



ร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ตอนที่ ๑ (หมวด ๑ ถึงหมวด ๔ ส่วนที่ ๑ ผังเมืองรวม)

ก. ประวัติ ความเป็นมา และสถานะของร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ณ ปัจจุบัน

ร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. เสนอโดยคณะรัฐมนตรี (ชุดที่มี พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา เป็นนายกรัฐมนตรี) โดยได้รับการบรรจุเข้าระเบียบวาระการประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ ๑๐/๒๕๖๑ เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑ ซึ่งที่ประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ในวาระที่หนึ่ง และลงมติรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวไว้พิจารณา และตั้งคณะกรรมการวิสามัญขึ้นคณะหนึ่ง มีจำนวน ๓๕ คน เพื่อพิจารณา โดยมีกำหนดการแปรญัตติภายใน ๑๕ วัน และที่ประชุมมีมติให้คณะกรรมการวิสามัญฯ พิจารณาร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ให้แล้วเสร็จภายใน ๖๐ วันนับแต่วันที่สภานิติบัญญัติแห่งชาติมีมติตั้งคณะกรรมการวิสามัญฯ คณะนี้

ปัจจุบันร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาในวาระที่หนึ่งของคณะกรรมการวิสามัญฯ

ข. หลักการและเหตุผลประกอบร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.

หลักการ

ปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

เหตุผล

โดยที่ระบบการผังเมืองของประเทศจำเป็นต้องมีกรอบนโยบายการใช้ประโยชน์พื้นที่ตั้งแต่ระดับประเทศ ระดับภาค และระดับจังหวัด เพื่อเป็นกรอบนโยบายและยุทธศาสตร์ของการพัฒนาประเทศในด้านการใช้พื้นที่เพื่อให้หน่วยงานของรัฐดำเนินการ โดยการนำไปสู่การปฏิบัติในรูปแบบของ

*ข้อมูล ณ วันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑.



ผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งเป็นแนวทางและแผนงานการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่หนึ่งพื้นที่ใด เพื่อการพัฒนาทางด้านกายภาพและการดำรงรักษาเมือง กรณีจึงมีความจำเป็นที่จะต้องมีกฎหมายเพื่อกำหนดรูปแบบการวางและจัดทำผังเมืองทุกระดับ พร้อมทั้งบริหารจัดการผังเมืองให้มีรูปแบบการดำเนินการและการบริหารจัดการที่เหมาะสม สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยการวางกรอบนโยบายการพัฒนาพื้นที่และการใช้ประโยชน์ที่ดินระดับประเทศ ระดับภาค ระดับจังหวัด ระดับเมือง และระดับชนบท ตลอดจนกระจายอำนาจในการวางและจัดทำผังเมืองให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น รวมทั้งการสร้างการมีส่วนร่วมของประชาชนผ่านกระบวนการรับฟังความคิดเห็นจากทุกภาคส่วน และโดยที่การกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์พื้นที่และการใช้ประโยชน์ที่ดินต้องสอดคล้องกับนโยบายและยุทธศาสตร์เพื่อการพัฒนาประเทศ กรณีจึงมีความจำเป็นที่จะต้องมีคณะกรรมการที่เป็นผู้กำหนดนโยบายในภาพรวม และคณะกรรมการที่เป็นผู้กำกับดูแลหน่วยงานภาครัฐให้ปฏิบัติการเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง ประกอบกับในการดำเนินการเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมืองบางกรณีจำเป็นต้องใช้สิทธิเหนือเคหสถานและทรัพย์สิน รวมถึงการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของเอกชนเพื่อประโยชน์สาธารณะ และการจำกัดขอบเขตในการเลือกถิ่นที่อยู่หรือการประกอบกิจการของบุคคล อีกทั้งกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาพื้นที่หรือการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของประเทศกับนานาประเทศ สมควรปรับปรุงเสียในคราวเดียวกัน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ก. สาระสำคัญโดยสรุป

๑) บทนิยาม (ร่างมาตรา ๔)

ในพระราชบัญญัตินี้

“**การผังเมือง**” หมายความว่า การวาง จัดทำ และการดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมือง ในระดับต่าง ๆ สำหรับเป็นกรอบชี้้นำการพัฒนาทางด้านกายภาพในระดับประเทศ ระดับภาค ระดับจังหวัด ระดับเมือง และพื้นที่เฉพาะควบคู่กับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ เพื่อสร้างหรือพัฒนาเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบทให้มีหรือทำให้ดียิ่งขึ้นซึ่งสุลักษณะ ความสะดวกสบาย ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัยของประชาชน สวัสดิภาพของสังคม การป้องกันความขัดแย้งในการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อส่งเสริมการเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อม เพื่อดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่และวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดี หรือบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ

“**ผังเมืองรวม**” หมายความว่า แผนผัง นโยบาย และโครงการ รวมทั้งมาตรการควบคุม โดยทั่วไปในพื้นที่หนึ่งพื้นที่ใด เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและการดำรงรักษาเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุขปโภค สาธารณูปการ บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อม เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง



