ภาคผนวก

ภาคผนวก ก.

ขั้นตอนการจัดทำผังเมืองรวม ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518

ขั้นตอนการจัดทำผังเมืองรวม ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

ตามหลักการแห่งการจัดทำผังเมืองรวม ซึ่งได้การบัญญัติไว้ใน พ.ร.บ.การผังเมือง พ.ศ. 2518 สามารถสรุปกระบวนการดำเนินการโดยละเอียด 18 ขั้นตอน ดังนี้

1. การสำรวจ กำหนดเขตผัง
2. การวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อจัดทำผังร่าง
3. กรมโยธาธิการและผังเมือง พิจารณาให้ความเห็นผังร่าง
4. ประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชน
    - 4.1 ประชุมคณะที่ปรึกษาผังเมืองรวม (มาตรา 21)
    - 4.2 การประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นจากประชาชน (มาตรา 20)
5. ประชุมคณะกรรมการผังเมือง (มาตรา 22)
    - 5.1 ประชุมคณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาด้านผังเมือง
    - 5.2 ประชุมคณะกรรมการผังเมือง
6. ปิดประกาศพร้อมข้อกำหนด 90 วัน (มาตรา 23)
7. รวบรวม ตรวจสอบ พิจารณาคำร้อง (มาตรา 24)
    - 7.1 ประชุมคณะที่ปรึกษาผังเมืองรวม
    - 7.2 กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับคำร้อง
    - 7.3 ประชุมคณะอนุกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาคำร้อง
    - 7.4 ประชุมคณะกรรมการผังเมือง
    - 7.5 แจ้งผลการพิจารณาคำร้องต่อผู้ร้อง
8. จัดทำร่างกฎกระทรวงและเอกสารที่เกี่ยวข้องเสนอกระทรวงมหาดไทย
9. เสนอคณะกรรมการร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย
10. เสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณารับหลักการ
11. คณะรัฐมนตรีพิจารณาเห็นชอบและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
12. สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา
13. สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกานัดประชุมหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
14. กรมโยธาธิการและผังเมืองทำร่างกฎกระทรวงตามสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจแล้ว
15. สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาส่งให้เลขาธิการคณะรัฐมนตรีและกระทรวงมหาดไทย
16. เสนอกฎกระทรวงให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยลงนาม
17. กรมโยธาธิการและผังเมืองจัดพิมพ์แผนที่และแผนผัง
18. ส่งกฎกระทรวงไปประกาศราชกิจจานุเบกษา

ภาคผนวก ข.

ขั้นตอนการจัดทำผังเมืองเฉพาะตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

ขั้นตอนการจัดทำผังเมืองเฉพาะตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

สำหรับขั้นตอนการจัดทำผังเมืองเฉพาะ ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 สามารถสรุปการดำเนินการ โดยแสดงลำดับขั้นตอนการจัดทำผังเมืองเฉพาะได้ดังนี้

(1) ศึกษาวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดิน และข้อกำหนดผังเมืองรวมที่ใช้บังคับในพื้นที่

(2) ศึกษาพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และประชุมเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับงานจัดทำผังเมืองเฉพาะ

(3) รวบรวมข้อมูลเบื้องต้นบริเวณที่จะจัดทำผังเมืองเฉพาะ

(4) ศึกษาสภาพของพื้นที่ที่จะวางจัดทำผังเมืองเฉพาะ

(5) กำหนดเขตสำรวจเพื่อจัดทำแผนที่

(6) ศึกษาสภาพปัจจุบัน และจัดหาข้อมูลที่สมบูรณ์ที่จะวางผัง

(7) กำหนดเขตวางผัง และเสนอหลักการที่จะจัดทำผังเมืองเฉพาะ เพื่อของอนุมัติคณะกรรมการผังเมือง (มาตรา 29)(8) ออกพระราชกฤษฎีการกำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ (มาตรา 14)

(9) จัดทำแผนที่การใช้อาคาร มาตราส่วน 1:1,000 หรือมาตราส่วนที่ต้องการ

(10) จัดทำผังร่างและเขียนหลักเกณฑ์ผังเมืองเฉพาะ

(11) ปิดประกาศเขตที่ประกาศว่าจะจัดทำผังเมืองเฉพาะ(มาตรา 30มาตรา32 และกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการโฆษณา การประชุมฯพ.ศ. 2552)

(12) การแสดงข้อคิดเห็นของประชาชน ต้องเสนอข้อคิดเห็นภายในเวลาอันสมควร (กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการโฆษณา การประชุมฯ พ.ศ. 2552)

