรงมหรสพ สถานบริการ กิจการโรงแรม สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้า หรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า หรือไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบกิจการเกิน 300 ตารางเมตร สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบกิจการเกิน 200 ตารางเมตร ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ สถานสงเคราะห์ สถานรับเลี้ยงสัตว์ สวนสนุก สวนสัตว์ สนามแข่งรถ สนามแข่งม้า สนามยิงปืน สนามกอล์ฟ กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล หรือกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย และการซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกล ซื้อขายหรือเสี้ยวสด

(2) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการโรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บเชื้อเพลิง การเลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภูเขา จระเข้หรือสัตว์ป่าเพื่อการค้า สุสาน โรงมหรสพ สถานบริการ กิจการโรงแรม การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้า หรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า หรือไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 300 ตารางเมตร สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 200 ตารางเมตร ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ สถานสงเคราะห์ สถานรับเลี้ยงสัตว์ สวนสนุก สวนสัตว์ สนามแข่งรถ สนามแข่งม้า สนามยิงปืน สนามกอล์ฟ กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล หรือกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย และการซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกล ซื้อขายหรือเสกวัสดุ

(3) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการโรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน โรงมหรสพหรือสถานบริการหรือโรงแรมที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรมหรือเกษตรกรรมหรือการจัดสรรเพื่อการอยู่อาศัย คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บเชื้อเพลิง การเลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภูเขา จระเข้หรือสัตว์ป่าเพื่อการค้า การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้า หรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า หรือไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 300 ตารางเมตร สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 200 ตารางเมตร สถานสงเคราะห์ สถานรับเลี้ยงสัตว์ สวนสนุก สวนสัตว์ สนามแข่งรถ สนามแข่งม้า สนามยิงปืน สนามกอล์ฟ กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล หรือกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย และการซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกล ซื้อขายหรือเสกวัสดุ

(4) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการโรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรมหรือเกษตรกรรมหรือการจัดสรรเพื่อการอยู่อาศัย คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่

บรรจูก้าชปีโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจูก้าชปีโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก้าชปีโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บเชื้อเพลิง การเลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู จระเข้หรือสัตว์ป่าเพื่อการค้า สถานที่สงเคราะห์ สถานรับเลี้ยงสัตว์ ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ สวนสนุก สวนสัตว์ สนามแข่งรถ สนามแข่งม้า สนามยิงปืน สนามกอล์ฟ กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล หรือกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย และการซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกล ซื้อขายหรือเศษวัสดุ

สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ ในบริเวณชายหาด ให้เป็นดังต่อไปนี้

(1) ในระยะ 50 เมตร จากแนวชายฝั่งทะเล ให้มีที่ว่างตามแนวขนานแนวชายฝั่งทะเล ไม่น้อยกว่า 20 เมตร ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 150 ตารางเมตร มีความสูงไม่เกิน 8 เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด เว้นแต่สถานที่ราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

(2) ในระยะ 200 เมตร จากแนวชายฝั่งทะเล ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 150 เมตร มีความสูงไม่เกิน 8 เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด เว้นแต่สถานที่ราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

(3) ในระยะ 500 เมตร จากแนวชายฝั่งทะเล ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 150 เมตร มีความสูงไม่เกิน 8 เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด เว้นแต่สถานที่ราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

มาตรา 11 การใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เป็นการต้องห้ามตามมาตรา 10 ในกิจการที่กำหนดดังต่อไปนี้ อาจได้รับการอนุญาตให้กระทำได้ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการผังเมือง ภายใต้ข้อยกเว้นที่กำหนดไว้ในมาตรานี้

(1) สำหรับบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ได้แก่ กิจการดังนี้

(ก) โรงงานที่ไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยมีหนังสือรับรองจากสำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัด หรือโรงบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(ข) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(2) สำหรับบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ได้แก่ กิจการดังนี้

(ก) โรงงานที่ไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยมีหนังสือรับรองจากสำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัด หรือ โรงบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(ข) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(ค) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 300 ตารางเมตร

(ง) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบกิจการเกิน 200 ตารางเมตร

(จ) สถานสงเคราะห์

(3) สำหรับบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ได้แก่ กิจการดังนี้

(ก) โรงมหรสพหรือสถานบริการ ที่มีความสูงไม่เกิน 16 เมตร

(ข) โรงแรมที่มีความสูงไม่เกิน 16 เมตร

(ค) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพักหรืออาคารอยู่อาศัยรวม

(ง) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 300 ตารางเมตร

(จ) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบกิจการเกิน 200 ตารางเมตร

(4) สำหรับบริเวณที่กำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ได้แก่ กิจการ ดังนี้

(ก) โรงงานที่ไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยมีหนังสือรับรองจากสำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัด หรือ โรงบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(ข) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(ค) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน

(ง) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุสถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บเชื้อเพลิง

(จ) การเลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้หรือสัตว์ป่าเพื่อการค้า

(ฉ) สถานสงเคราะห์ สถานรับเลี้ยงสัตว์ ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ สวนสนุก สวนสัตว์ สนามแข่งรถ สนามแข่งม้า สนามยิงปืน สนามกอล์ฟ

(ช) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล หรือกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(ซ) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกล ซื้อขายหรือเศษวัสดุ

มาตรา 12 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงการดำรงรักษาที่โล่งได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำรงรักษาที่โล่งไว้เพื่อสาธารณประโยชน์และสภาพแวดล้อมอันจะเป็นการรักษาภูมิทัศน์ที่ดีของชุมชน

สำหรับที่ดินประเภทสีเขียวอ่อน เฉพาะที่ดินซึ่งเป็นของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ทั้งนี้ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือสาธารณประโยชน์ โดยคำนึงถึงการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมของที่โล่งด้วย

ที่โล่งตามแผนผังแสดงที่โล่ง ให้เป็นดังต่อไปนี้

(1) ที่โล่งประเภทที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การท่องเที่ยว การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ สถาบันราชการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

(2) ที่โล่งประเภทที่กำหนดไว้เป็นสีฟ้า มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การท่องเที่ยว การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น และให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการคมนาคมและขนส่งทางน้ำหรือการสาธารณูปโภคที่เป็นของรัฐ อาคาร อุปกรณ์ ท่อสูบน้ำและท่อน้ำทิ้งสำหรับการผลิตน้ำประปา อาคาร อุปกรณ์ ท่อสูบน้ำและท่อน้ำทิ้งสำหรับการผลิตน้ำประปา อาคาร อุปกรณ์ ท่อสำหรับการส่งกระแสไฟฟ้าได้ด้วย

มาตรา 13 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น นอกจากกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) การสร้างถนนหรือสาธารณูปโภคหรือสาธารณูปการ

(2) การสร้างรั้วหรือกำแพง

(3) เกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรมที่มีความสูงของอาคารไม่เกิน 8 เมตร หรือไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่

(4) การอยู่อาศัยที่มีความสูงของอาคารไม่เกิน 8 เมตรหรือไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่

(5) การอยู่อาศัยที่ไม่ใช่ห้องแถว ตึกแถวหรือบ้านแถว

(6) การอยู่อาศัยที่ไม่ใช่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดิน

รายละเอียดเกี่ยวกับระบบถนน รวมทั้งการกำหนดประเภทหรือชนิดของต้นไม้หรือหมู่ต้นไม้ ให้สามารถออกรายละเอียดได้ด้วยการตราเป็นกฎกระทรวง ทั้งนี้ส่วนประกอบภายในของถนน ให้สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรายละเอียดบางประการเพื่อประโยชน์แก่การจราจรได้

มาตรา 14 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภคให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(1) โครงการกิจการสาธารณูปโภคให้เป็นโครงการคลองระบายน้ำ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการระบายน้ำ และการดำเนินการที่เกี่ยวกับกิจการสาธารณูปโภคหรือเพื่อประโยชน์แก่กิจการของรัฐเท่านั้น โดยจำแนกเป็นโครงการดังต่อไปนี้

(ก) โครงการกิจการสาธารณูปโภคให้เป็นโครงการปรับปรุงคลองเพื่อการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

(ข) โครงการกิจการสาธารณูปโภคให้เป็นโครงการขยายคลองเพื่อการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

(2) โครงการกิจการสาธารณูปโภคให้เป็นโครงการโรงบำบัดน้ำเสียหรือโครงการโรงควบคุมคุณภาพน้ำ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการบำบัดน้ำเสียหรือควบคุมคุณภาพน้ำ และการดำเนินการเกี่ยวกับกิจการสาธารณูปโภคหรือเพื่อประโยชน์แก่กิจการของรัฐเท่านั้น

มาตรา 15 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงบริเวณที่ตั้งของสถานที่ ที่มีคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดีที่จะพึงส่งเสริมดำรงรักษาหรือบูรณะ

การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณแผนผังแสดงบริเวณที่ตั้งของสถานที่ที่มีคุณค่าในทางศิลปกรรมสถาปัตยกรรมประวัติศาสตร์หรือโบราณคดีที่จะพึงส่งเสริมดำรงรักษาหรือบูรณะ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น นอกจากกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) การสร้างถนน การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

(2) การสร้างรั้วหรือกำแพง

(3) เกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรมที่มีความสูงของอาคารไม่เกิน 8 เมตร หรือไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่

(4) การอยู่อาศัยที่มีความสูงของอาคารไม่เกิน 8 เมตรหรือไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่

(5) การอยู่อาศัยที่ไม่ใช่ห้องแถว ตึกแถวหรือบ้านแถว การอยู่อาศัยที่ไม่ใช่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดิน

มาตรา 16 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงบริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติหรือภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่า

การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณแผนผังแสดงบริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติหรือภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่า ซึ่งสงวนไว้สำหรับกิจกรรมที่ดำเนินการของรัฐ และเพื่อประโยชน์แก่กิจการของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ การสาธารณูปโภค สาธารณูปการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย โดยคำนึงถึงการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมด้วย

มาตรา 17 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแนวทางและขนาดของที่อุปกรณ์ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นทางสาธารณะ การสาธารณูปโภค สาธารณูปการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง กระทรวงมหาดไทยอาจกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการชดเชยในการใช้ประโยชน์ที่ดินเอกชนเพื่อจัดเป็นที่อุปกรณ์ด้วยการออกเป็นกฎกระทรวง

มาตรา 18 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามบริเวณที่จะมีการรื้อ ย้าย หรือตัดแปลงอาคาร การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณแผนผังแสดงบริเวณที่จะมีการรื้อ ย้าย หรือตัดแปลงอาคาร ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น สำหรับที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง กระทรวงมหาดไทยอาจกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการชดเชยในการใช้ที่ดินหรืออาคารของเอกชนด้วยการออกเป็นกฎกระทรวง

มาตรา 19 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามบริเวณที่แสดงเขตที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่จะเวนคืนเพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง สำหรับใช้เป็นทางสาธารณะและสำหรับเป็นทางสาธารณะเพื่อเข้าถึงชายทะเล การใช้ประโยชน์ที่ดินตามบริเวณที่แสดงเขตที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่จะเวนคืนเพื่อประโยชน์แก่การผังเมืองสำหรับใช้เป็นทางสาธารณะ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น

โดยที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น

มาตรา 20 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามบริเวณที่แสดงเขตที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือหน่วยงานของรัฐเป็นเจ้าของ ซึ่งจะนำมาใช้

เพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภค สาธารณูปการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

มาตรา 21 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามบริเวณที่แสดงพื้นที่เสี่ยงต่อภัยพิบัติ การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณที่แสดงพื้นที่เสี่ยงต่อภัยพิบัติ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น เว้นแต่ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับกิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภค สาธารณูปการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

มาตรา 22 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามบริเวณแสดงที่จอร์ดอนต์ สาธารณะ การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณที่แสดงที่จอร์ดอนต์สาธารณะ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น เว้นแต่ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสาธารณูปโภค สาธารณูปการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

มาตรา 23 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามบริเวณที่แสดงพื้นที่รับน้ำหรือพื้นที่พังกน้ำ ท้ายพระราชบัญญัตินี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น เว้นแต่ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

มาตรา 24 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะตามหมวดนี้ ให้กำหนดในพระราชบัญญัตินี้หรือตราเป็นกฎกระทรวง รวมทั้งกำหนดรายละเอียดอื่นใดเพื่อให้บรรลุเป้าหมายของผังเมืองเฉพาะด้วยการออกเป็นกฎกระทรวง สำหรับการแก้ไขประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะตามหมวดนี้ให้ตราเป็นกฎกระทรวง

หมวด 3

มาตรการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ

ส่วนที่ 1

มาตรการทั่วไป

มาตรา 25 เพื่อให้มีการใช้บังคับผังเมืองเฉพาะตามพระราชบัญญัติ จึงกำหนดให้มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(1) ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตผังเมืองเฉพาะ เป็นหน่วยงานหลักเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามผังเมืองเฉพาะ

(2) เพื่อสร้างความสวยงามน่าอยู่ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตผังเมืองเฉพาะ ส่งเสริมการสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น และการปลูกต้นไม้ประจำถิ่น

มาตรา 26 เพื่อให้บรรลូវัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะนี้ จึงได้กำหนดมาตรการดังต่อไปนี้