“ผังเมืองเฉพาะ” หมายความว่า แผนผังและโครงการดำเนินการเพื่อพัฒนาหรือดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่งหรือกิจการที่เกี่ยวข้องในเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบท เพื่อประโยชน์ในการสร้างเมืองใหม่ พัฒนาเมือง อนุรักษ์เมือง หรือฟื้นฟูเมือง

“อาคาร” หมายความว่า อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร รวมทั้งสิ่งก่อสร้างทุกชนิดหรือสิ่งอื่นใดที่วางบน ใต้ หรือผ่านเหนือพื้นดินหรือพื้นน้ำ เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง

“ที่อุปถัมภ์” หมายความว่า ที่ดินของเอกชนซึ่งผังเมืองเฉพาะจัดให้เป็นที่ดินว่างหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์อย่างอื่นด้วย เช่น ทางเท้า ทางเดิน ตรอกหลังหรือข้างอาคาร ทางน้ำ ทางระบายน้ำหรือท่อระบายน้ำ

“ที่โล่ง” หมายความว่า บริเวณที่ดินอันได้ระบุไว้ในผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะให้เป็นที่ดินว่างเป็นส่วนใหญ่ และเพื่อใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้

“เจ้าพนักงานการผัง” หมายความว่า

(๑) เจ้าพนักงานการผังตามที่ระบุไว้ในพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อจัดทำ หรืออนุมัติผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะ

(๒) อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้วางและจัดทำผังในกรณีที่มีการใช้บังคับผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะ

“เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า

(๑) นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด

(๒) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล

(๓) นายกองค้การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล

(๔) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร

(๕) นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา

(๖) ผู้บริหารท้องถิ่นหรือหัวหน้าคณะผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง สำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

“เจ้าหน้าที่ดำเนินการ” หมายความว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือองค์กรซึ่งมีอำนาจหน้าที่หรือซึ่งได้รับมอบหมายให้มีอำนาจหน้าที่กระทำการให้เป็นไปตามผังเมืองเฉพาะ

“องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น” หมายความว่า องค์กรการบริหารส่วนจังหวัด เทศบาล องค์กรการบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง

“ผู้ว่าราชการจังหวัด” หมายความว่า รวมรวมถึง ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครในกรณีที่เป็นการวางและจัดทำผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร

“อธิบดี” หมายความว่า อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้



๒) ผู้รักษาการตามกฎหมาย (ร่างมาตรา ๕)

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงและประกาศกระทรวงมหาดไทยเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

๓) หลักการทั่วไปเกี่ยวกับการผังเมือง (ร่างหมวด ๑ มาตรา ๖ ถึงร่างมาตรา ๗)

๓.๑ บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้มุ่งหมายเพื่อกำหนดรูปแบบการวางและจัดทำผังเมืองทุกระดับ พร้อมทั้งบริหารจัดการผังเมืองให้มีรูปแบบการดำเนินการและการบริหารจัดการที่เหมาะสม สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคม และสิ่งแวดล้อม โดยการวางกรอบและนโยบายด้านการพัฒนาพื้นที่และการใช้ประโยชน์ที่ดินระดับประเทศ ระดับภาค ระดับจังหวัด ระดับเมือง และระดับชนบท ตลอดจนกระจายอำนาจในการวางและจัดทำผังเมืองให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายใต้วัตถุประสงค์ ดังต่อไปนี้

(๑) วางและจัดทำผังเมืองในแต่ละระดับให้สอดคล้องกัน

(๒) วางกรอบและนโยบายการพัฒนาเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง และชนบทอย่างสมดุลและยั่งยืน

(๓) วางกรอบและนโยบายด้านการพัฒนา และการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

(๔) การอนุรักษ์และรักษาคุณค่าทางศิลปวัฒนธรรม

(๕) เป็นแนวทางเพื่อให้หน่วยงานของรัฐกำหนดนโยบายและโครงการพัฒนาภายใต้อำนาจหน้าที่ของตนให้สอดคล้องกับผังเมืองแต่ละระดับ

(๖) การแก้ไขปัญหาผลกระทบจากการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่สอดคล้องกันให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ อันจะเป็นการป้องกัน แก้ไข หรือบรรเทาภัยพิบัติที่อาจเกิดขึ้น

๓.๒ ธรรมนูญว่าด้วยการผังเมืองที่คณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติจัดทำตามมาตรา ๗๕ (๗) เมื่อคณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบแล้ว มีผลผูกพันหน่วยงานของรัฐ และหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องที่จะต้องดำเนินการต่อไปตามอำนาจหน้าที่ของตน

๔. การวางและจัดทำผังเมือง (ร่างหมวด ๒ มาตรา ๘ ถึงร่างมาตรา ๑๒)