(13) ผู้ที่มีสิทธิก่อสร้างอาคารประสงค์จะจัดสรรที่ดินหรือก่อสร้างอาคาร เพื่อประโยชน์แก่การศึกษา การสาธารณสุข หรือสาธารณูปการ มีหนังสือแสดงความประสงค์พร้อมกับส่งโครงการ (ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย) ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายในเวลาอันสมควร (มาตรา 34)

(14) เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาโครงการภายในกำหนด 30 วัน นับจากได้รับหนังสือ (มาตรา 35)

(15) โฆษณาโดยทางหนังสือพิมพ์ภาษาไทยรายวัน ซึ่งจำหน่ายในท้องถิ่นนั้นเป็นติดต่อกัน 7 วัน และโฆษณาโดยทางวิทยุกระจายเสียง จึงสามารถรับฟังได้ในท้องที่ที่จะจัดทำผังเมืองเฉพาะนั้นเป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่า 7 วัน (กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการโฆษณา การประชุมฯ พ.ศ. 2552)

(16) จัดให้มีการปิดประกาศเป็นเวลาอย่างน้อย 15 วัน (กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการโฆษณา การประชุมฯ พ.ศ. 2552)

(17) จัดให้มีการประชุมรับฟังข้อคิดเห็นประชาชน ครั้งที่ 1 ภายในเวลาไม่น้อยกว่า30 วัน แต่ไม่เกิน 45 วัน นับแต่วันปิดประกาศ (มาตรา 33 และกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการโฆษณา การประชุมฯ พ.ศ. 2552)

(18) วางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ (มาตรา 28 และมาตรา 27)

(19) จัดให้มีการปิดประกาศเป็นเวลาอย่างน้อย 15 วัน (กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการโฆษณา การประชุมฯ พ.ศ. 2552)

(20) ให้เวลาประชาชนตรวจสอบก่อนวันประชุมเป็นเวลาอย่างน้อย 15 วันก่อนการประชุม (กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการโฆษณา การประชุมฯ พ.ศ.2552)

(21) จัดให้มีการประชุมรับฟังข้อคิดเห็นประชาชน ครั้งที่ 2 ภายในเวลาอันสมควร(มาตรา 33)

(22) ส่งผังเมืองเฉพาะให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณา หากไม่เห็นพ้องกัน กรมโยธาธิการและผังเมือง เสนอให้คณะกรรมการผังเมืองชี้ขาด (มาตรา 38)

(23) เสนอคณะกรรมการผังเมืองพิจารณาให้ความเห็นชอบ (มาตรา 40)

(24) เมื่อคณะกรรมการผังเมืองเห็นชอบแล้ว ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเสนอผังเมืองเฉพาะต่อรัฐมนตรีเพื่อดำเนินการตราพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะต่อไป (มาตรา 40)

หมายเหตุ เป็นขั้นตอนตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 เมื่อดำเนินการตามขั้นตอนข้างต้นเรียบร้อยแล้ว จะดำเนินการเข้าสู่ขั้นตอนการตราพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ เพื่อนำไปสู่การประกาศใช้บังคับ ซึ่งมีขั้นตอนดังนี้

(1) เสนอคณะรัฐมนตรี

(2) เสนอสำนักงานกฤษฎีกาพิจารณาเห็นชอบ

(3) เสนอพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะต่อคณะกรรมการกลั่นกรองฯ

(4) เสนอคณะรัฐมนตรี (ครั้งที่ 2)

(5) เสนอคณะกรรมการประสานงานรัฐบาล (วิปรัฐบาล)