(1) ให้นายงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้

(2) ให้นายงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางจัดทำงบประมาณเพื่อพัฒนาเมืองตามแผนผังแสดง ที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง และแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภคโดยผ่านกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตผังเมืองเฉพาะ

(3) ให้นายงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ให้สอดคล้องกับประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน และพิจารณาเวนจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่สำหรับที่ดินที่ได้กำหนดให้เป็น ที่โล่ง โครงการคมนาคมและขนส่ง และโครงการกิจการสาธารณูปโภค ตามที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองเฉพาะ

มาตรา 27 สำหรับด้านควบคุมอาคาร ให้นายงานผู้มีอำนาจหน้าที่ควบคุมการก่อสร้างอาคารหรือการประกอบกิจการในเขตผังเมืองเฉพาะ ปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินที่ประสงค์จะใช้ที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารหรือประกอบกิจการที่ต้องขออนุญาตหรือต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมาย และให้แจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินต่อเจ้าพนักงานด้วย โดยให้ดำเนินการดังนี้

(1) การขออนุญาตหรือแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้ผู้ขออนุญาตหรือผู้แจ้ง แจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินพร้อมกับการยื่นคำขออนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมาย

(2) การขออนุญาตหรือแจ้งการประกอบกิจการตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้ขออนุญาตหรือผู้แจ้งประกอบกิจการ แจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินพร้อมกับการยื่นคำขออนุญาตหรือแจ้งประกอบกิจการต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมาย

ส่วนที่ 2

การควบคุมอาคาร

มาตรา 28 เพื่อประโยชน์ในการควบคุมอาคาร ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัตินี้ โดยรายละเอียดและหลักเกณฑ์ ที่อาจกำหนดตามรายการดังต่อไปนี้

(1) แนวทางและขนาดของที่อุปกรณ์
 (2) ประเภท ชนิด ขนาด และจำนวนอาคารที่จะอนุญาต
 (3) ประเภท ชนิด ขนาด จำนวนและลักษณะของอาคารชำรุดซึ่งอาจจะถูกสั่งให้รื้อหรือย้าย

- (4) การใช้ประโยชน์ของอาคารที่อนุญาตให้สร้างหรืออนุญาตให้เปลี่ยนแปลง
 (5) ขนาด เนื้อแปลงที่ดินที่จะขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
 (6) ขนาด เนื้อที่ของแต่ละหน่วยพักอาศัย
 (7) ระยะร่นและความสูงของอาคาร
 (8) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินและอัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ดิน
 (9) การรื้อ ย้ายหรือตัดแปลงอาคาร
 (10) รูปทรงทางสถาปัตยกรรมและสีของอาคาร
 (11) ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย
 (12) ที่จอดรถยนต์
 (13) ระบบถนนและเขตทาง
 (14) รายละเอียดอื่นที่จำเป็นเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ

หากหลักเกณฑ์หรือข้อกำหนดใดก็ตามความในวรรคหนึ่งขัดแย้งกัน ให้ใช้หลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 29 การขออนุญาตใช้ประโยชน์ที่ดินและก่อสร้างอาคาร ต้องเป็นไปตามรายละเอียดและหลักเกณฑ์ในการอนุญาตใช้ประโยชน์ที่ดินและก่อสร้างอาคารที่ปรากฏในพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งที่ออกเป็นกฎกระทรวงเพิ่มเติม

มาตรา 30 ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารที่ได้รับอนุญาตให้สร้างขึ้นใหม่หรืออนุญาตให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ของอาคารให้ผิดไปจากการใช้ประโยชน์ตามที่ได้ขออนุญาตไว้ เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

หมวด 4

บทกำหนดโทษ

มาตรา 31 ห้ามบุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินหรือแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงอสังหาริมทรัพย์ให้ผิดไปจากที่ได้กำหนดในพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะหรือในกฎกระทรวงที่ออกตาม

พระราชบัญญัติดังกล่าว ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม มีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน.....เดือนหรือปรับไม่เกิน.....บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่กรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ได้ใช้ประโยชน์มาก่อนที่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ

บทเฉพาะกาล

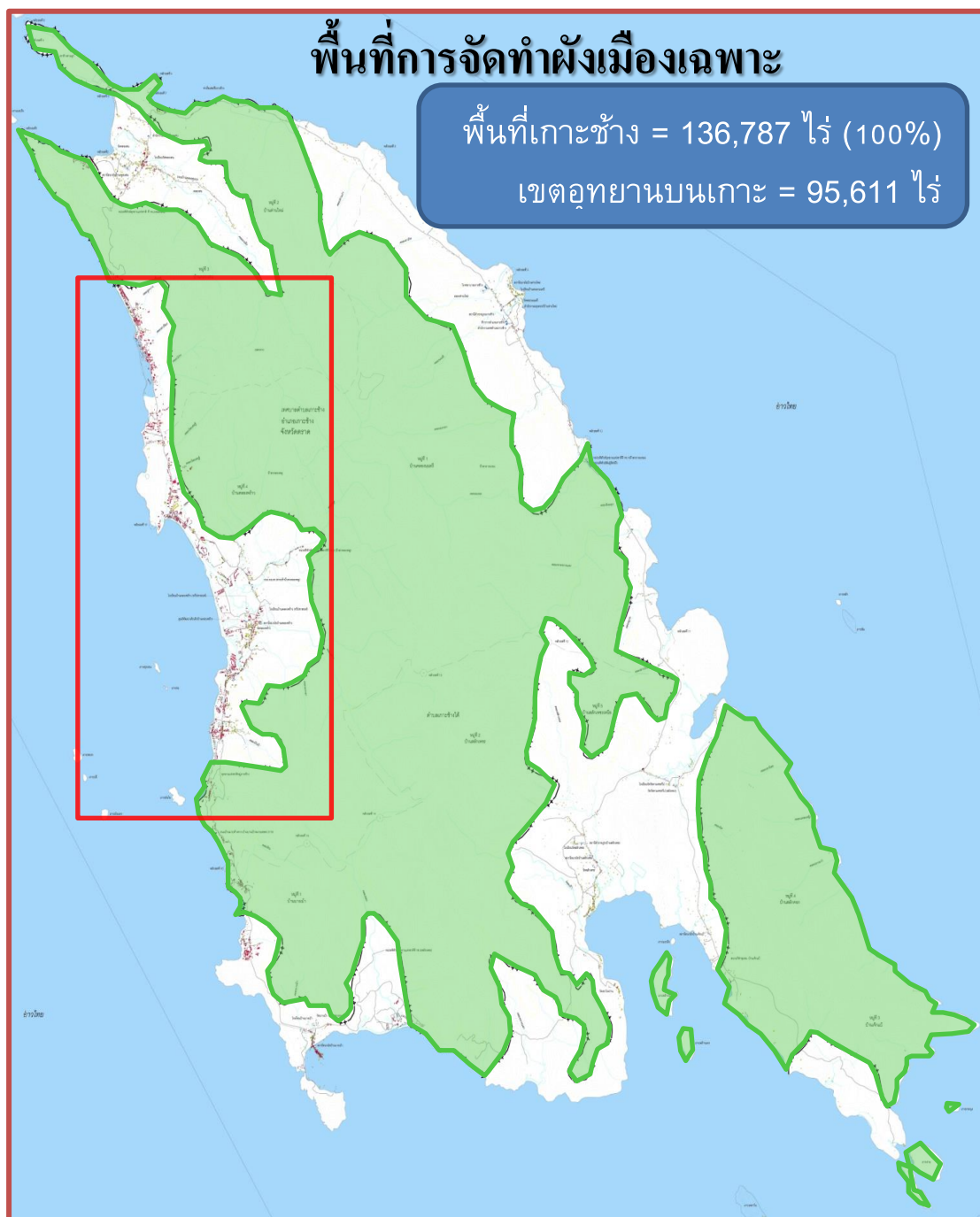
มาตรา 32 คำขออนุญาตก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ใบแจ้งการก่อสร้างคัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้าย และคำขออนุญาตหรือใบแจ้งประกอบกิจการใดตามกฎหมายที่ได้ยื่นไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น ให้เจ้าหน้าที่ยุติการพิจารณาทางปกครองเกี่ยวกับการขออนุญาตทั้งปวง และให้คืนเรื่องพร้อมทั้งค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายอื่นใดให้แก่ผู้ยื่นโดยพลัน เพื่อให้ผู้ยื่นไปดำเนินการยื่นใหม่ให้เป็นตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

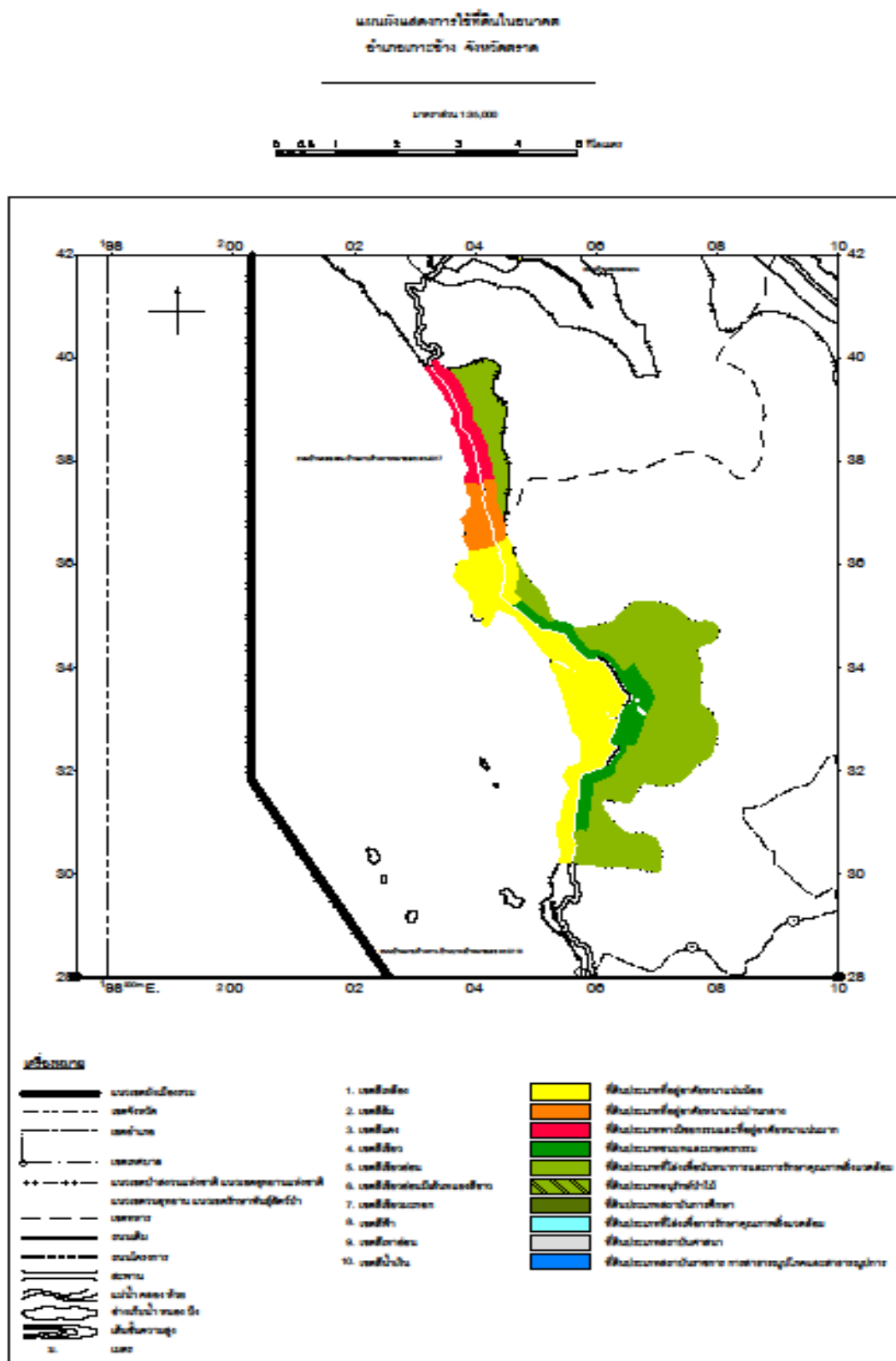
.....