๔.๑ ผังเมืองตามพระราชบัญญัตินี้กำหนดให้มี (ร่างมาตรา ๘)

๔.๑.๑ ผังนโยบายการใช้ประโยชน์พื้นที่ คือ การกำหนดกรอบนโยบายและยุทธศาสตร์ของการพัฒนาประเทศในด้านการใช้พื้นที่เพื่อให้หน่วยงานของรัฐดำเนินการ แบ่งเป็น ๓ ประเภท คือ (ก) ผังนโยบายระดับประเทศ (ข) ผังนโยบายระดับภาค (ค) ผังนโยบายระดับจังหวัด

๔.๑.๒ ผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน คือ การกำหนดกรอบแนวทางและแผนงานการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่หนึ่งพื้นที่ใดเพื่อการพัฒนาและดำรงรักษาเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง และชนบท แบ่งเป็น ๒ ประเภท คือ (ก) ผังเมืองรวม (ข) ผังเมืองเฉพาะ

๔.๒ การจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นและการมีส่วนร่วมของประชาชน (ร่างมาตรา ๙)



การวางและจัดทำผังนโยบายการใช้ประโยชน์พื้นที่ตาม ๔.๑.๑ และผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามตาม ๔.๑.๒ ต้องจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นและการมีส่วนร่วมของประชาชน ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกำหนด โดยให้คำนึงถึงผู้ที่จะได้รับผลกระทบในผังแต่ละประเภท

๔.๓ การทบทวนผังนโยบายการใช้ประโยชน์พื้นที่ (ร่างมาตรา ๑๐)

ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองจัดให้มีการทบทวนผังนโยบายการใช้ประโยชน์พื้นที่ทุก ๕ ปีหรือในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อให้สอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติ นโยบายการบริหารประเทศ หรือสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและสังคมเปลี่ยนแปลงไปจะจัดให้มีการทบทวนผังนโยบายการใช้ประโยชน์พื้นที่ก่อนระยะเวลาดังกล่าวก็ได้

๔.๔ การวางและจัดทำผังนโยบาย (ร่างมาตรา ๑๑)

การวางและจัดทำผังนโยบายระดับจังหวัด จะต้องสอดคล้องและเชื่อมโยงกับผังนโยบายระดับภาค ส่วนผังนโยบายระดับภาคจะต้องสอดคล้องและเชื่อมโยงกับผังนโยบายระดับประเทศ แล้วแต่กรณี

๔.๕ การดำเนินการตามประกาศผังนโยบาย (ร่างมาตรา ๑๒)

เมื่อได้มีการประกาศผังนโยบายระดับประเทศ ผังนโยบายระดับภาค หรือผังนโยบายระดับจังหวัดในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้หน่วยงานของรัฐดำเนินการตามอำนาจหน้าที่เพื่อให้เป็นไปตามผังนโยบายดังกล่าว ทั้งนี้ ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองมีหน้าที่ให้คำแนะนำแก่หน่วยงานของรัฐด้วย

๕. ผังนโยบายการใช้ประโยชน์พื้นที่ (ร่างหมวด ๓)

๕.๑ ผังนโยบายระดับประเทศ (ร่างมาตรา ๑๓ ถึงร่างมาตรา ๑๔)

เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองจัดทำผังนโยบายระดับประเทศใช้เป็นกรอบนโยบายและยุทธศาสตร์ของการพัฒนาประเทศในด้านการใช้พื้นที่ การพัฒนาเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง และชนบท โครงสร้างพื้นฐานหลัก การพัฒนาพื้นที่พิเศษ และการอื่น ๆ ที่จำเป็น เสนอคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบและประกาศในราชกิจจานุเบกษา โดยผังนโยบายระดับประเทศ ประกอบด้วย

(๑) วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังนโยบายระดับประเทศ

(๒) กรอบนโยบาย เป้าหมาย และแผนทางด้านกายภาพ เพื่อการพัฒนาหรือการอนุรักษ์ของประเทศ ดังต่อไปนี้ (ก) การใช้ประโยชน์พื้นที่ (ข) การตั้งถิ่นฐานและระบบชุมชน (ค) โครงสร้างพื้นฐาน (ง) พื้นที่พัฒนาพิเศษ (จ) สิ่งแวดล้อมและระบบนิเวศ (ฉ) ศิลปวัฒนธรรมและประวัติศาสตร์ท้องถิ่น (ช) การอื่น ๆ ที่จำเป็น

(๓) มาตรการและวิธีดำเนินการเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังนโยบายระดับประเทศ

(๔) การบริหารและพัฒนาการผังเมือง วิธีปฏิบัติ และความร่วมมือของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งกรอบระยะเวลาในการดำเนินการ



๕.๒ ผังนโยบายระดับภาค (ร่างมาตรา ๑๕ ถึงร่างมาตรา ๑๖)

เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองจัดทำผังนโยบายระดับภาคใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและการดำรงรักษาพื้นที่ที่มีขอบเขตเกินหนึ่งจังหวัด ในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การพัฒนาเมือง การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุขปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ และการบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เสนอคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ และประกาศในราชกิจจานุเบกษา โดยผังนโยบายระดับภาค ประกอบด้วย

(๑) วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังนโยบายระดับภาค
(๒) แผนที่แสดงเขตผังนโยบายระดับภาค
(๓) แผนที่ทำขึ้นเป็นฉบับเดียวหรือหลายฉบับ โดยมีสาระสำคัญทุกประการหรือบางประการ ดังต่อไปนี้ (ก) แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ข) แผนที่แสดงระบบชุมชน (ค) แผนที่แสดงระบบการคมนาคมและการขนส่ง (ง) แผนที่แสดงระบบสาธารณสุขปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ (จ) แผนที่อื่น ๆ ตามความจำเป็น

(๔) นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังนโยบายระดับภาค

(๕) การบริหารและพัฒนากการผังเมือง วิธีปฏิบัติ และความร่วมมือของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งกรอบระยะเวลาในการดำเนินการ

๕.๓ ผังนโยบายระดับจังหวัด (ร่างมาตรา ๑๗ ถึงร่างมาตรา ๑๘)

เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองวางและจัดทำผังนโยบายระดับจังหวัดใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและการดำรงรักษาพื้นที่ระดับจังหวัด ในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การพัฒนาเมือง การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุขปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ และการบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เสนอคณะกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ และประกาศในราชกิจจานุเบกษา โดยผังนโยบายระดับจังหวัด ประกอบด้วย

(๑) วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังนโยบายระดับจังหวัด
(๒) แผนที่แสดงเขตผังนโยบายระดับจังหวัด
(๓) แผนที่ทำขึ้นเป็นฉบับเดียวหรือหลายฉบับ โดยมีสาระสำคัญทุกประการหรือบางประการ ดังต่อไปนี้ (ก) แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ข) แผนที่แสดงระบบชุมชน (ค) แผนที่แสดงเขตส่งเสริมการพัฒนาเมือง (ง) แผนที่แสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง (จ) แผนที่แสดงระบบสาธารณสุขปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ (ฉ) แผนที่แสดงเขตการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก (ช) แผนที่แสดงเขตการพัฒนาแหล่งท่องเที่ยว (ซ) แผนที่แสดงเขตการพัฒนาอุตสาหกรรม (ฌ) แผนที่แสดงเขตการอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและสภาพแวดล้อมในพื้นที่ระดับจังหวัด (ญ) แผนที่อื่น ๆ ตามความจำเป็น



- (๔) รายการประกอบแผนผังตามความจำเป็น
- (๕) นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังนโยบายระดับจังหวัด

๖. ผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ร่างหมวด ๔ มาตรา ๑๙ ถึงร่างมาตรา ๒๑)

๖.๑ การตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดิน (ร่างมาตรา ๑๙)

ในกรณีที่พื้นที่ใดสมควรวางและจัดทำผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะ จะตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะไว้ก็ได้ ซึ่งในพระราชกฤษฎีกานั้นให้ระบุ (๑) วัตถุประสงค์เพื่อการสำรวจในการวางและจัดทำผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะ (๒) เจ้าพนักงานการผัง (๓) เขตท้องที่ที่จะทำการสำรวจพร้อมด้วยแผนที่แสดงเขตสำรวจแนบท้ายพระราชกฤษฎีกา (๔) กำหนดระยะเวลาการใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาซึ่งต้องไม่เกิน ๕ ปี ทั้งนี้ พระราชกฤษฎีกาให้สิ้นผลการใช้บังคับเมื่อผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะมีผลใช้บังคับหรือเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาใช้บังคับตามพระราชกฤษฎีกาซึ่งต้องไม่เกิน ๕ ปีแล้วแต่เหตุใดจะเกิดขึ้นก่อน

๖.๒ อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานการผัง (ร่างมาตรา ๒๐)

ในระหว่างที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจตาม ๖.๑ ใช้บังคับ ให้เจ้าพนักงานการผังมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (๑) เข้าไปในสถานที่ใด ๆ เพื่อทำการสำรวจในเวลาระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก
- (๒) กำหนดเขตที่ประสงค์จะให้เป็นที่ผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะ
- (๓) ทำเครื่องหมายแสดงระดับ ขอบเขต และแนวเขตตามความจำเป็น
- (๔) แจ้งให้ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐส่งแผนที่หรือแผนผังแสดงเขตที่ดินเพียงพอที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะ

ในการปฏิบัติหน้าที่ตาม (๑) และ (๓) หากจำเป็นต้องเข้าไปในอาคาร สถานที่พักอาศัย สถานที่ทำการ หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อทำการสำรวจ ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองสถานที่ดังกล่าวโดยชอบด้วยกฎหมายทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน และในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวต้องไม่กระทำการอันเป็นการรบกวนหรือก่อให้เกิดความรำคาญแก่ผู้พักหรือผู้ซึ่งอาศัยอยู่ในสถานที่นั้น และให้แสดงบัตรประจำตัวเจ้าพนักงานการผังหรือการเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ต่อบุคคลซึ่งเกี่ยวข้อง

๖.๓ อำนาจในการกำหนดหลักเกณฑ์ของรัฐมนตรี (ร่างมาตรา ๒๑)

ในระหว่างกำหนดระยะเวลาที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจตาม ๖.๑ ใช้บังคับ ให้รัฐมนตรีมีอำนาจกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะ ทั้งนี้ โดยคำแนะนำของคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด แล้วแต่กรณี



๖.๔ ผังเมืองรวม

๖.๔.๑ องค์ประกอบของผังเมืองรวม (ร่างมาตรา ๒๒)

ผังเมืองรวมประกอบด้วย

(๑) วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม

(๒) แผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวม

(๓) แผนผังที่ทำขึ้นเป็นฉบับเดียวหรือหลายฉบับ โดยมีสาระสำคัญ

ทุกประการหรือบางประการ ดังต่อไปนี้ (ก) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท (ข) แผนผังแสดงที่โล่ง (ค) แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง (ง) แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ

(๔) รายการประกอบแผนผัง

(๕) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมและแผนผังตาม (๓) ทุกประการ ดังต่อไปนี้ (ก) ประเภทและขนาดกิจการ (ข) ประเภท ชนิด ขนาด ความสูง และลักษณะของอาคาร (ค) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (ง) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร หรืออัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร (จ) ระยะถอยร่นจากแนวธรรมชาติ ถนน แนวเขตที่ดิน อาคาร และสถานที่อื่น ๆ ที่จำเป็น (ฉ) ขนาดของแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร (ช) ข้อกำหนดอื่นที่จำเป็นโดยรัฐมนตรีประกาศกำหนดตามคำแนะนำของคณะกรรมการผังเมือง

ในกรณีที่ผังเมืองรวมไม่มีข้อกำหนดบางประการตาม (ก) (ข) (ค) (ง) (จ) (ฉ) หรือ (ช) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมืองโดยมีเหตุผลอันสมควร

(๖) ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับมาตรการหรือวิธีปฏิบัติ เพื่อสนับสนุนให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมอย่างมีประสิทธิภาพ

๖.๔.๒ การวางและจัดทำผังเมืองรวมตามเขตพื้นที่ (ร่างมาตรา ๒๓)

ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือกรมโยธาธิการและผังเมืองและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นร่วมกันก็ได้ ในกรณีที่เป็นการวางและจัดทำผังเมืองรวมที่มีขอบเขตครอบคลุมพื้นที่ทั้งจังหวัด ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดนั้น หรือกรมโยธาธิการและผังเมืองกับองค์การบริหารส่วนจังหวัดร่วมกันก็ได้ ส่วนในกรณีที่เป็นการวางและจัดทำผังเมืองรวมที่มีขอบเขตครอบคลุมพื้นที่บางส่วนของจังหวัดโดยรวมเขตปกครองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหลายแห่งในจังหวัดเดียวกันหรือหลายจังหวัด ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัด หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกแห่งที่อยู่ในเขตที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวมร่วมกัน หรือกรมโยธาธิการและผังเมืองและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นร่วมกันก็ได้ ทั้งนี้ วิธีดำเนินการและวิธีกำหนดค่าใช้จ่ายซึ่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแต่ละแห่งจะต้องจ่ายตามสัดส่วนของตนให้เป็นไปตามที่รัฐมนตรี



ประกาศกำหนดโดยคำแนะนำของคณะกรรมการผังเมือง และในกรณีที่กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะวางหรือจัดทำผังเมืองรวม ให้แจ้งอีกฝ่ายทราบก่อนวางและจัดทำ ในกรณีที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่เห็นด้วยกับการจะวางและจัดทำผังเมืองรวมและไม่อาจตกลงกันได้ ให้รัฐมนตรีเป็นผู้ชี้ขาดตามคำแนะนำของคณะกรรมการผังเมือง เมื่อเป็นที่ยุติแล้ว ให้ผู้วางและจัดทำผังเมืองรวมนำความคิดเห็นของอีกฝ่ายมาประกอบในการพิจารณาดำเนินการด้วย

๖.๔.๓ การวางและจัดทำผังเมืองรวมในเขตกรุงเทพมหานคร และในเขตจังหวัดอื่น (ร่างมาตรา ๒๔ ถึงร่างมาตรา ๒๖)

ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแต่งตั้งคณะกรรมการที่ปรึกษาผังเมืองรวมขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วย ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง และบุคคลอื่นที่เห็นสมควร มีจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่น้อยกว่า ๑๕ คน แต่ไม่เกิน ๒๑ คน มีหน้าที่ให้คำปรึกษาและความคิดเห็นเกี่ยวกับผังเมืองรวมในเขตกรุงเทพมหานคร ส่วนการวางและจัดทำผังเมืองรวมในเขตจังหวัดอื่น หากมีแนวเขตตามผังเมืองรวมครอบคลุมพื้นที่บางส่วนของจังหวัดและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการที่ปรึกษาผังเมืองรวมขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วย ผู้แทนสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ผู้แทนส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง และบุคคลอื่นที่เห็นสมควร มีจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่น้อยกว่า ๑๕ คน แต่ไม่เกิน ๒๑ คน มีหน้าที่ให้คำปรึกษาและความคิดเห็นเกี่ยวกับผังเมืองรวมในเขตจังหวัดนั้น และการวางและจัดทำผังเมืองรวมที่มีพื้นที่ครอบคลุมองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีพื้นที่คาบเกี่ยวตั้งแต่ ๒ จังหวัดขึ้นไป ให้คณะกรรมการผังเมืองเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการที่ปรึกษาผังเมืองรวมขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วย ผู้แทนสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดที่เกี่ยวข้อง ผู้แทนส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง และบุคคลอื่นที่เห็นสมควร มีจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่น้อยกว่า ๑๕ คน แต่ไม่เกิน ๒๑ คน มีหน้าที่ให้คำปรึกษาและความคิดเห็นเกี่ยวกับผังเมืองรวมในเขตจังหวัดที่มีพื้นที่คาบเกี่ยวนั้น

ทั้งนี้ การวางและจัดทำผังเมืองรวมจะต้องสอดคล้องกับผังนโยบายระดับจังหวัด และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และมาตรฐานที่อธิบดีกำหนด โดยผังเมืองรวมที่กรมโยธาธิการและผังเมืองวางและจัดทำ ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเสนอคณะกรรมการผังเมืองพิจารณาให้ความเห็นชอบ

๖.๔.๔ การวางและจัดทำผังเมืองรวมขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (ร่างมาตรา ๒๗ ถึงร่างมาตรา ๒๘)

ผังเมืองรวมที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นวางและจัดทำ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเสนอคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดพิจารณาให้ความเห็นชอบ โดยก่อนเสนอไปยังคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้วางและจัดทำผังขอความเห็นไปยังกรมโยธาธิการและผังเมือง และเสนอความเห็นพร้อมเหตุผลของกรมโยธาธิการและผังเมืองไปยังคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ ในกรณีที่คณะกรรมการผังเมืองจังหวัดไม่เห็นชอบด้วยกับความเห็นของกรมโยธาธิการและผังเมืองและไม่สามารถหาข้อยุติได้ ให้คณะกรรมการผังเมืองจังหวัดเสนอคณะกรรมการผังเมืองพิจารณา เมื่อคณะกรรมการผังเมืองพิจารณาเป็นประการใดแล้ว ถือว่าเป็นการให้ความเห็นชอบของคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดในประเด็นดังกล่าว



ทั้งนี้ ผังเมืองรวมที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้วางและจัดทำไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และมาตรฐานเกี่ยวกับการผังเมือง หรือไม่เหมาะสมด้วยเหตุอื่นใด อันอาจทำให้เกิดความเสียหายต่อประโยชน์สาธารณะ ให้คณะกรรมการผังเมืองมีอำนาจสั่งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นแก้ไขพร้อมกำหนดขั้นตอนและวิธีการในการแก้ไขในคราวเดียวกันด้วย หรือให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นยุติการวางและจัดทำผังเมืองรวมดังกล่าว และสั่งให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นผู้วางและจัดทำแทน

อย่างไรก็ตาม ผังเมืองรวมที่กรมโยธาธิการและผังเมืองและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือกรมโยธาธิการและผังเมืองและองค์การบริหารส่วนจังหวัด หรือกรมโยธาธิการและผังเมือง องค์การบริหารส่วนจังหวัด และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นร่วมกันวางและจัดทำ ให้ถือเป็นผังเมืองรวมที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้วางและจัดทำ และให้เสนอคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด พิจารณาให้ความเห็นชอบ

๖.๔.๕ การเผยแพร่ผังเมืองรวมให้ประชาชนทราบ (ร่างมาตรา ๒๙)

ผังเมืองรวมที่คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด พิจารณาให้ความเห็นชอบแล้ว ให้เผยแพร่ให้ประชาชนทราบโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์และปิดประกาศแผนที่แสดงเขตและรายละเอียดของผังเมืองรวมไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายในเขตของผังเมืองรวมนั้น แล้วแต่กรณี เป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๙๐ วันนับแต่วันปิดประกาศ ทั้งนี้ ในข้อมูลที่เผยแพร่หรือใบประกาศดังกล่าว ให้มีคำประกาศเชิญชวนให้ผู้มีส่วนได้เสียไปตรวจดูแผนผังและข้อกำหนดของผังเมืองรวมได้ ณ กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้วางและจัดทำผังเมืองรวมนั้น และให้ลงวันที่ที่ปิดประกาศในใบประกาศนั้นด้วย