(6) เสนอสภาผู้แทนราษฎรเพื่อพิจารณา 3 วาระ

(7) เสนอวุฒิสภาเพื่อพิจารณา 3 วาระ

(8) กราบบังคมทูลเกล้าลงพระปรมาภิไธย

(9) ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

การใช้บังคับผังเมืองเฉพาะจะกระทำได้โดยการตราเป็นพระราชบัญญัติ ซึ่งถ้ามิได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ให้พระราชบัญญัติดังกล่าวใช้บังคับได้ไม่เกินห้าปี ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือกรมโยธาธิการและผังเมือง เห็นสมควรขยายระยะเวลาการใช้บังคับพระราชบัญญัติ ก็อาจเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาดำเนินการตราเป็นพระราชบัญญัติขยายระยะเวลาการใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ โดยอาจแก้ไขปรับปรุงผังเมืองเฉพาะใหม่ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป การแก้ไขปรับปรุงดังกล่าวในระหว่างที่ใช้บังคับพระราชบัญญัติฯ นั้น ให้คณะกรรมการผังเมืองรายงานรัฐมนตรีเพื่อออกกฎกระทรวงแก้ไขปรับปรุงผังเมืองเฉพาะ โดยปกติการดำเนินการจะกระทำโดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นแห่งท้องที่ที่ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ แต่รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการผังเมืองอาจแต่งตั้งให้องค์การหรือบรรษัทของรัฐเป็นเจ้าหน้าที่ดำเนินการในท้องที่นั้น เพื่อทำหน้าที่พิจารณาและสั่งการเกี่ยวกับการจัดที่ดินของเอกชนเพื่อใช้เป็นอุปกรณ์การรื้อ ย้าย หรือดัดแปลงอาคารตามผังเมืองเฉพาะการอนุมัติการยกที่อุปกรณ์ให้เป็นที่สาธารณะสมบัติของแผ่นดิน และการพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์บางประการ เป็นอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น โดยรายละเอียดตามมาตรา 50 – 53 หมวด 7 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518

ภาคผนวก ค.

ร่างพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง จังหวัดตราด พ.ศ. ....

(นำเสนอในการรับฟังความคิดเห็น ธันวาคม 2561)

ร่างพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง จังหวัดตราด พ.ศ. ....

(นำเสนอในการรับฟังความคิดเห็น ธันวาคม 2561)

<u>โครงสร้างกฎหมาย</u>

ร่างพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง พ.ศ. .... ประกอบด้วยบทบัญญัติจำนวน 37 มาตรา แบ่งออกเป็น 5 หมวด และบทเฉพาะกาล ดังนี้

หมวดทั่วไป (มาตรา 7)

หมวดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการทั่วไป (มาตรา 8–9)

หมวดการใช้ประโยชน์ที่ดินและการควบคุมอาคารที่เป็นการเฉพาะ (มาตรา 10 –26)

หมวดสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (มาตรา 27)

หมวดนโยบาย มาตรการและวิธีการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของเมืองเฉพาะ (มาตรา 28 -35)

บทเฉพาะกาล (มาตรา 36--37)

ร่างพระราชบัญญัติ

ให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง จังหวัดตราด

พ.ศ. ....

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร

ให้ไว้ ณ วันที่ ... พ.ศ. ....

เป็นปีที่ .. ในรัชกาลปัจจุบัน

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรจะได้มีกฎหมายใช้บังคับในเขตผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง อำเภอเกาะช้าง จังหวัดตราด

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของประชาชน ซึ่งมาตรา 37 ประกอบกับมาตรา 38 มาตรา 56 และมาตรา 78 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของ สภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะชุมชนเกาะช้าง จังหวัดตราด พ.ศ. .....”

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศ ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป และให้มีอายุใช้บังคับห้าปี

มาตรา 3 ให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ ในเขตท้องที่ตำบลเกาะช้าง และตำบลเกาะช้างใต้ อำเภอเกาะช้าง จังหวัดตราด ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

“การใช้ประโยชน์ที่ดิน” หมายความว่า การใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการใด ๆ ไม่ว่ากิจการนั้น จะทำบนพื้นดิน เหนือพื้นดิน หรือใต้พื้นดิน และไม่ว่าจะอยู่ภายใต้อาคารหรือนอกอาคาร

“พื้นที่ประกอบการ” หมายความว่า พื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการบนพื้นดิน เหนือพื้นดิน หรือใต้พื้นดิน และใต้พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ต่อเนื่องของกิจการไม่ว่าจะอยู่ภายในอาคารหรือนอกอาคาร

“โฮมสเตย์” หมายความว่า สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทนอันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริมและได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบ

“ที่ว่าง” หมายความว่า ที่ว่าตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

“ที่โล่ง” หมายความว่า บริเวณที่ดินอันได้ระบุไว้ในผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะให้เป็นที่ว่างเป็นส่วนใหญ่และเพื่อใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้

“ป้าย” หมายความว่า ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

“โรงงาน” หมายความว่า โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

“ที่อุปกรณ์” หมายความว่า ที่ดินของเอกชนแต่โดยสภาพถูกใช้ประโยชน์เพื่อส่วนรวมด้วยเหตุนี้แม้ว่าที่ดินเป็นของเอกชนและอาจถูกจำกัดรอนสิทธิการใช้ประโยชน์แล้วให้ประชาชนทั่วไปสามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ได้