นายกรัฐมนตรี

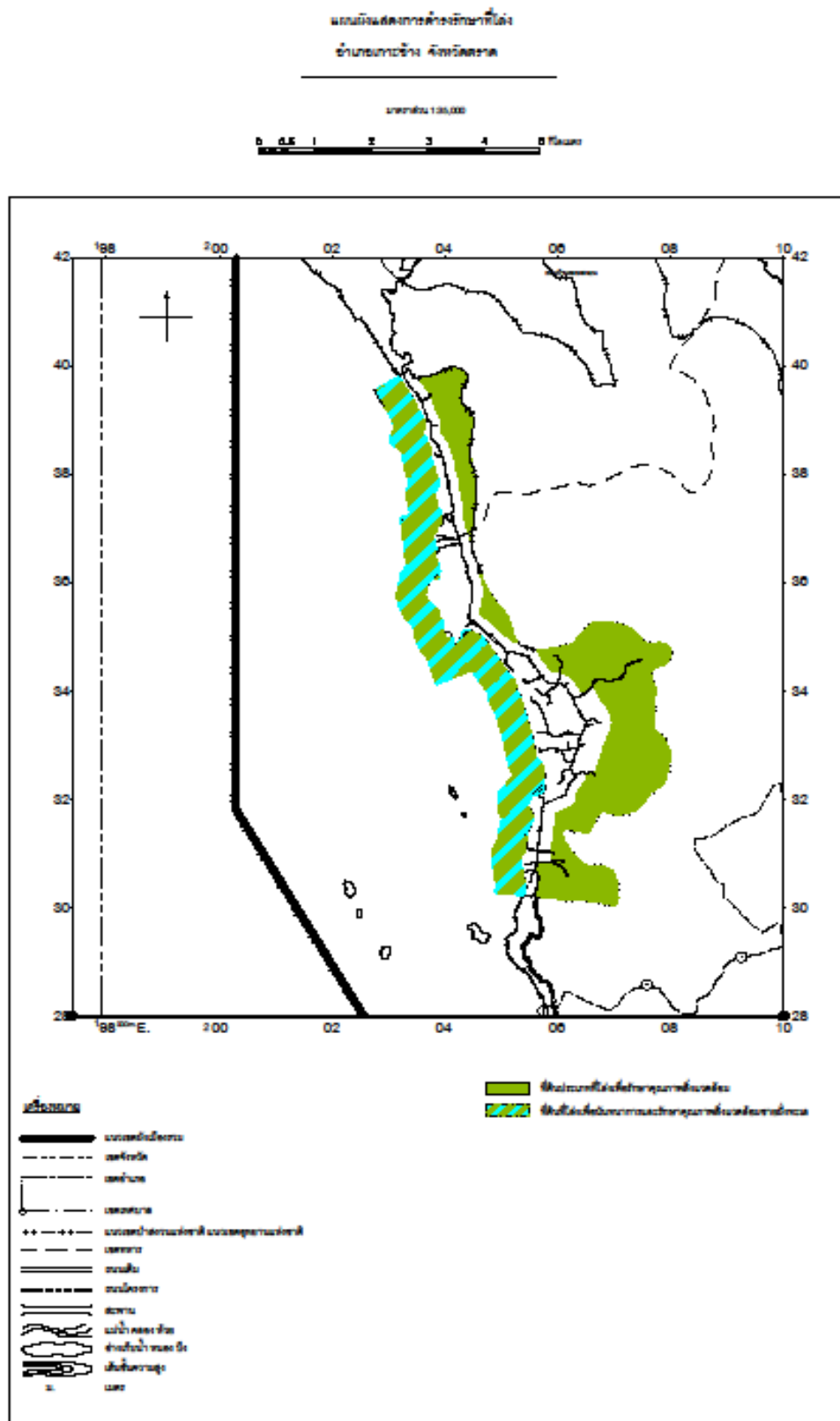
หมายเหตุ :- โดยที่การผังเมืองมีบทบาทสำคัญในการวางกรอบชี้้นำการพัฒนาเชิงพื้นที่ ส่งเสริมการพัฒนาและอนุรักษ์เพื่อสร้างสมดุลจากการใช้ที่ดินและทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัดให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยคำนึงถึงโอกาสการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมที่สอดคล้องกัน แต่ผลจากการพัฒนาในพื้นที่เกาะช้างซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความงดงามของทรัพยากรธรรมชาติอันเป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญที่สร้างรายได้ให้แก่ชาติ เกิดความเสื่อมโทรมและไม่สวยงาม จึงสมควรกำหนดให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะในท้องที่เกาะช้าง อำเภอเกาะช้าง จังหวัดตราด เพื่อให้การพัฒนาเกาะช้างเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ มีการประสานสอดคล้องกับการพัฒนา และเสริมสร้างความเป็นอยู่ให้ดีขึ้นซึ่งสอดคล้องกับ สภาพลักษณะ ความสะดวกสบาย ความเป็นระเบียบเรียบร้อยสวยงาม ความปลอดภัยของประชาชน ตลอดจนการควบคุมคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปอย่างเหมาะสม ทั้งเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้



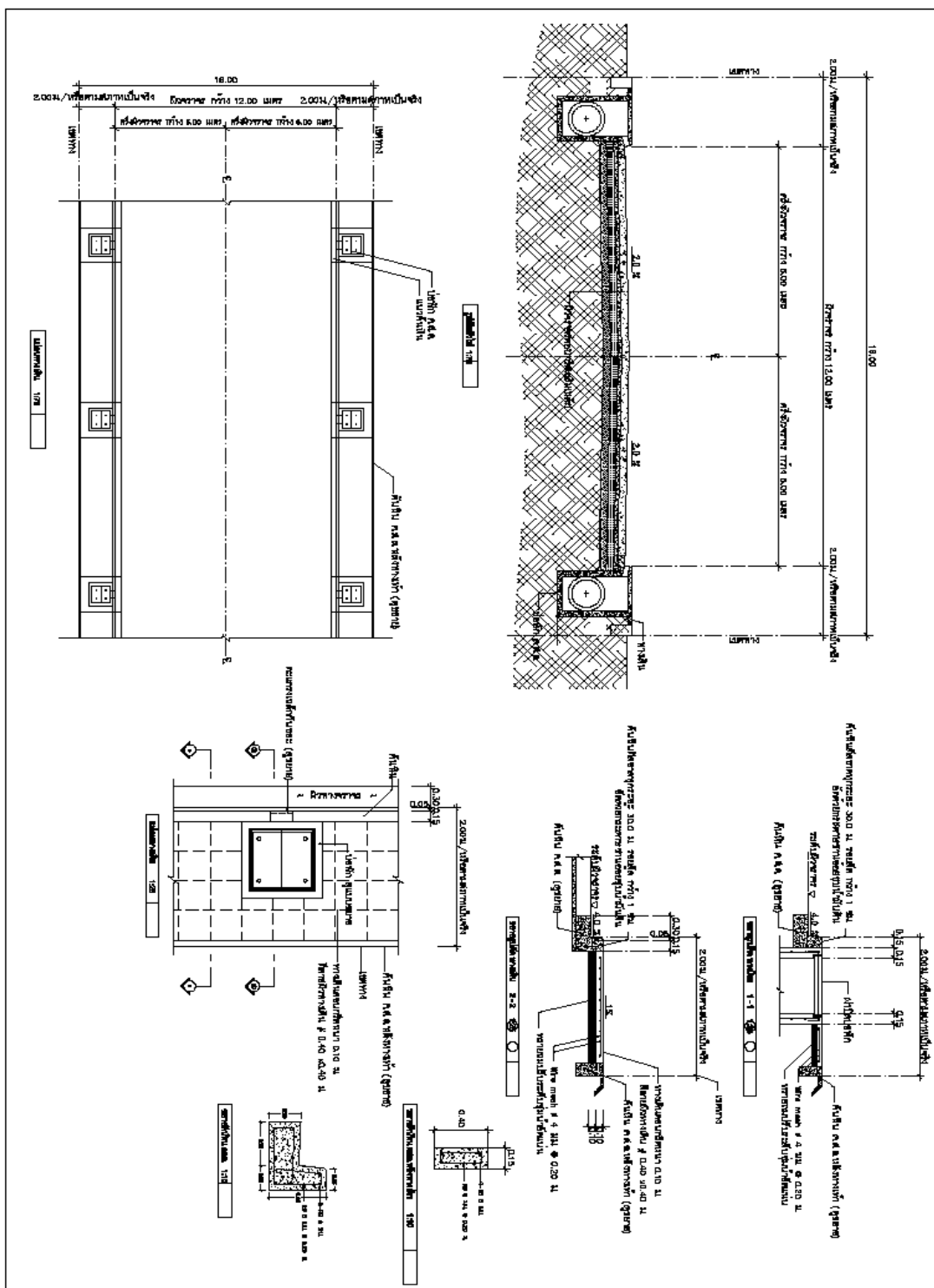
ภาพประกอบที่ 5.5 แสดงขอบเขตผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง



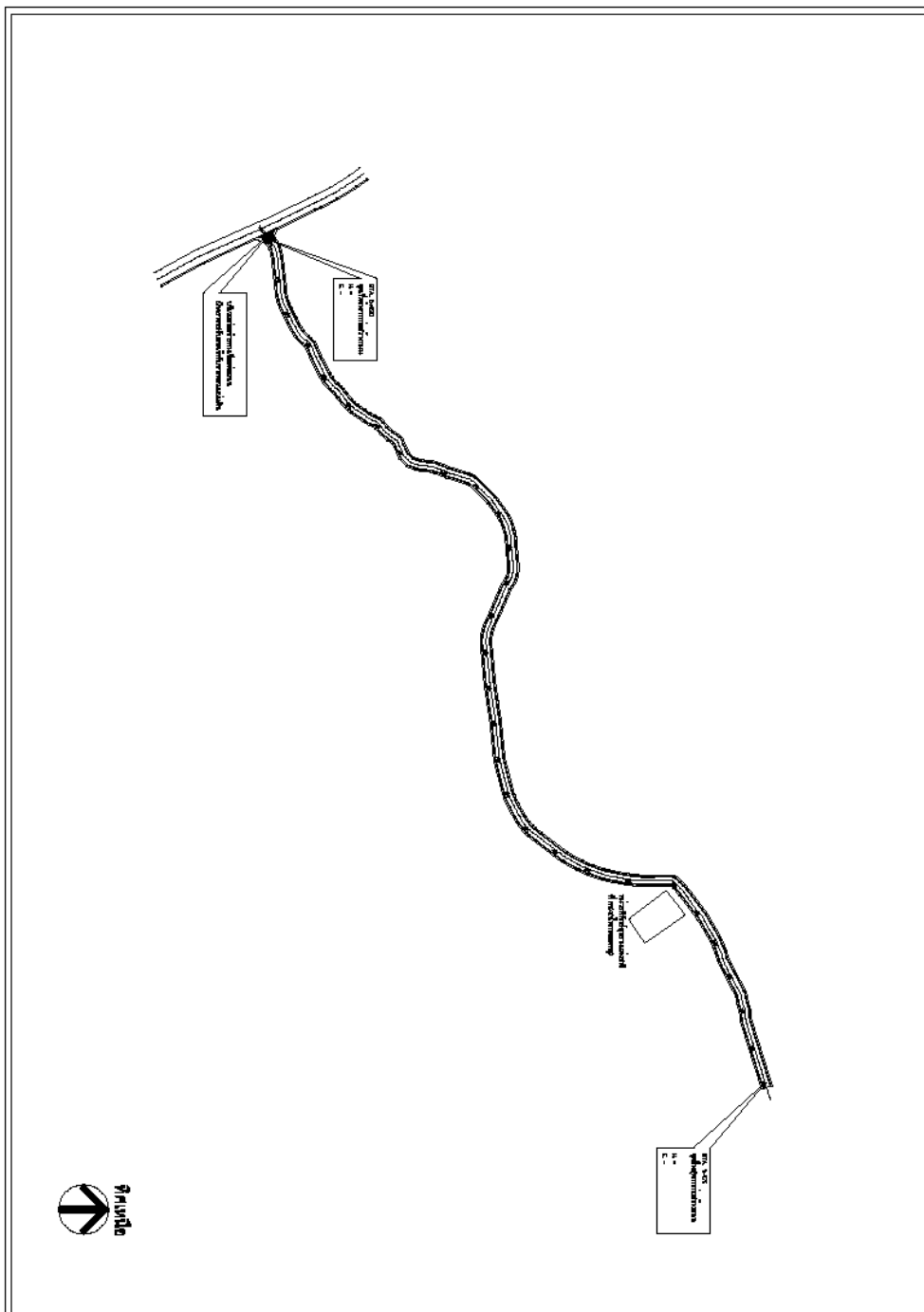
ภาพประกอบที่ 5.6 สภาพการใช้ที่ดินในอนาคต