๖.๔.๖ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมและแผนผัง (ร่างมาตรา ๓๐ ถึงร่างมาตรา ๓๒)

- ในกรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียผู้ใดต้องการแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกข้อกำหนดตาม ๖.๔.๑ (๕) ให้ยื่นคำร้องต่อกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้วางและจัดทำผังเมืองรวมนั้น โดยคำร้องขอให้แก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกข้อกำหนดดังกล่าว ต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สาธารณะเท่านั้น ทั้งนี้ ผู้มีส่วนได้เสีย การยื่นคำร้อง และวิธีพิจารณาคำร้องให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนด

- หากภายในกำหนดระยะเวลาของการปิดประกาศตาม ๖.๔.๕ ผู้มีส่วนได้เสียผู้ใดยื่นคำร้องต่อกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้วางและจัดทำผังเมืองรวมนั้นขอให้แก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกข้อกำหนดตาม ๖.๔.๑ (๕) ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสนอคำร้องนั้นพร้อมความเห็นต่อคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด แล้วแต่กรณี ซึ่งผังเมืองรวมที่กรมโยธาธิการและผังเมืองวางและจัดทำ



หากคณะกรรมการผังเมืองไม่เห็นชอบด้วยก็ให้สั่งยกคำร้องนั้น ในกรณีที่คณะกรรมการผังเมืองเห็นชอบด้วยกับคำร้อง ให้สั่งให้กรมโยธาธิการและผังเมืองแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกข้อกำหนดดังกล่าวในผังเมืองรวมนั้น และเมื่อคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดพิจารณาคำร้องของผู้มีส่วนได้เสียแล้ว ให้คณะกรรมการผังเมืองจังหวัดส่งผลการพิจารณาคำร้องนั้นไปยังกรมโยธาธิการและผังเมือง ถ้ากรมโยธาธิการและผังเมืองเห็นพ้องกับความเห็นของคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดให้ดำเนินการต่อไปตามนั้น แต่ถ้ากรมโยธาธิการและผังเมืองไม่เห็นพ้องกับความเห็นของคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเสนอคำร้องนั้นให้คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาเมื่อคณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว ให้ถือเป็นการยุติ

- เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาการปิดประกาศตาม ๖.๔.๕ และไม่มีผู้มีส่วนได้เสียผู้ใดยื่นคำร้องขอให้แก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกข้อกำหนดตาม ๖.๔.๑ (๕) หรือมีแต่คณะกรรมการผังเมืองสั่งยกคำร้องดังกล่าว หรือเมื่อกรมโยธาธิการและผังเมืองเห็นพ้องกับความเห็นของคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการออกประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นแล้วแต่กรณี โดยไม่ชักช้า

๖.๔.๗ การออกประกาศ และใช้บังคับผังเมืองรวม (ร่างมาตรา ๓๓)

ผังเมืองรวมให้ออกเป็นประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น และต้องมีสาระสำคัญตาม ๖.๔.๑ ส่วนข้อบัญญัติท้องถิ่นเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวมหลายฉบับใช้บังคับในพื้นที่เดียวกัน ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ได้ประกาศใช้ในภายหลัง

๖.๔.๘ การจัดทำรายงานการประเมินผลการเปลี่ยนแปลงสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมการใช้บังคับผังเมือง (ร่างมาตรา ๓๔)

ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้วแต่กรณี จัดทำรายงานการประเมินผลการเปลี่ยนแปลงสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมการใช้บังคับผังเมืองรวมตามระยะเวลาที่คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดกำหนด แล้วแต่กรณี แต่ไม่เกิน ๕ ปี นับแต่วันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวมใช้บังคับ หรือนับแต่วันที่คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดพิจารณารายงานการประเมินผลครั้งที่ผ่านมาสเสร็จสิ้น แล้วเสนอคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดพิจารณา หากคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดเห็นว่าสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมมีการเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญทำให้ผังเมืองรวมนั้นไม่เหมาะสมที่จะรองรับการพัฒนาหรือดำรงรักษาเมืองต่อไป หรือจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาเมืองทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการปรับปรุงโดยการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมขึ้นใหม่ให้เหมาะสมได้ ทั้งนี้ การจัดทำรายงานการประเมินผลดังกล่าวให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนด ซึ่งต้องมีการแสดงข้อเท็จจริงให้ปรากฏทั้งในเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ความหนาแน่นของประชากร นโยบายหรือโครงการของรัฐบาล



สภากรรมการทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม การคมนาคมและการขนส่ง การป้องกันการเกิดภัยพิบัติ และปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับการผังเมือง โดยให้คำนึงถึงการมีส่วนร่วมของประชาชนประกอบด้วย