“สถาปัตยกรรมพื้นถิ่น” หมายความว่า สิ่งก่อสร้างที่มนุษย์สร้างขึ้นในแต่ละท้องถิ่นที่มีลักษณะแตกต่างกันไปตามสภาพแวดล้อม เพื่อสนองความต้องการนั้น รูปแบบของสิ่งก่อสร้างอาจจะพัฒนาไปจากรูปแบบเดิม เพื่อให้เหมาะสมกับการดำเนินชีวิต โดยใช้วัสดุก่อสร้างที่หามาได้ตามท้องถิ่นนั้น

“พื้นที่รับน้ำ” หมายความว่า ลักษณะทางภูมิประเทศที่มีรูปแบบเป็น พื้นที่ลุ่ม พื้นที่ราบลุ่ม พื้นที่ลุ่มชื้นแฉะ พื้นที่ฉ่ำน้ำ มีน้ำท่วม มีน้ำขัง พื้นที่พรุ พื้นที่แหล่งน้ำ ทั้งที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติและที่มนุษย์สร้างขึ้น ทั้งที่มีน้ำขังหรือท่วมอยู่ถาวรและชั่วครั้งชั่วคราว ทั้งที่เป็นแหล่งน้ำนิ่งและน้ำทั้งที่เป็นน้ำจืด น้ำกร่อย และน้ำเค็ม รวมไปถึงพื้นที่ชายฝั่งทะเล และพื้นที่ของทะเล ในบริเวณซึ่งเมื่อน้ำลดลงต่ำสุดมีความลึกของระดับน้ำไม่เกิน 6 เมตร

มาตรา 5 ให้ อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือนายกเทศมนตรีตำบลเกาะช้าง เป็นเจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 6 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

หมวด 1
บททั่วไป

มาตรา 7 การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาการดำรงรักษาเมือง และบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อมในบริเวณแนวเขตตามมาตรา 3 โดยมีวัตถุประสงค์ สำคัญดังนี้

1) เพื่อจัดให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นระเบียบ ปรับปรุงเพื่อให้ภูมิทัศน์ของเมืองมีความสวยงาม

2) เมืองมีความน่าอยู่ ด้วยการมีที่โล่ง และมีที่ว่างริมถนน

3) เพื่อจัดให้มีการเข้าถึงแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ อาทิ ชายหาด

4) เพื่อจัดให้มีสาธารณูปโภครองรับการท่องเที่ยว อาทิ อ่างเก็บน้ำเพื่อการประปา สถานที่รวมขยะ

หมวด 2
การใช้ประโยชน์ที่ดินและการอาคาร
ส่วนที่ 1
ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

มาตรา 8 การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองเฉพาะ ให้เป็นไปตามแผนผังแสดงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งจำแนกเป็นประเภท กิจการ พร้อมทั้งแนวเขตการแบ่งที่ดินออกเป็นประเภทและย่าน และแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง พร้อมทั้งรายละเอียดแสดงแนวและขนาด ทางสาธารณะ รายการและคำอธิบายประกอบแผนผังที่แสดงท้ายพระราชบัญญัติ

มาตรา 9 การแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งจำแนกเป็นประเภทกิจการ พร้อมทั้งแนวเขตการแบ่งที่ดินออกเป็นประเภทและย่าน ดังต่อไปนี้

(1) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัย และเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชน

(2) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดี เพื่อเป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางบริเวณชุมชนที่ขยายตัวรอบย่านพาณิชยกรรมและศูนย์กลางชุมชน เพื่อรองรับการค้าและบริการ

(3) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมของชุมชน เพื่อส่งเสริมธุรกิจรองรับการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การอยู่อาศัย การบริการชุมชน การท่องเที่ยว การนันทนาการ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่อการดำรงชีวิตประจำวันของประชาชนโดยทั่วถึง

(4) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่

(5) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสงวนไว้เป็นพื้นที่โล่งสำหรับนันทนาการเพื่อสาธารณประโยชน์และส่งเสริมให้เกิดคุณภาพชีวิตที่ดีของชุมชน

(6) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีฟ้า ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ การประมงชายฝั่ง การท่องเที่ยว หรือเกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวที่ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและการประมง การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์ที่ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและการประมงเท่านั้น

(7) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมะกอก ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสงวนไว้สำหรับการศึกษาหรือเกี่ยวข้องเกี่ยวกับการศึกษา ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

(8) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเทาอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันศาสนา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสงวนไว้สำหรับการศาสนา ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศาสนาหรือเกี่ยวข้องกับการศาสนา การศึกษา สถาบันราชการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

(9) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงิน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสงวนไว้สำหรับกิจกรรมที่ดำเนินกิจการของรัฐ และเพื่อประโยชน์แก่กิจการของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ส่วนที่ 2

การใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการทั่วไป

มาตรา 10 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตท้ายพระราชบัญญัตินี้ ให้มีการใช้ประโยชน์เป็นไปตามวัตถุประสงค์แห่งการใช้ประโยชน์ที่ดินตามมาตรา 10 และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด เว้นแต่จะมีข้อยกเว้นตามที่ปรากฏในพระราชบัญญัตินี้ ดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

(2) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน

(3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตเลียมเหลวประเภทโรงเก็บเชื้อเพลิง

(4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู จระเข้ หรือสัตว์ป่า

(5) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(6) โรงมหรสพหรือสถานบริการ และกิจการโรงแรม

(7) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรมหรือเกษตรกรรม หรือการจัดสรรเพื่อการอยู่อาศัย

(8) การอยู่อาศัยประเภทห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม

(9) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้า หรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า หรือไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร

(10) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 300 ตารางเมตร

(11) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบกิจการเกิน 200 ตารางเมตร

(12) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ

(13) สถานสงเคราะห์ สถานรับเลี้ยงสัตว์

(14) สวนสนุก สวนสัตว์ สนามแข่งรถ สนามแข่งม้า สนามยิงปืน สนามกอล์ฟ

(15) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล หรือกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(16) ซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกล ซื้อขายหรือเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆในบริเวณชายหาด ให้เป็นดังต่อไปนี้

(1)ในระยะ 50 เมตร จากแนวชายฝั่งทะเล ให้มีที่ว่างตามแนวขนานแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 20 เมตร ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 150 ตารางเมตร มีความสูงไม่เกิน 8 เมตรการวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดพนังของชั้นสูงสุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด เว้นแต่สถานที่ราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

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

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

มาตรา 11 การใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เป็นการต้องห้ามตามมาตรา 10 ในกิจการที่กำหนดดังต่อไปนี้ อาจได้รับการอนุญาตให้กระทำได้ภายใต้ข้อยกเว้นที่กำหนดในมาตรานี้และได้รับความเห็นชอบของคณะกรรมการผังเมืองแล้ว

(1) โรงงานที่ไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม หรือโรงบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(2) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทน ฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(3) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ที่เป็นประเภทบ้านเดี่ยว หรือบ้านแฝดที่มีพื้นที่ดินแปลงย่อยไม่น้อยกว่าแปลงละ 20 ตารางวา

สำหรับบริเวณที่กำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ได้แก่ กิจการดังนี้

(1) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน

(2) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตเลียมเหลวประเภทโรงเก็บเชื้อเพลิง

(3) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู จระเข้ หรือสัตว์ป่า

(4) การอยู่อาศัยประเภทห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม

(5) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้า หรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า หรือไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร

(6) สถานสงเคราะห์ สถานรับเลี้ยงสัตว์

(7) สวนสนุก สวนสัตว์ สนามแข่งรถ สนามแข่งม้า สนามยิงปืน สนามกอล์ฟ

(8) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล หรือกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(9) ซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกล ซื้อขายหรือเศษวัสดุ

สำหรับบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ได้แก่กิจการดังนี้

(1) โรงมหรสพหรือสถานบริการ

(2) โรงแรม เว้นแต่โฮมสเตย์หรือสูงไม่เกิน 12 เมตร

(3) การอยู่อาศัยประเภทห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารชุด หอพักหรืออาคารอยู่อาศัยรวม

(4) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 300 ตารางเมตร

(5) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบกิจการเกิน 200 ตารางเมตร

(6) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้า อาคารแสดงนิทรรศการหรือตลาด

สำหรับบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ได้แก่ กิจการอยู่อาศัยประเภทห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม

ส่วนที่ 3
การใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการเฉพาะ

มาตรา 12 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงการดำรงรักษาที่โล่งได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำรงรักษาที่โล่งไว้เพื่อสาธารณประโยชน์และสภาพแวดล้อมอันจะเป็นการรักษาภูมิทัศน์ที่ดีของชุมชน รวมทั้งเพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วม

สำหรับที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เฉพาะที่ดินซึ่งเป็นของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ทั้งนี้ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมสาธารณประโยชน์ โดยคำนึงถึง การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมของที่โล่งด้วย

ที่โล่งตามแผนผังแสดงที่โล่งท้ายพระราชบัญญัตินี้ ให้เป็นดังต่อไปนี้

(1) ที่โล่งประเภทที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน ลส. 1 เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ที่มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การท่องเที่ยว การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