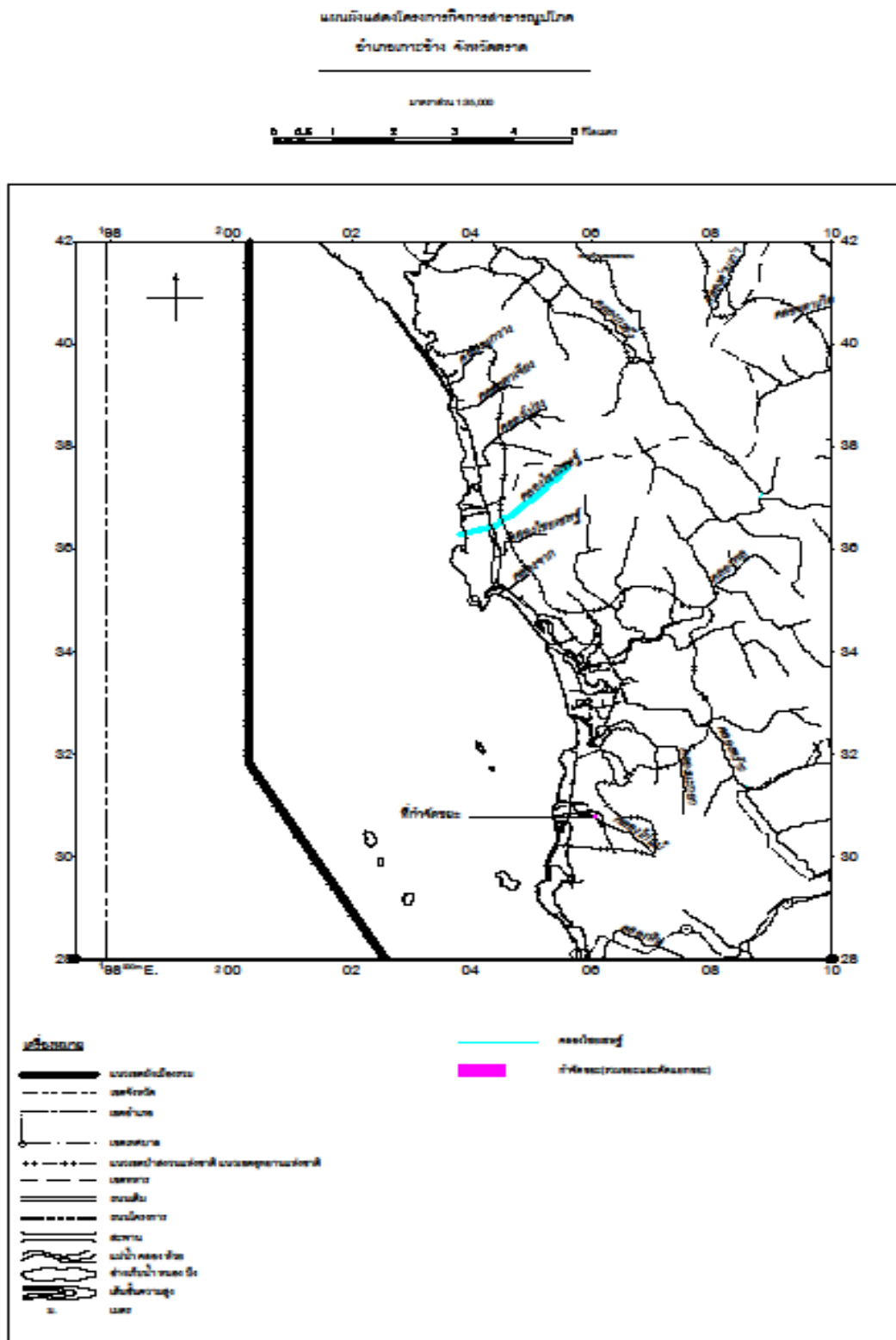
ภาพประกอบที่ 5.7 แสดงการใช้ที่ดินที่กำหนดเป็นที่โล่งเพื่อนันทนาการ และการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม



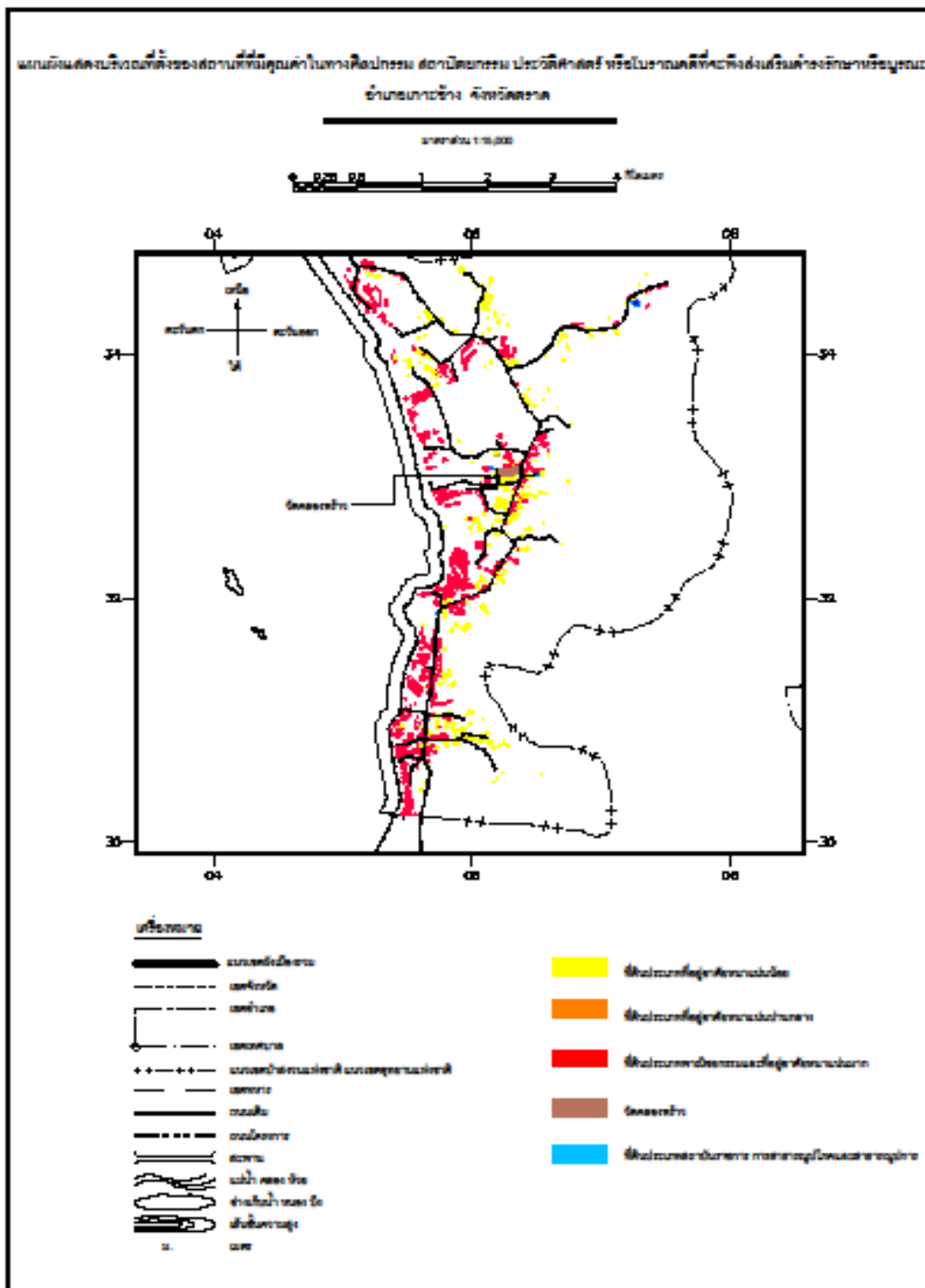
ภาพประกอบที่ 5.9 แสดงการใช้ที่ดินที่กำหนดเป็นโครงการคมนาคมและขนส่ง (แบบขยาย)



ภาพประกอบที่ 5.10 แสดงการใช้ที่ดินที่กำหนดเป็นโครงการคมนาคมและขนส่ง (เขตทาง)



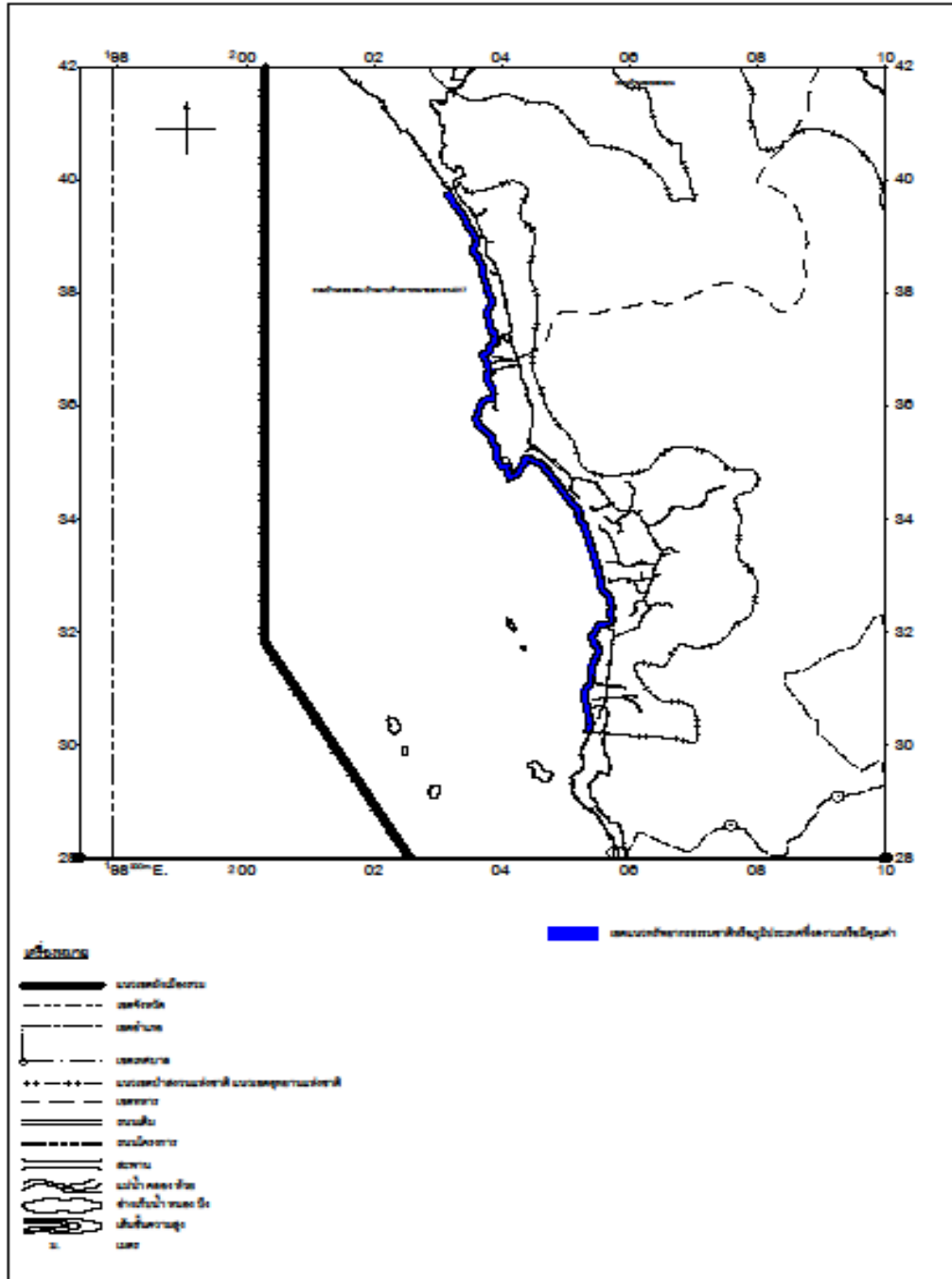
ภาพประกอบที่ 5.11 แสดงการใช้ที่ดินที่กำหนดเป็นโครงการกิจการสาธารณูปโภค



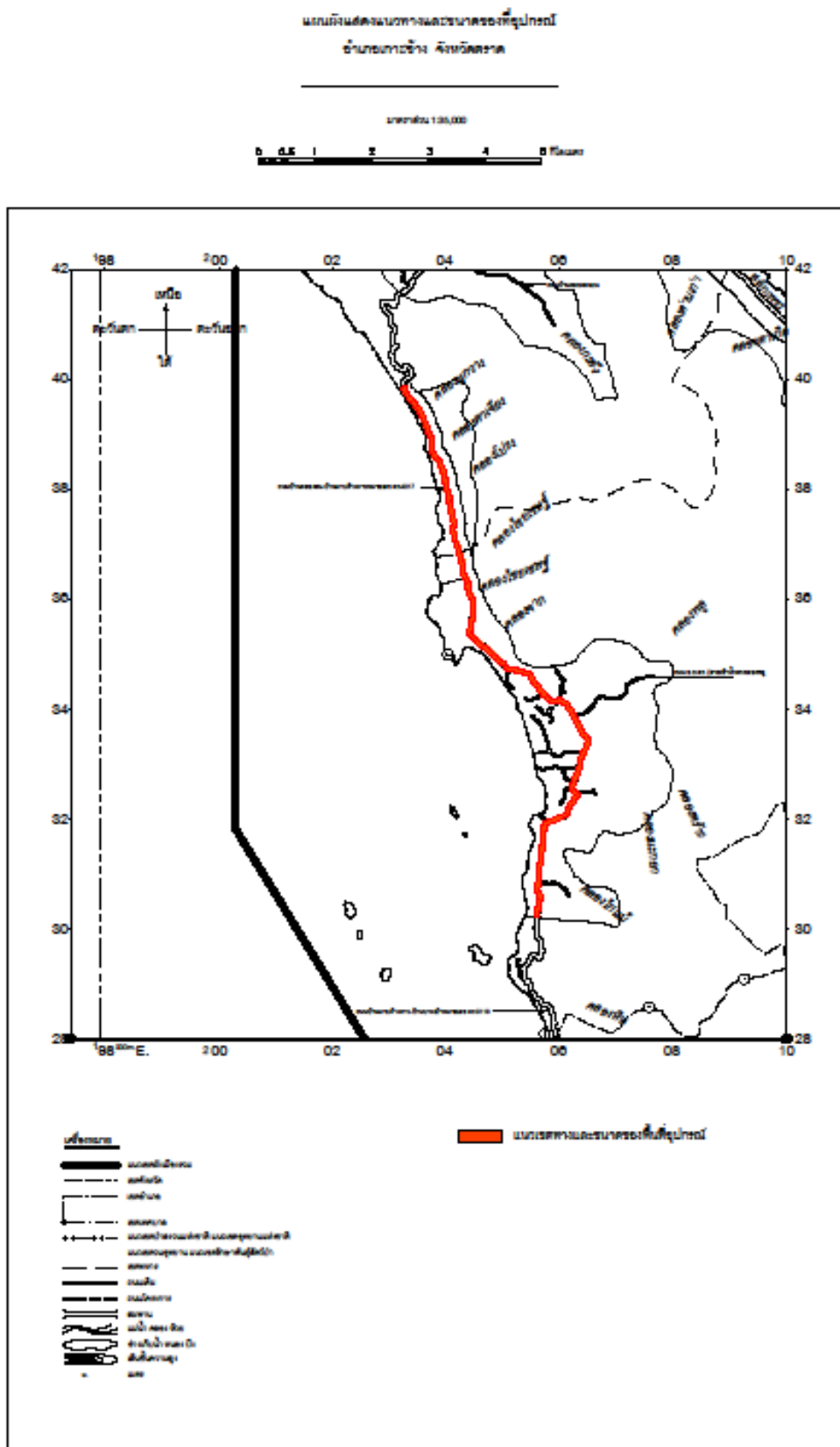
ภาพประกอบที่ 5.12 แสดงการใช้ที่ดินที่กำหนดเป็นบริเวณที่มีคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือ โบราณคดีที่จะพึงส่งเสริมดำรงรักษาหรือบูรณะ