๖.๔.๙ การแก้ไขผังเมืองรวมเฉพาะบริเวณหรือส่วนหนึ่งส่วนใด (ร่างมาตรา ๓๕)

การแก้ไขผังเมืองรวมเฉพาะบริเวณหรือเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดให้เหมาะสมกับสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะ ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี เสนอคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดพิจารณา กรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการแก้ไข ให้นำบทบัญญัติในส่วนที่เกี่ยวกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใน ๖.๔.๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม อย่างไรก็ตามเมื่อคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดพิจารณาให้ความเห็นชอบแล้ว ให้มีการปิดประกาศแผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวมที่แก้ไขและรายละเอียดของการแก้ไขไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอและที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายในเขตของผังเมืองรวมนั้นเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน และในประกาศนั้นให้มีคำเชิญชวนให้ผู้มีส่วนได้เสียแสดงข้อคิดเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรภายในระยะเวลาที่ระบุในประกาศ ทั้งนี้ ให้นำบทบัญญัติในส่วนของการปิดประกาศ ๖.๔.๖ มาใช้บังคับกับการพิจารณาข้อคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสียดังกล่าวโดยอนุโลม

๖.๔.๑๐ การพัฒนา การดำรงรักษา และการใช้ประโยชน์พื้นที่ที่มีการวางและจัดทำผังเมือง (ร่างมาตรา ๓๖ ถึงร่างมาตรา ๓๘)

- เพื่อให้การพัฒนาและการดำรงรักษาเมืองในพื้นที่ที่มีการวางและจัดทำผังเมืองบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เมื่อมีประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว การดำเนินโครงการพัฒนาภาครัฐทางด้านกายภาพจะต้องสอดคล้องกับนโยบายและการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวม

- ในเขตที่ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว ห้ามบุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวม หรือปฏิบัติการใด ๆ ซึ่งขัดกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมนั้น แต่ความข้างต้นไม่ให้นำใช้บังคับแก่กรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินได้ใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่ผังเมืองรวมจะใช้บังคับในพื้นที่นั้น และจะใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไป แต่ถ้าคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปเป็นการขัดต่อนโยบายของผังเมืองรวมในสาระสำคัญเกี่ยวกับสัญลักษณ์ ความปลอดภัยของประชาชนหรือสวัสดิภาพของสังคม คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดมีอำนาจกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือระงับการใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไป การกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขดังกล่าวให้คำนึงถึงกิจการที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน สภาพของที่ดินและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวกับที่ดิน การลงทุนประโยชน์ หรือความเดือดร้อนรำคาญที่ประชาชนได้รับจากกิจการนั้น ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดเชิญเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินมาแสดงข้อเท็จจริงและความคิดเห็นประกอบด้วย อย่างไรก็ตาม เมื่อได้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขดังกล่าวแล้ว



ให้คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายทราบ เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งไม่เห็นด้วยมีสิทธิอุทธรณ์ได้ตามมาตรา ๙๐

- การใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อน หมายถึง การใช้ที่ดินเพื่อดำเนินการหรือประกอบกิจการใด ๆ ในพื้นที่นั้น ในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีที่ใช้ประโยชน์หรือประกอบกิจการในที่ดินอยู่ก่อนนั้นมีกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ หรือประกาศกำหนดให้ต้องได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติจากหน่วยงานหรือองค์กรที่กำหนด หรือกำหนดให้ต้องดำเนินการเพื่อการใช้ประโยชน์หรือประกอบกิจการในที่ดิน จะต้องได้รับอนุญาต หรือได้รับอนุมัติ หรือได้ดำเนินการตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ หรือประกาศกำหนดเพื่อการได้สิทธิการใช้ประโยชน์หรือประกอบกิจการในที่ดินนั้นก่อน ในกิจการอันเป็นสาระสำคัญของการใช้ประโยชน์หรือประกอบกิจการนั้นโดยตรง

(๒) ในกรณีที่ใช้ประโยชน์หรือประกอบกิจการในที่ดินอยู่ก่อนนั้น กฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ หรือประกาศที่เกี่ยวข้องไม่ได้กำหนดให้ต้องได้รับอนุญาตหรืออนุมัติจากหน่วยงานหรือองค์กรใด ให้พิจารณาการใช้ประโยชน์หรือประกอบกิจการในที่ดินเพื่อการนั้นตามความเป็นจริง ๒

หมายเหตุ : โปรดติดตาม ร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ส่วนที่ ๒๒
ได้ในวารสาร “จุลนิติ” ปีที่ ๑๕ ฉบับที่ ๓

ท่านผู้อ่านวารสาร “จุลนิติ” ผู้ใดมีความประสงค์ต้องการที่จะแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าว สามารถเสนอความเห็นได้ โดยผ่านทางเว็บไซต์ ดังนี้

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

www.parliament.go.th

สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา

www.senate.go.th

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

www.krisdika.go.th

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

www.cabinet.thaigov.go.th