(2) ที่โล่งประเภทที่กำหนดไว้เป็นสีฟ้า ลส. 2 ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ที่มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การท่องเที่ยว การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น และให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการคมนาคมและขนส่งทางน้ำหรือการสาธารณูปโภคที่เป็นของรัฐ อาคาร อุปกรณ์ ท่อสูบน้ำและท่อน้ำทิ้งสำหรับการผลิตน้ำประปา อาคาร อุปกรณ์ ท่อสูบน้ำและท่อน้ำทิ้งสำหรับการผลิตน้ำประปา อาคาร อุปกรณ์ ท่อสำหรับการส่งกระแสไฟฟ้าได้ด้วย

มาตรา 13 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น นอกจากกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) การสร้างถนนหรือเกี่ยวข้องกับถนน และการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

(2) การสร้างรั้วหรือกำแพง

(3) เกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรมที่มีความสูงของอาคารไม่เกิน 8 เมตร หรือไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่

(4) การอยู่อาศัยที่มีความสูงของอาคารไม่เกิน 8 เมตร หรือไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่

(5) การอยู่อาศัยที่ไม่ใช่ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว

(6) การอยู่อาศัยที่ไม่ใช่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดิน

มาตรา 14 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภคให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(1) โครงการกิจการสาธารณูปโภคให้เป็นโครงการคลองระบายน้ำ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการระบายน้ำ และการดำเนินการที่เกี่ยวเนื่องกับกิจการสาธารณูปโภคหรือเพื่อประโยชน์แก่กิจการของรัฐเท่านั้นโดยจำแนกเป็นโครงการดังต่อไปนี้

(ก) โครงการกิจการสาธารณูปโภค ให้เป็นโครงการปรับปรุงคลองเพื่อการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

(ข) โครงการกิจการสาธารณูปโภค ให้เป็นโครงการขยายคลองเพื่อการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

(2) โครงการกิจการสาธารณูปโภค ให้เป็นโครงการโรงบำบัดน้ำเสียหรือโครงการโรงควบคุมคุณภาพน้ำ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการบำบัดน้ำเสียหรือควบคุมคุณภาพน้ำ และการดำเนินการที่เกี่ยวเนื่องกับกิจการสาธารณูปโภค หรือเพื่อประโยชน์แก่กิจการของรัฐเท่านั้น

มาตรา 15 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงบริเวณที่ตั้งของสถานที่ ที่มีคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดีที่จะพึงส่งเสริมดำรงรักษาหรือบูรณะ

การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณแผนผังแสดงบริเวณที่ตั้งของสถานที่ที่มีคุณค่าในทางศิลปกรรมสถาปัตยกรรมประวัติศาสตร์หรือโบราณคดีที่จะพึงส่งเสริมดำรงรักษาหรือบูรณะ ท้ายพระราชบัญญัตินี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น นอกจากกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) การสร้างถนนหรือเกี่ยวข้องกับถนน และการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

(2) การสร้างรั้วหรือกำแพง

(3) เกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรมที่มีความสูงของอาคารไม่เกิน 8 เมตร หรือไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่

(4) การอยู่อาศัยที่มีความสูงของอาคารไม่เกิน 8 เมตร หรือไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่

(5) การอยู่อาศัยที่ไม่ใช่ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวการอยู่อาศัยที่ไม่ใช่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดิน

มาตรา 16 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงบริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติหรือภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่า

การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณแผนผังแสดงบริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติหรือภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่าท้ายข้อกำหนดนี้สงวนไว้สำหรับกิจกรรมที่ดำเนินกิจการของรัฐ และเพื่อประโยชน์แก่กิจการของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม สาธารณประโยชน์ โดยคำนึงถึงการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมของที่โล่งด้วย

มาตรา 17 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงแนวทางและขนาดของที่อุปกรณ์ ท้ายพระราชบัญญัตินี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น เว้นแต่ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือ ผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม สาธารณประโยชน์ โดยคำนึงถึงการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมของที่โล่งด้วย

มาตรา 18 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงบริเวณที่จะมีการรื้อย้าย หรือดัดแปลงอาคาร การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณแผนผังแสดงบริเวณที่จะมีการรื้อ ย้าย หรือดัดแปลงอาคาร ท้ายพระราชบัญญัตินี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น สำหรับที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือ ผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

มาตรา 19 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงเขตที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ที่จะเวนคืนเพื่อประโยชน์แก่การผังเมืองสำหรับใช้เป็นทางสาธารณะและสำหรับเป็นทางสาธารณะเพื่อเข้าถึงชายทะเล