แผนที่แสดงบริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติหรือภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่า
อำเภอเกาะช้าง จังหวัดตราด

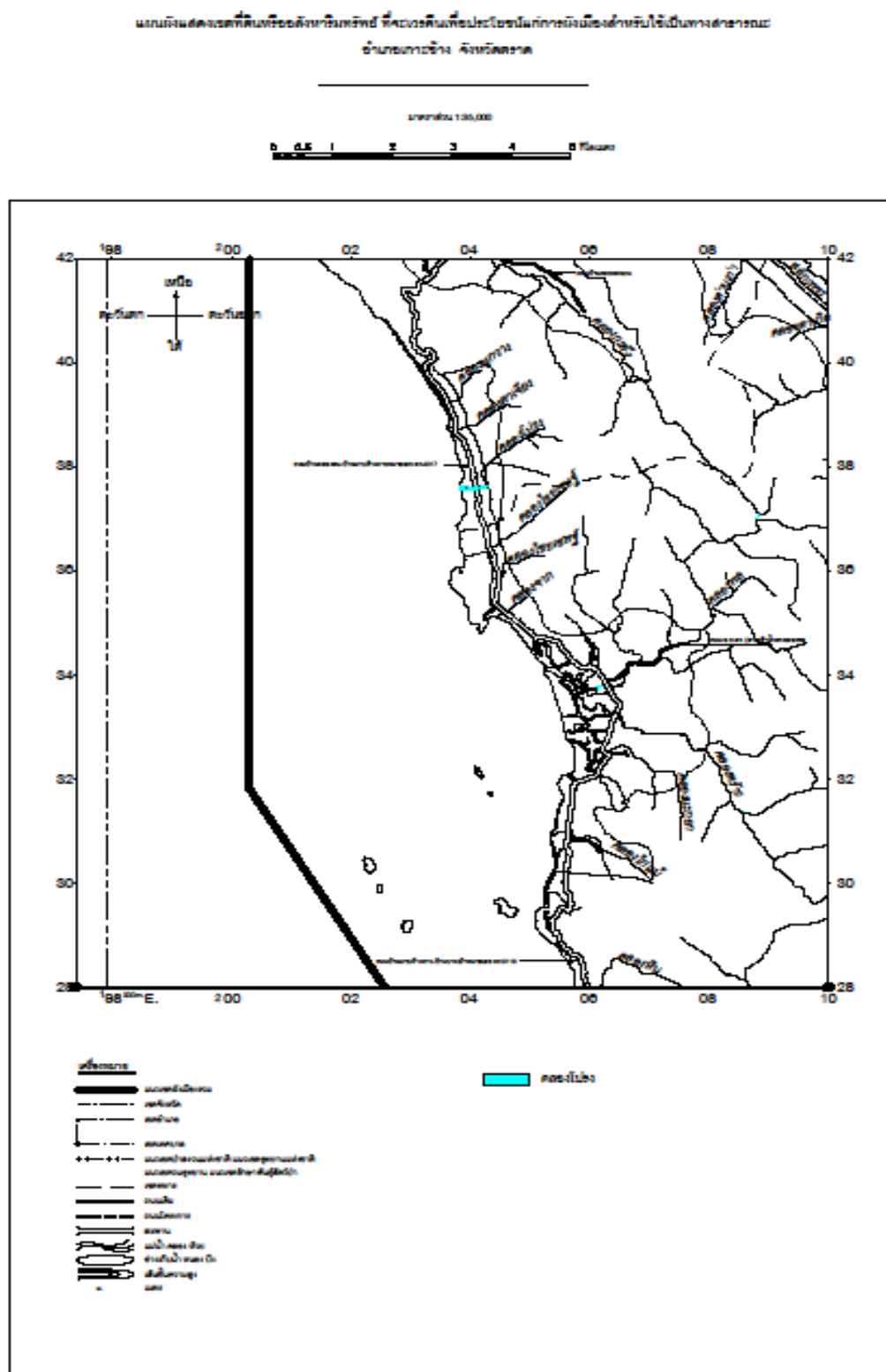
มาตราส่วน 1:50,000



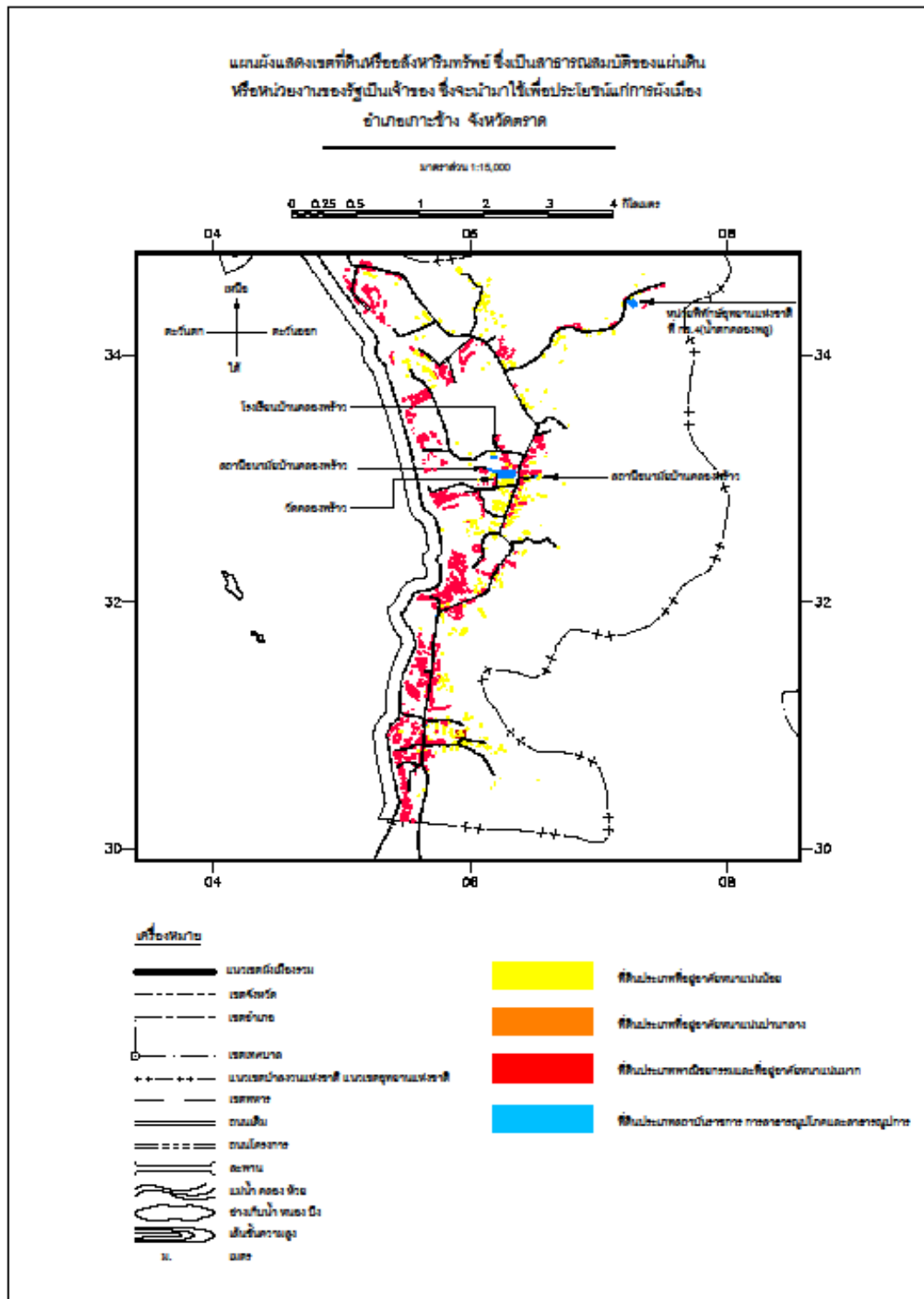
ภาพประกอบที่ 5.13 แสดงการใช้ที่ดินที่กำหนดเป็นบริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติหรือภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่า



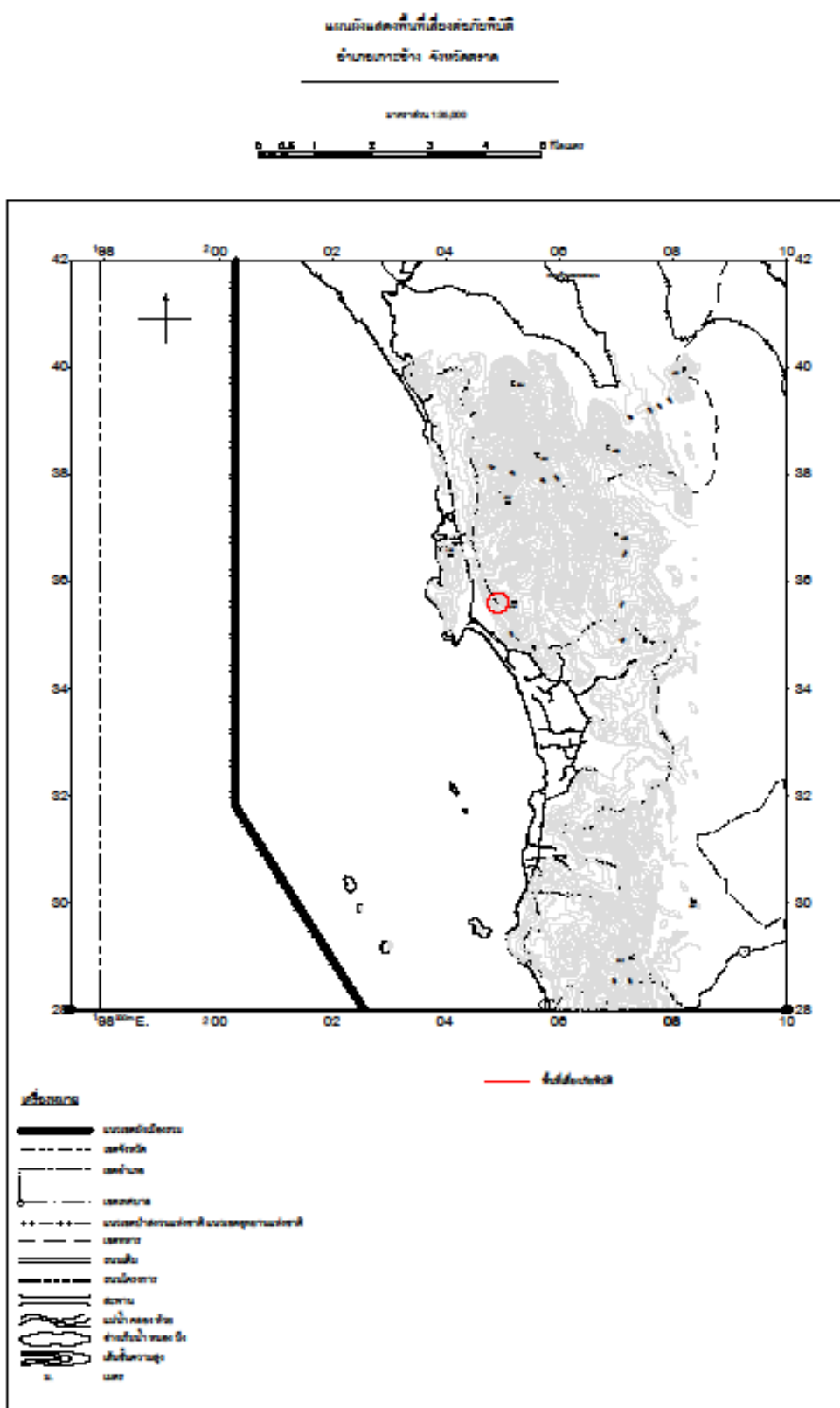
ภาพประกอบที่ 5.14 แสดงการใช้ที่ดินที่กำหนดเป็นแนวทางและขนาดของท่อประปา