การใช้ประโยชน์ที่ดินแผนผังแสดงเขตที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่จะเวนคืนเพื่อประโยชน์แก่การผังเมืองสำหรับใช้เป็นทางสาธารณะท้ายพระราชบัญญัตินี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น

โดยที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

มาตรา 20 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงเขตที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือหน่วยงานของรัฐเป็นเจ้าของ ซึ่งจะนำมาใช้เพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

มาตรา 21 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงพื้นที่เสี่ยงต่อภัยพิบัติ การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณแผนผังแสดงพื้นที่เสี่ยงต่อภัยพิบัติท้ายข้อกำหนดนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น เว้นแต่ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ สาธารณูปการ หรือสงวนไว้สำหรับกิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

มาตรา 22 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงที่จอดรถยนต์สาธารณะ การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณแผนผังแสดงที่จอดรถยนต์สาธารณะท้ายข้อกำหนดนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น เว้นแต่ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ สาธารณูปการ หรือสงวนไว้สำหรับกิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

มาตรา 23 การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงพื้นที่รับน้ำหรือพื้นที่พักน้ำ ท้ายพระราชบัญญัตินี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น เว้นแต่ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ สาธารณูปการหรือสงวนไว้สำหรับกิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ส่วนที่ 4
การควบคุมอาคาร

มาตรา 24 เพื่อประโยชน์ในการควบคุมอาคาร ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัตินี้ โดยรายละเอียดและหลักเกณฑ์ ที่อาจกำหนดตาม ในรายการดังต่อไปนี้

(1) แนวทางและขนาดของที่อุปกรณ์

(2) ประเภท ชนิด ขนาด และจำนวนอาคารที่จะอนุญาต

(3) ประเภท ชนิด ขนาด จำนวนและลักษณะของอาคารชำรุดซึ่งอาจจะถูกสั่งให้รื้อหรือย้าย

(4) การใช้ประโยชน์ของอาคารที่อนุญาตให้สร้างหรืออนุญาตให้เปลี่ยนแปลง

(5) ขนาด เนื้อแปลงที่ดินที่จะขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

(6) ขนาด เนื้อที่ของแต่ละหน่วยพักอาศัย

(7) ระยะร่นและความสูงของอาคาร

(8) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน และอัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ดิน

(9) การรื้อ ย้ายหรือดัดแปลงอาคาร

(10) รูปทรงทางสถาปัตยกรรมและสีของอาคาร

(11) ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

(12) ที่จอดรถยนต์

(13) ระบบถนนและเขตทาง

(14) รายละเอียดอื่นที่จำเป็นเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ

หากหลักเกณฑ์หรือข้อกำหนดใดตามความในวรรคหนึ่ง ขัดแย้งกันให้ใช้หลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 25 การขออนุญาตใช้ประโยชน์ที่ดินและก่อสร้างอาคาร ต้องเป็นไปตามรายละเอียดและหลักเกณฑ์ในการอนุญาตใช้ประโยชน์ที่ดินและก่อสร้างอาคารที่ปรากฏในพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งที่ออกเป็นกฎกระทรวงเพิ่มเติม

มาตรา 26 ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารที่ได้รับอนุญาตให้สร้างขึ้นใหม่หรืออนุญาตให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ของอาคารให้ผิดไปจากการใช้ประโยชน์ตามที่ได้ขอไว้ เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

หมวด 4
สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

มาตรา 27 เพื่อให้มีถนนโครงการ ตามแบบ ผฉ 1 จึงกำหนดให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังโดย มีข้อกำหนดให้ปฏิบัติและไม่ปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

(1) ห้ามก่อสร้างอาคารทุกประเภท เว้นแต่อาคารชั่วคราวที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองตกลงจะไม่ใช้สิทธิเรียกร้องในค่ารื้อถอนหรือค่าตอบแทนอย่างอื่น

(2) ห้ามขุดดินที่มีพื้นที่เกินกว่า 200 ตารางเมตร

(3) ห้ามปลูกต้นไม้ทุกชนิด เว้นแต่พืชล้มลุก

(4) การดำเนินการอันเป็นสาธารณูปโภค เมื่อมีความจำเป็นต้องปักเสา พาดสาย วางท่อ หรือกระทำการใดๆ ให้สามารถดำเนินการได้

รายละเอียดเกี่ยวกับถนนเขตทางในหมวดนี้ให้สามารถออกรายละเอียดได้ด้วยการตราเป็นกฎกระทรวง ทั้งนี้ส่วนประกอบภายในเขตทางของถนน ให้สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรายละเอียดบางประการเพื่อประโยชน์แก่การจราจรได้

หมวด 5
นโยบาย มาตรการและวิธีการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ

มาตรา 28 ผังเมืองเฉพาะตามพระราชบัญญัตินี้มีนโยบายในการพัฒนาชุมชนเกาะช้าง เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ ดังต่อไปนี้

(1) ส่งเสริมการจัดให้มีการจัดระเบียบพื้นที่ ควบคุมการก่อสร้างอาคาร การก่อสร้างป้าย

(2) ส่งเสริมการจัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ

(3) ส่งเสริมการคมนาคมโดยการจัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์ในการสัญจรสาธารณะ การเข้าถึงบริเวณชายหาด

(4) ส่งเสริมการจัดให้มีพื้นที่รับน้ำเพื่อการป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วม

(5) ส่งเสริมให้มีการก่อสร้างอาคารประหยัดพลังงาน

มาตรา 29 เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะนี้ ให้มีมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) อาคารที่มีรูปทรงสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น

(2) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ

(3) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่รับน้ำ

(4) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีอาคารประหยัดพลังงาน

มาตรา 30 อาคารที่รูปทรงสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละยี่สิบ

มาตรา 31 ในการใช้ประโยชน์ที่ดินในทุกประเภท หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ ในแปลงที่ดินที่ขออนุญาตให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละยี่สิบ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกินห้าเท่าของพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะที่จัดให้มีขึ้น

พื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะตามวรรคหนึ่ง ไม่รวมถึงที่ว่างอันปราศจาก สิ่งปกคลุมตามที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนด

มาตรา 32 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่รับน้ำในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต ที่กักเก็บน้ำได้ในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ต่อพื้นที่ดิน 50 ตารางเมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อ

พื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละห้า ถ้าสามารถกักเก็บน้ำได้มากกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ตามสัดส่วน แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินร้อยละยี่สิบ

มาตรา 33 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีอาคารอนุรักษ์พลังงานตามมาตรฐานที่รับรองโดยมูลนิธิอาคารเขียวไทยหรือองค์กรอื่นซึ่งได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมือง ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ ในอัตราร้อยละห้าถึงร้อยละยี่สิบ ทั้งนี้ให้เป็นไปตามกฎกระทรวง

มาตรา 34 เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมนี้ จึงได้กำหนดวิธีดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้

(2) ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางในการจัดทำงบประมาณเพื่อพัฒนาเมืองตามแผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง และแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภคโดยผ่านทางกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตผังเมืองเฉพาะ

(3) ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ให้สอดคล้องกับประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน และพิจารณายกเว้นการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่สำหรับที่ดินที่ได้กำหนดให้เป็นที่โล่ง โครงการคมนาคมและขนส่ง และโครงการกิจการสาธารณูปโภคตามที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองเฉพาะ

(4) ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินที่ประสงค์จะใช้ที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารหรือประกอบกิจการที่ต้องขออนุญาตหรือต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมายแจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังนี้

(ก) การขออนุญาตหรือการแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้ผู้ขออนุญาตหรือผู้แจ้งแจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแบบหนังสือแจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตชุมชนเกาะช้าง พร้อมกับการยื่นคำขออนุญาตหรือการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ณ สำนักงานองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(ข) การขออนุญาตหรือการแจ้งการประกอบกิจการตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้ขออนุญาตหรือผู้แจ้งประกอบกิจการ แจ้งการใช้ประโยชน์

ที่ดินหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตชุมชนเกาะช้าง พร้อมกับการยื่นคำขออนุญาตหรือการแจ้งประกอบกิจการต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ณ สำนักงานท้องที่

มาตรา 35 ให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมการก่อสร้างอาคารหรือการประกอบกิจการในเขตผังเมืองเฉพาะปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้

บทเฉพาะกาล

มาตรา 36 การใดที่ไม่ได้กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ ให้นำหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 มาใช้โดยอนุโลม

มาตรา 37 คำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ใบแจ้งการก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้าย และคำขออนุญาตหรือใบแจ้งประกอบกิจการใดตามกฎหมายที่ได้ยื่นไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับและยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้เจ้าหน้าที่ยุติการพิจารณาทางปกครองเกี่ยวกับการขออนุญาตทั้งปวง และให้คืนเรื่องพร้อมทั้งค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายอื่นใดให้แก่ผู้ยื่นโดยพลัน เพื่อให้ผู้ยื่นไปดำเนินการยื่นใหม่ให้เป็นตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้