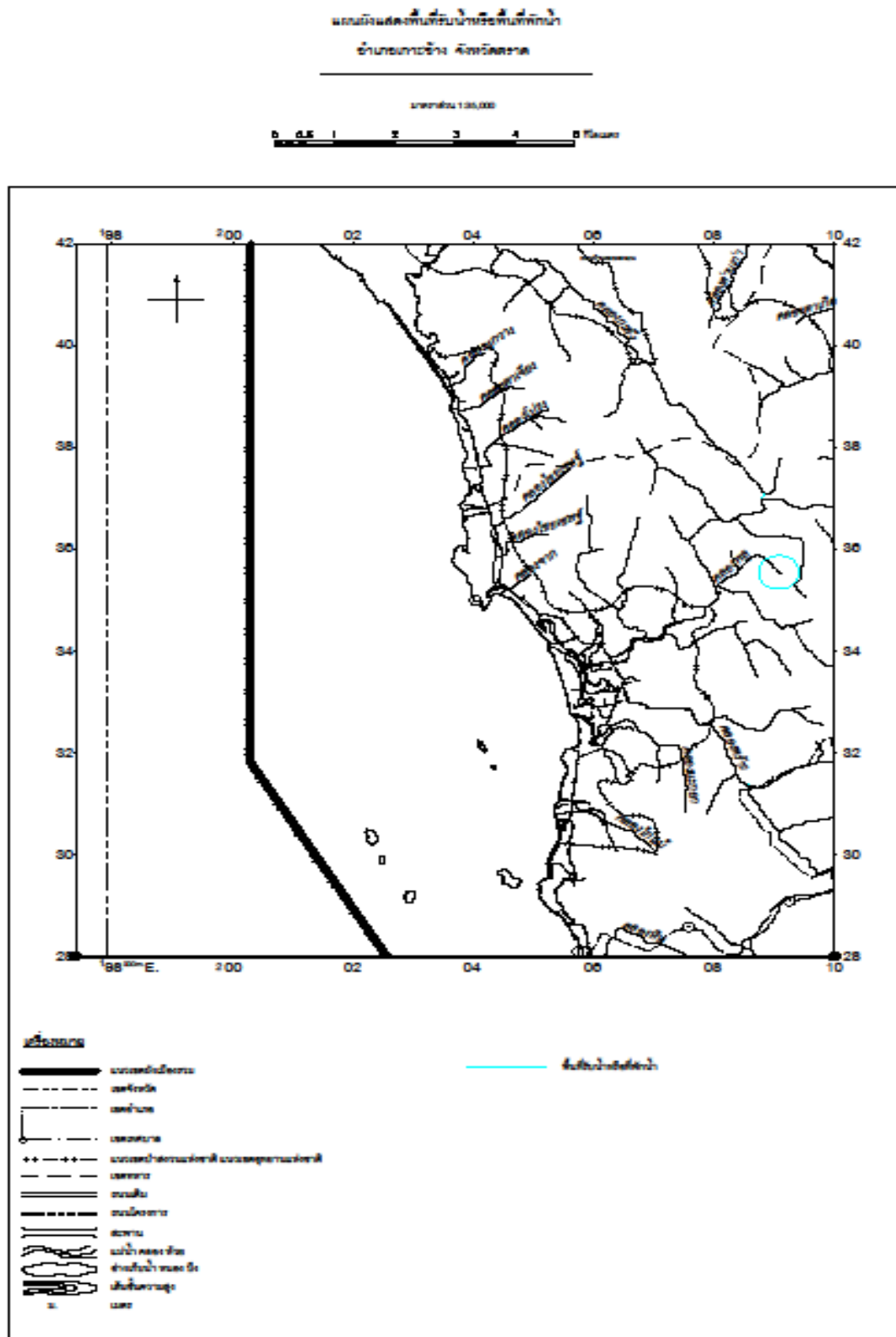
ภาพประกอบที่ 5.16 แสดงการใช้ที่ดินที่กำหนดเป็นที่ดินหรือสิ่งขังทรัพย์สินที่จะเวนคืนเพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง สำหรับใช้เป็นทางสาธารณะและสำหรับเป็นทางสาธารณะเพื่อเข้าถึงชายทะเล



ภาพประกอบที่ 5.17 แสดงการใช้ที่ดินที่กำหนดเป็นบริเวณที่แสดงเขตที่ดินหรือสิ่งห้ามกรำพ้ ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือหน่วยงานของรัฐเป็นเจ้าของซึ่งจะนำมาใช้เพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง



ภาพประกอบที่ 5.18 แสดงการใช้ที่ดินที่กำหนดเป็นพื้นที่เสี่ยงต่อกัญพิบัติ



ภาพประกอบที่ 5.19 แสดงการใช้ที่ดินที่กำหนดเป็นพื้นที่รับน้ำหรือพื้นที่พักน้ำ

6. การตรวจสอบความจำเป็นในการร่างกฎหมายต้นแบบ

6.1 แนวทางการตรวจสอบความจำเป็นในการร่างกฎหมาย

ในการจัดทำกฎหมายผังเมืองเฉพาะต้นแบบต้องพิจารณาถึงกฎหมายผังเมือง ที่กล่าวถึงสาระสำคัญของผังเมืองเฉพาะ นอกจากนั้นต้องคำนึงถึงหลักของกฎหมายมหาชนตามหลักความได้สัดส่วน (Principle of Proportionality) จะต้องกำจัดสิทธิเสรีภาพอย่างเหมาะสม โดยมีกรอบ 3 ประการ คือ ประการแรกต้องมีความเหมาะสม ประการที่สองต้องมีความจำเป็นและต้องมีสมดุล ประการสุดท้ายไม่สร้างภาระให้แก่ประชาชนเกินควร และยังคงปฏิบัติตามแนวทางในการตรากฎหมาย ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้วางแนวทางด้วยการใช้ระบบ Annotation on Legislation and Regulatory Checklist อีกทั้งยังใช้ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการเสนอเรื่องต่อคณะรัฐมนตรี พ.ศ. 2531 และ แก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ 2 พ.ศ. 2535 ทำให้มีแนวทางตรวจสอบว่ากฎหมายที่จะตราขึ้นมามีความจำเป็นเพียงใด ซึ่งเป็นมาตรการเพื่อควบคุมออกกฎหมายลำดับรองของฝ่ายบริหาร ซึ่งพบว่าการตรวจสอบถึงความจำเป็นในการตรากฎหมายและบทตรวจสอบ 10 ประการ เมื่อพิจารณาจากองค์ประกอบของกฎหมาย รวมทั้งต้องพิจารณาและดำเนินการตามรูปแบบและแนวทางในการยกร่างกฎหมายตามบทบัญญัติแห่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2560 มาตรา 77 บัญญัติไว้ว่า...รัฐพึงจัดให้มีกฎหมายเพียงเท่าที่จำเป็น และยกเลิกหรือปรับปรุงกฎหมาย ที่หมดความจำเป็นหรือไม่สอดคล้องกับสภาพการณ์ หรือที่เป็นอุปสรรคต่อการดำรงชีวิตหรือการประกอบอาชีพ โดยไม่ชักช้าเพื่อไม่ให้เป็นการระงับประชาชน และดำเนินการให้ประชาชนเข้าถึงตัวบทกฎหมายต่าง ๆ ได้โดยสะดวกและสามารถเข้าใจกฎหมายได้ง่ายเพื่อปฏิบัติตามกฎหมายได้อย่างถูกต้อง

ก่อนการตรากฎหมายทุกฉบับ รัฐพึงจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้อง วิเคราะห์ ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมายอย่างรอบด้านและเป็นระบบ รวมทั้งเปิดเผยผลการรับฟังความคิดเห็น และการวิเคราะห์นั้นต่อประชาชน และนำมาประกอบการพิจารณาในกระบวนการตรากฎหมายทุกขั้นตอน เมื่อกฎหมายมีผลใช้บังคับแล้ว รัฐพึงจัดให้มีการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมายทุกรอบระยะเวลาที่กำหนด โดยรับฟังความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องประกอบด้วย เพื่อพัฒนากฎหมายทุกฉบับให้สอดคล้องและเหมาะสม กับบริบทต่าง ๆ ที่เปลี่ยนแปลงไป

รัฐพึงใช้ระบบอนุญาตและระบบคณะกรรมการในกฎหมายเฉพาะกรณีที่มีจำเป็น พึงกำหนดหลักเกณฑ์ การใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ของรัฐและระยะเวลาในการดำเนินการตามขั้นตอนต่าง ๆ ที่บัญญัติไว้ในกฎหมายให้ชัดเจน และพึงกำหนดโทษอาญาเฉพาะความผิดร้ายแรง”

ดังนั้นคณะรัฐมนตรีได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางเกี่ยวกับการร่างกฎหมาย การตรวจพิจารณาร่างกฎหมาย และแนวทางการรับฟังความคิดเห็นประกอบการจัดทำร่างกฎหมาย รวมทั้งวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย เพื่อให้หน่วยงานของรัฐใช้เป็นกรอบหรือแนวทางในการจัดทำร่างกฎหมายในระดับพระราชบัญญัติเพื่อให้ เป็นไปตามบทบัญญัติมาตรา 77 ของรัฐธรรมนูญ

ในการจัดทำร่างกฎหมายในระดับพระราชบัญญัติ ให้หน่วยงานของรัฐดำเนินการตามหลักเกณฑ์และแนวทางดังต่อไปนี้

1) ร่างกฎหมายต้องสอดคล้องและไม่ขัดหรือแย้งต่อรัฐธรรมนูญและพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญ

2) ร่างกฎหมายต้องสอดคล้องและไม่ขัดหรือแย้งกับยุทธศาสตร์ชาติและแผนการปฏิรูปประเทศ ร่างกฎหมายต้องสอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติอันเป็นเป้าหมายของการพัฒนาประเทศอย่างยั่งยืน ตามหลักธรรมาภิบาลและต้องคำนึงถึงแนวทางการปฏิรูปประเทศตามหมวด 16 การปฏิรูปประเทศ ของรัฐ ธรรมนูญ และแผนการปฏิรูปประเทศตามกฎหมายว่าด้วยแผนและขั้นตอนการดำเนินการปฏิรูปประเทศ

3) การร่างกฎหมายต้องพิจารณาให้สอดคล้องกับหลักการและสาระสำคัญของพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. 2558 พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. 2546 และพระราชกฤษฎีกาการทบทวนความเหมาะสมของกฎหมาย พ.ศ. 2558

4) ร่างกฎหมายต้องสอดคล้องกับหลักการตามมาตรา 77 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2535

นอกจากนี้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้กำหนดแนวทางรับฟังความคิดเห็นประกอบการจัดทำร่างกฎหมายและการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย ให้หน่วยงานของรัฐดำเนินการตามหลักเกณฑ์และแนวทางดังต่อไปนี้

1) การจัดทำร่างกฎหมายของหน่วยงานของรัฐ ให้หน่วยงานของรัฐจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นเพื่อประกอบการจัดทำร่างกฎหมายในระดับพระราชบัญญัติ โดยในการรับฟังความคิดเห็นอย่างน้อยต้องรับฟังผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของหน่วยงานของรัฐ ทั้งนี้ระยะเวลาในการรับฟังความคิดเห็นต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน

ในการรับฟังความคิดเห็นให้หน่วยงานของรัฐประกาศวิธีการรับฟังความคิดเห็น ระยะเวลาเริ่มต้นและสิ้นสุดในการรับฟังความคิดเห็น รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลประกอบการรับฟังความคิดเห็นซึ่งอย่างน้อยประกอบด้วย

(1) สภาพปัญหาและสาเหตุของปัญหา
 (2) ความจำเป็นที่ต้องตรากฎหมายขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหานั้น
 (3) หลักการอันเป็นสาระสำคัญของกฎหมายที่จะตราขึ้น และ
 (4) ประเด็นที่จะรับฟังความคิดเห็นหรือร่างพระราชบัญญัติที่จะรับฟังความคิดเห็น เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการรับฟังความคิดเห็นให้หน่วยงานของรัฐจัดทำรายงานสรุปผลการรับฟังความคิดเห็น โดยในรายงานสรุปผลการรับฟังความคิดเห็น อย่างน้อยต้องประกอบด้วย

(4.1) วิธีการในการรับฟังความคิดเห็น
 (4.2) จำนวนครั้งและระยะเวลาในการรับฟังความคิดเห็นแต่ละครั้ง
 (4.3) พื้นที่หรือกลุ่มเป้าหมายในการรับฟังความคิดเห็น
 (4.4) ประเด็นที่มีการแสดงความคิดเห็น
 (4.5) ข้อคัดค้านหรือความเห็นของหน่วยงานและผู้เกี่ยวข้องในแต่ละประเด็น
 และ

(4.6) คำชี้แจงเหตุผลรายประเด็น และ
 (4.7) การนำผลการรับฟังความคิดเห็นมาประกอบการพิจารณาจัดทำร่างกฎหมาย

2) ให้หน่วยงานของรัฐจัดทำคำชี้แจงตามหลักเกณฑ์การตรวจสอบความจำเป็นในการตราพระราชบัญญัติ (Checklist) ท้ายระเบียบว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเสนอเรื่องต่อคณะรัฐมนตรี พ.ศ. 2548 ที่ได้ปรับปรุง และคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 4 เมษายน 2560 และในการส่งเรื่องไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อเสนอร่างกฎหมายที่ได้จัดทำขึ้นให้เสนอพร้อมรายงานสรุปผลการรับฟังความคิดเห็นด้วย

3) ให้สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีวิเคราะห์ผลการรับฟังความคิดเห็นที่หน่วยงานของรัฐ ได้จัดทำขึ้น และวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมายตามหลักเกณฑ์การตรวจสอบความจำเป็นในการตราพระราชบัญญัติ (Checklist) เพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี

4) ในกรณีที่คณะรัฐมนตรีมีมติส่งร่างกฎหมายให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา ให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกานำผลการรับฟังความคิดเห็น และการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมายที่หน่วยงานของรัฐ ได้จัดทำขึ้นมาประกอบการตรวจพิจารณาร่างกฎหมายในกรณี ที่ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจสอบการดำเนินการรับฟังความคิดเห็นในการจัดทำร่างกฎหมายของหน่วยงานของรัฐ และตรวจสอบการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น จากกฎหมายตามหลักเกณฑ์การตรวจสอบความจำเป็นในการตราพระราชบัญญัติ (Checklist) แล้วเห็นว่าจำเป็นต้องจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นเพิ่มเติม สำนักงานคณะกรรมการ

กฤษฎีกาอาจดำเนินการดังกล่าวเอง หรือจะขอให้หน่วยงานของรัฐ เจ้าของเรื่องเป็นผู้ดำเนินการก็ได้ และเมื่อได้ดำเนินการแล้ว ให้จัดทำรายงานสรุปผลการรับฟังความคิดเห็นเพิ่มเติมด้วย สำหรับกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นว่าจำเป็นต้องมีการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมายเพิ่มเติม สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาอาจดำเนินการดังกล่าวเอง หรือจะขอให้หน่วยงานของรัฐเจ้าของเรื่องเป็นผู้ดำเนินการดังกล่าวเพิ่มเติมก็ได้ เพื่อนำมาประกอบการตรวจพิจารณาร่างกฎหมายต่อไป

5) ในกรณีที่ร่างกฎหมายที่ผ่านการตรวจพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกามีการแก้ไขเพิ่มเติมเนื้อหาของร่าง และสมควรแก้ไขการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมายเพิ่มเติมตามประเด็นที่มีการแก้ไข ให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาแจ้งให้หน่วยงานเจ้าของเรื่องดำเนินการดังกล่าว และให้ส่งคำชี้แจงตามหลักเกณฑ์การตรวจสอบความจำเป็นในการตราพระราชบัญญัติ (Checklist) ที่ได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วมาพร้อมกับการยืนยันให้ความเห็นชอบร่างกฎหมาย เพื่อให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

6.2 การวิเคราะห์ร่างพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้างตามหลักเกณฑ์ในการตรวจสอบความจำเป็นในการตราพระราชบัญญัติ (Checklist)

1) วัตถุประสงค์และเป้าหมายของภารกิจ

เพื่อแก้ไขปัญหาความไม่เป็นระเบียบ ความไม่สวยงาม หากไม่ดำเนินการจะทำให้พื้นที่ที่มีความสวยงามทางธรรมชาติจะถูกทำลายจนไม่อาจฟื้นฟูได้ โดยมีมาตรการที่บรรลุวัตถุประสงค์ของภารกิจ คือ การกำหนดพันธะสัญญาของภาครัฐเพื่อพัฒนาพื้นที่ พัฒนาเมือง รวมทั้งกำหนดให้มีการประกาศเขตผังเมืองเฉพาะ

ภารกิจนี้คือ ผังเมืองเฉพาะ จะแก้ไขปัญหาหรือข้อบกพร่องนั้นได้เป็นอย่างดี เพราะการควบคุมการใช้ที่ดิน ควบคุมกิจการ ควบคุมการก่อสร้างอาคาร รวมทั้งกำหนดให้รัฐต้องพัฒนาด้านสาธารณูปโภคให้กับพื้นที่ จะทำให้ชุมชนมีความสวยงาม มีความสะดวกสบายและสนับสนุนการท่องเที่ยว

ผลสัมฤทธิ์ของภารกิจ คือ บ้านเมืองน่าอยู่ แหล่งท่องเที่ยวมีความสวยงามอันส่งผลต่อท่องเที่ยวยั่งยืน สร้างรายได้ให้กับชุมชนและประเทศชาติ

2) ผู้ทำภารกิจ

เมื่อคำนึงถึงประสิทธิภาพ ต้นทุนและความคล่องตัวแล้ว เหตุใดจึงไม่ควรให้เอกชนทำภารกิจนี้ แต่กลับมอบให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นผู้ดำเนินการ เพราะหน่วยงานรัฐยังคงมีบทบาทในการใช้อำนาจทางปกครองโดยตรง เนื่องจากเป็นภารกิจเกี่ยวกับความมั่นคงภายในและ

ความสงบเรียบร้อย ซึ่งการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน การควบคุมการก่อสร้างอาคาร การควบคุมการประกอบกิจการ เป็นอำนาจควบคุมที่หน่วยงานของรัฐต้องดำเนินการอย่างเข้มงวด เนื่องจากเป็นการใช้อำนาจทางปกครองที่มีผลกระทบต่อสิทธิและเสรีภาพของประชาชนที่เกี่ยวกับการใช้สิทธิในที่ดิน

สำหรับการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐานนั้นเป็นภารกิจของหน่วยงานรัฐบาล ที่ต้องจัดหางบประมาณเพื่อดำเนินการ แต่สามารถให้เอกชนเข้ามาเป็นผู้รับจ้างได้ตามระเบียบเกี่ยวกับเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อจัดทำบริการสาธารณะ ทั้งนี้เมื่อคำนึงถึงประสิทธิภาพและประโยชน์ที่จะเกิดแก่การให้บริการประชาชนควรทำภารกิจนี้ร่วมกับหน่วยงานอื่น คือ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

นอกจากนั้นภารกิจดังกล่าวหากให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทำได้ประโยชน์แก่ประชาชนมากกว่าหรือไม่ พบว่าร่างพระราชบัญญัตินี้จะบัญญัติห้ามหรือให้กระทำการใดๆ ในทางอ้อม แต่จะมีการใช้อำนาจโดยตรงก็ต่อเมื่อมีการพิจารณาอนุญาตตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง อาทิ ห้ามก่อสร้างอาคารบางประเภท หรือการกำหนดระยะถนน ซึ่งผู้ใช้ดุลพินิจพิจารณาคือ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในฐานะเจ้าพนักงานตามกฎหมายซึ่งมีอำนาจอนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร ทั้งนี้อาจมีการอนุญาตบางประการ อาทิ การประกอบกิจการโรงแรม สถานบริการหรือโรงงาน ที่อำนาจดุลพินิจพิจารณาอนุญาตยังคงอยู่ที่ส่วนราชการในสังกัดราชการส่วนภูมิภาค สำหรับด้านพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานส่วนใหญ่จะกำหนดให้เป็นอำนาจขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แต่หากเกี่ยวข้องกับโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ที่มีเทคนิคซับซ้อนหรือเกี่ยวข้องกับการเวนคืน จะเป็นหน้าที่ของราชการกลางที่มีศักยภาพสูงกว่าเข้ามาดำเนินการ

3) ความจำเป็นในการตรากฎหมาย

การจัดทำภารกิจในการจัดทำผังเมืองเฉพาะ มีความสอดคล้องที่สำคัญ 3 ประการคือ ประการแรกการจัดทำผังเมืองเฉพาะเป็นหน้าที่ของรัฐและแนวนโยบายแห่งรัฐ ซึ่งภารกิจนี้จะสอดคล้องกับการวางแผนการใช้ที่ดินของประเทศ ประการที่สองสอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติ ภารกิจนี้จะสอดคล้องเรื่องการสร้างความสามารถในการแข่งขัน และประการที่สามสอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ภารกิจนี้จะสอดคล้องในเรื่องการวางแผนการใช้ที่ดินและการวางผังเมืองทุกระดับ การพัฒนาพื้นที่อย่างยั่งยืน การพัฒนาภูมิภาค เมืองและพื้นที่พิเศษ การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน

ในการทำภารกิจนั้นสามารถใช้มาตรการทางบริหาร โดยไม่ต้องออกกฎหมายได้หรือไม่ พบว่าในอดีตที่ผ่านมาได้ใช้เครื่องมือที่เรียกว่า "ผังเมืองรวม" โดยการออกเป็นกฎกระทรวงผัง

เมืองรวมหรือการใช้อำนาจบริหาร แต่ไม่ประสบความสำเร็จในการจัดระเบียบพื้นที่ให้มีความสวยงามได้

ดังนั้นเพื่อการจัดทำผังเมืองเฉพาะจึงจำเป็นต้องตรากฎหมายนี้ เพื่อควบคุมการใช้ที่ดิน การอาคารที่เป็นรายละเอียดซึ่งเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ การรอนสิทธิ รวมทั้งเกี่ยวข้องกับการใช้งบประมาณเป็นจำนวนมาก จึงต้องใช้อำนาจทางกฎหมายที่มีลำดับศักดิ์สูง คือในระดับพระราชบัญญัติ

นอกจากนี้ในเรื่องการใช้บังคับกฎหมายจะใช้บังคับเพียงบางท้องที่ เมืองผังเมืองเฉพาะจะดำเนินการในบางพื้นที่หรือบางส่วนของชุมชนเท่าที่จำเป็นเท่านั้น สำหรับด้านระยะเวลาใช้บังคับกฎหมายนั้น ได้กำหนดหลักการว่าเพื่อให้ประชาชนได้เตรียมตัวก่อนมีการใช้บังคับ ควรจะมีเวลาให้ประชาชนในพื้นที่ได้เตรียมความพร้อมเพื่อรองรับการปฏิบัติตามกฎหมาย เป็นเวลา 180 วัน สำหรับระยะเวลาการสิ้นสุดของกฎหมายนี้กำหนดไว้ห้าปี เนื่องจากเป็นกฎหมายที่รอนสิทธิเสรีภาพของประชาชน จึงต้องมีความเคร่งครัดในการใช้บังคับ หากรัฐไม่ดำเนินการตามที่กำหนดในผังเมืองเฉพาะ ก็ไม่ควรที่จะบังคับประชาชนโดยไม่มีกำหนด

สำหรับเหตุผลที่ไม่สมควรตราเป็นกฎในลักษณะอื่น เช่น ข้อบัญญัติท้องถิ่นการใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ เนื่องจากผังเมืองเฉพาะจะมีการควบคุมและส่งเสริมการพัฒนาในหลายด้าน ดังนั้นควรมีลำดับศักดิ์กฎหมายในชั้นพระราชบัญญัติ เนื่องจากต้องเกี่ยวข้องกับหลายหน่วยงาน เกี่ยวข้องกับงบประมาณเกี่ยวข้องกับสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ในด้านลักษณะการใช้บังคับเป็น ระบบผสมทั้งควบคุมและส่งเสริม เนื่องจากเป็นการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ควบคุมอาคารและส่งเสริมให้รัฐเข้าไปดำเนินการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นไปตามผังเมืองด้วยการจัดระบบสาธารณูปโภค และมุ่งหวังจัดระบบพื้นที่ให้มีความสวยงาม

ทั้งนี้กฎหมายนี้ไม่เน้นการใช้ระบบอนุญาตในกฎหมาย เพราะกฎหมายนี้ไม่ได้บังคับโดยตรง แต่เป็นการบังคับให้เจ้าพนักงานตามกฎหมายอื่นต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมาย อาทิ ในพื้นที่ใดที่ห้ามมิให้มีโรงงาน เจ้าพนักงานตามกฎหมายโรงงานจะอนุญาตให้สร้างโรงงานไม่ได้ หรือ กรณีการกำหนดความสูงของอาคารให้มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร เจ้าพนักงานตามกฎหมายควบคุมอาคารจะอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารสูงเกิน 12 เมตรไม่ได้ หรือพื้นที่ใดห้ามก่อสร้างป้าย เจ้าพนักงานจะอนุญาตให้ก่อสร้างป้ายไม่ได้ ส่วนการบังคับหน่วยงานของรัฐจะบังคับให้จัดทำสาธารณูปโภคตามที่กำหนดในผังเมืองเฉพาะ

สำหรับแนวทางการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ จะควบคุมการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่จะอยู่ภายใต้กรอบของกฎหมายหลัก คือ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

ในด้านโทษและกำหนดโทษ พบว่ามีบทกำหนดโทษทางอาญาในกฎหมายนี้ แต่จะนำบทกำหนดโทษตามกฎหมายหลัก คือ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ทั้งนี้การกำหนดโทษทางอาญาจะไม่รุนแรง เนื่องจากกฎหมายผังเมืองไม่เน้นโทษทางอาญา จะเน้นการใช้มาตรการทางปกครองหรือการบริหารราชการแผ่นดิน

4) ความซ้ำซ้อนกับกฎหมายอื่น

การดำเนินการตามภารกิจในเรื่องนี้ ไม่ซ้ำซ้อนกับกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดตราด เนื่องจากมีเป้าหมายแตกต่างกัน

ในกรณีที่มีกฎหมายขึ้นใหม่ เหตุใดจึงไม่ยกเลิก แก้ไขหรือปรับปรุงกฎหมายในเรื่องเดียวกันหรือทำนองเดียวกันที่มีอยู่การผังเมืองมีหลายระดับ มีหลายชั้น การมีกฎกระทรวงผังเมืองรวมในชั้นผังเมืองรวมจังหวัดหรือผังเมืองรวมชุมชนเกาะช้าง ก็สามารถดำเนินการได้ระดับหนึ่ง แต่หากมีการออกกฎหมายในระดับผังเมืองเฉพาะเพื่อพัฒนาพื้นที่เป็นการเฉพาะนั้น จะทำให้สามารถควบคุมและพัฒนาพื้นที่ได้ดีขึ้น

5) ผลกระทบและความคุ้มค่า

ผู้ซึ่งได้รับผลกระทบจากการใช้บังคับกฎหมาย ได้แก่ ประชาชนในพื้นที่ ผู้ประกอบการหน่วยงานของรัฐ โดยผลกระทบเกิดด้านเศรษฐกิจและสังคม

ผู้ได้รับผลกระทบเชิงบวก มีแหล่งท่องเที่ยวที่ยั่งยืน มีความสวยงาม ได้แก่ ชุมชนผู้ประกอบการได้ประโยชน์อย่างยั่งยืน รวมทั้งประชาชนทั่วไปจะมีบ้านเมืองที่สวยงาม มีความเป็นระเบียบ มีโครงสร้างพื้นฐานที่สามารถให้บริการแก่ประชาชนได้ครบถ้วน

ผู้ได้รับผลกระทบเชิงลบ ได้แก่ ผู้ประกอบการ อาจต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นรวมทั้งองค์ประกอบส่วนท้องถิ่น จะต้องมีความยุ่งยากในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอนุญาตอาคารและประกอบกิจการ

การพิจารณาผลกระทบทางด้านความมั่นคง มี 2 ด้าน

ผู้ได้รับผลกระทบเชิงบวก การมีกรอบพัฒนาที่ชัดเจน เมืองมีความสวยงาม มีแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญในระดับชาติ ที่สร้างรายได้ให้แก่ชุมชนและแก่ประเทศชาติ

ผู้ได้รับผลกระทบเชิงลบ การบังคับให้ประชาชนต้องก่อสร้างอาคารตามหลักเกณฑ์ที่ราชการกำหนด รวมทั้งต้องมีการก่อสร้างอาคารที่มีรูปลักษณะทางสถาปัตยกรรมตามที่กำหนด อาจจะทำให้มีค่าใช้จ่ายสูงขึ้น และเป็นการจำกัดสิทธิเสรีภาพในการสร้างสรรค์สถาปัตยกรรมรวมทั้งสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินลดลง เนื่องจากต้องมีระยะถอยร่น มีการเว้นว่าง มีระยะห่างจากพื้นที่ถนนหรือชายทะเล

การพิจารณาผลกระทบด้านการปกครองและบริหารราชการแผ่นดิน มี 2 ด้าน

ผู้ได้รับผลกระทบเชิงบวก เกิดการบูรณาการเพื่อพัฒนาพื้นที่ ทำให้เมืองมีความสวยงาม ประชาชนได้รับบริการด้านโครงสร้างพื้นฐานที่ดี

ผู้ได้รับผลกระทบเชิงลบ การที่มีกฎหมายนี้จะบังคับให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องต้องดำเนินการตามผังเมืองเฉพาะ จะทำให้ทุกหน่วยงานต้องปรับปรุงระบบแผนงาน โครงการเพื่อให้สอดคล้องกับผังเมือง

การจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลตามร่างพระราชบัญญัตินี้ มีประเด็นสำคัญคือ การใช้ประโยชน์ที่ดินลดลง เนื่องจากต้องมีระยะถอยร่น ระยะห่างจากอาคารอื่น หรือห่างจากแนวถนนหรือที่ดินสาธารณะ นอกจากนั้นยังจำกัดการสร้างสร้งงานทางสถาปัตยกรรม เนื่องจากจะต้องมีการใช้รูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่สอดคล้องกับสภาพภูมิประเทศหรือวิถีธรรมเนียมประเพณีของชุมชนเกาะช้าง

ประโยชน์ที่ประชาชนและสังคมจะได้รับ ได้แก่ การที่แหล่งท่องเที่ยวได้รับการดูแล และมีการพัฒนาพื้นที่ให้สวยงาม มีการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพภูมิประเทศ มีการป้องกันภัยพิบัติที่อาจจะเกิดขึ้น จะทำให้มีแหล่งท่องเที่ยวที่สวยงาม มีการให้บริการด้านสาธารณสุขไปทั่วถึง ส่งผลต่อการอยู่อาศัยที่ดีและประชาชนที่ประกอบอาชีพเกี่ยวกับการท่องเที่ยวจะได้ประโยชน์ จะมีรายได้จากการท่องเที่ยวที่มั่นคงสืบไป

การสร้างบ้านเมืองให้มีความสวยงาม การเป็นเมืองท่องเที่ยวที่มีการพัฒนาอย่างยั่งยืน การรักษาสภาพแวดล้อมให้เหมาะสมจะทำให้แหล่งท่องเที่ยวนี้ สามารถสร้างรายได้อย่างถาวรให้กับชุมชน

ผลจากการท่องเที่ยว เป็นรายได้หลักของประเทศไทยหากเกาะช้างสามารถคงไว้ซึ่งการเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สวยงามจะทำให้มีนักท่องเที่ยวเข้ามาท่องเที่ยวตลอดปี และสร้างรายได้ให้กับชุมชนและประเทศตลอดไป และจะเป็นจุดหมายของการท่องเที่ยวที่สามารถแข่งขันกับแหล่งท่องเที่ยวของประเทศอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน

ความยุ่งยากที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย คือการที่เป็นกฎหมายใหม่ที่ไม่เคยมีใช้บังคับในประเทศไทยมาก่อน หน่วยงานราชการและประชาชนอาจจะไม่คุ้นเคยในการควบคุมอย่างเคร่งครัดและมีการพัฒนาเชิงบูรณาการที่ต้องมีรายละเอียดมากมาย ทำให้ต้องมีการปรับปรุงแผนงานของส่วนราชการจะต้องมีความสอดคล้องกับผังเมืองเฉพาะ ดังนั้นประชาชนจะต้องปรับตัวหากต้องการก่อสร้างอาคารหรือประกอบกิจการที่ต้องสอดคล้องกับผังเมือง เฉพาะอันจะส่งผลให้ไม่สามารถก่อสร้างอาคารหรือประกอบกิจการตามอำเภอใจได้อีกต่อไป

6) ความพร้อมของรัฐ

ความพร้อมของรัฐ ด้านบุคลากรพบว่ากรมโยธาธิการและผังเมืองในฐานะผู้จัดทำผังเมืองเฉพาะ มีบุคลากรเพียงพอต่อการปฏิบัติราชการ มีความรู้ด้านผังเมือง กฎหมาย ส่วนการปฏิบัติตามผังเมืองเฉพาะเป็นอำนาจขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่จะต้องมีการควบคุมและพัฒนาตามผังเมืองเฉพาะ อาจมีปัญหาเนื่องจากต้องใช้บุคลากรที่มีความซึ่งท้องถิ่นอาจมีไม่ครบถ้วน

ในด้านงบประมาณที่คาดว่าจะต้องใช้ในระยะห้าปีแรกของการใช้บังคับกฎหมายนั้นจะใช้งบประมาณประจำปีของกรมโยธาธิการและผังเมือง ส่วนการพัฒนาตามผังเมืองเฉพาะ จะใช้งบประมาณเป็นจำนวนมาก แต่ก็สามารถที่จะบรรจุไว้ในแผนพัฒนาพื้นที่ของแต่ละหน่วยในพื้นที่ได้ นอกจากนั้นผลของกฎหมายไม่มีผลต่อการจัดตั้งหน่วยหรือการจัดหาอัตราเพิ่มขึ้น

กรมโยธาธิการและผังเมือง มีวิธีการที่จะให้ผู้อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายมีความเข้าใจและพร้อมที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย ดังนี้

วิธีการสร้างความรับรู้ความเข้าใจแก่ประชาชนผู้อยู่ภายใต้กฎหมาย เริ่มต้นที่กระบวนการจัดทำผังเมืองเฉพาะจะต้องเปิดโอกาสให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในการจัดทำผัง จะมีกระบวนการสร้างการมีส่วนร่วมตามกฎหมายกำหนด

การเข้าถึงข้อมูลของประชาชน มีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผังเมืองเฉพาะการผ่านสื่อสารสาธารณะ โดยข้อมูลที่เปิดเผยจะกระทำทุกขั้นตอน

7) หน่วยงานที่รับผิดชอบและผู้รักษาการตามกฎหมาย โดยกรมโยธาธิการและผังเมือง ซึ่งไม่มีการซ้ำซ้อนกับหน่วยงานอื่น ไม่ก้ำกั้วต่อกฎหมายอื่น ในด้านการปฏิบัติงานในเชิงบูรณาการนั้น จะร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นคือ เทศบาลตำบลเกาะช้าง และองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะช้างใต้ เป็นหลักและยังมีหน่วยงานอื่น อาทิ กรมเจ้าท่า กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่าและพันธุ์พืช สำหรับผู้รักษาการตามกฎหมายฉบับนี้ ได้แก่ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

8) วิธีการทำงานและตรวจสอบ

ระบบการทำงานที่กำหนดสอดคล้องกับหลักการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี โดยพบว่ามีความสอดคล้องเพราะเกิดประโยชน์สุขของประชาชน เกิดผลสัมฤทธิ์ต่อภารกิจของรัฐ มีประสิทธิภาพและเกิดความคุ้มค่าในเชิงภารกิจของรัฐ ไม่มีขั้นตอนการปฏิบัติงานเกินความจำเป็น มีการปรับปรุงภารกิจของส่วนราชการให้ทันต่อสถานการณ์ ประชาชนได้รับการอำนวยความสะดวกและได้รับการตอบสนองความต้องการ อีกทั้งมีการประเมินผลการปฏิบัติราชการอย่างสม่ำเสมอ

ในด้านการเปิดเผยการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ของรัฐนั้น ในกฎหมายกำหนดขั้นตอนการดำเนินการของเจ้าหน้าที่ของรัฐในเรื่องกระบวนการอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือก่อสร้างโรงงาน ซึ่งจะไม่กระทบต่อการพิจารณา

สำหรับการพิจารณาของเจ้าหน้าที่จะใช้หลักกระจายอำนาจหรือมอบอำนาจเพื่อให้ประชาชนได้รับการบริการที่สะดวก รวดเร็วและมีประสิทธิภาพ พบว่ากฎหมายนี้เป็นกฎหมายในลักษณะกระจายอำนาจ อาทิ การพิจารณาอนุญาตเกี่ยวกับก่อสร้างอาคาร ได้กระจายอำนาจให้เจ้าพนักงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจพิจารณา สำหรับการก่อสร้างโรงงานเน้นหลักการมอบอำนาจจากส่วนกลางโดยผู้มีอำนาจในการอนุญาตก่อสร้างโรงงานคือ อุตสาหกรรมจังหวัด ส่วนการอนุญาตการประกอบกิจการจะเป็นการมอบอำนาจจากส่วนกลางให้กับส่วนภูมิภาค เน้นการประกอบกิจการโรงแรม สถานบริการ เป็นต้น

ระบบการคานอำนาจ พบว่ามีระบบการตรวจสอบการปฏิบัติงานภายในซึ่งการพิจารณาอนุญาตจะเป็นอำนาจของหลายหน่วยงาน แต่กรมโยธาธิการและผังเมือง จะมีอำนาจในการกำกับหรือตรวจสอบผ่านระบบบริหารภายในของฝ่ายปกครอง นั่นคืออำนาจในการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารเป็นอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งหากมีความผิดปกติกรมโยธาธิการและผังเมืองจะใช้อำนาจผ่านกระทรวงมหาดไทยในฐานะผู้กำกับดูแลองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อตรวจสอบความผิดปกติดังกล่าว

นอกจากนี้ก็มีกระบวนการรับการร้องเรียนจากบุคคลภายนอกในการขอให้แก้ไข หากเห็นว่าผังเมืองเฉพาะไม่มีความเหมาะสมกับสภาพการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

9) การจัดทำกฎหมายลำดับรอง

ได้จัดทำแผนในการจัดทำกฎหมายลำดับรอง กรอบระยะเวลา ตลอดจนกรอบสาระสำคัญของกฎหมายลำดับรองอย่างครบถ้วน โดยมีการยกร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับตามผังเมืองเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับมาตรการเพื่อให้บรรลุเป้าหมายของการผังเมือง ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารไว้เสร็จสมบูรณ์แล้ว ทั้งนี้ในร่างกฎหมายฉบับนี้จะให้อำนาจในการออกกฎกระทรวงเท่าที่จำเป็น คือในส่วนที่เกี่ยวข้องกับมาตรการเพื่อให้บรรลุเป้าหมายของผังเมืองเฉพาะเท่านั้น

10) การรับฟังความคิดเห็น

มีการรับฟังความคิดเห็น มีการประกาศเผยแพร่ต่อสาธารณะ มีการมีส่วนร่วมการออกแบบโดย ผู้มีส่วนได้เสียจากทุกภาคส่วนเข้าร่วมดำเนินการ

กล่าวโดยสรุป ผลจากการศึกษา การรวบรวมแนวคิด การนำเสนอประเด็นปัญหาและประเด็นต่าง ๆ ไปให้ประชาชนผู้เกี่ยวข้อง รวมทั้งผู้มีส่วนได้เสียได้ร่วมแสดงความคิดเห็น แล้วนำมาวิเคราะห์จนนำมาสู่การยกร่างพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง จังหวัดตราด พ.ศ. รวมทั้งการตรวจสอบความจำเป็นในการร่างกฎหมายต้นแบบ ภายใต้หลักการของกฎหมายมหาชนตามหลักความได้สัดส่วน (Principle of Proportionality) และมีการตรวจสอบตามระบบของสำนักงาน

คณะกรรมการกฤษฎีกาที่ได้วางแนวทางด้วยการใช้ระบบ Annotation on Legislation and Regulatory Checklist อีกทั้งยังได้ปฏิบัติตามแนวทางของระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการเสนอเรื่องต่อคณะรัฐมนตรี พ.ศ. 2531 ทำให้ได้ร่างกฎหมายต้นแบบเพื่อให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง มีความสมบูรณ์เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบ สวยงามและน่าอยู่ เพื่อเป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญที่สร้างรายได้ให้กับประเทศสืบไป