

คณะกรรมการปฏิรูปกฎหมาย

บันทึกความเห็นและข้อเสนอแนะ

เรื่อง แนวทางการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

๑.ความเป็นมา

การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรและการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจ ก่อให้เกิดการขยายตัวของเขตการพัฒนาอุตสาหกรรมเพิ่มมากขึ้นทุกปี อย่างไรก็ตามจำเป็นต้องมีการวางแผนที่ดีมิให้เกิดการเติบโตและการขยายตัวของเมืองเป็นไปอย่างไร้ทิศทาง มิเช่นนั้นอาจเกิดปัญหาต่างๆ ตามมา เช่น ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม ปัญหาด้านคุณภาพชีวิตและสุขภาวะปัญหาน้ำท่วม ปัญหามลพิษทางอากาศ ปัญหาด้านการจราจรและการขนส่ง ปัญหาด้านการรักษาเอกลักษณ์ของเมือง เป็นต้น ทั้งนี้ ผังเมืองเป็นเครื่องมือสำคัญที่ใช้วางแผน ควบคุมการพัฒนาพื้นที่ โดยเฉพาะในเขตพื้นที่เมืองและชนบทให้เกิดการพัฒนาอย่างเป็นระบบ เพื่อให้เกิดความสมดุลและยั่งยืนทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรมและสิ่งแวดล้อม สภาพบ้านเมืองมีความเป็นระเบียบเรียบร้อยและสามารถพัฒนาพื้นที่ได้อย่างเต็มศักยภาพ อย่างไรก็ตามปัจจุบันแม้ว่าประเทศไทยจะมีพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ บังคับใช้แล้วก็ตาม แต่การดำเนินการเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมืองยังคงประสบปัญหาในหลายด้าน เช่น ปัญหาช่องว่างตัวบทบัญญัติของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ ปัญหาการบังคับใช้กฎหมายการผังเมือง ปัญหาด้านความรู้ความเข้าใจของประชาชนเกี่ยวกับความสำคัญของการผังเมือง ปัญหาการมีส่วนร่วมขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและประชาชนในการดำเนินการเกี่ยวกับผังเมือง เป็นต้น

คณะกรรมการปฏิรูปกฎหมายเห็นว่า กฎหมายว่าด้วยการผังเมืองเป็นกฎหมายที่มีความสำคัญในการพัฒนาประเทศให้เกิดความสมดุลและยั่งยืนทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม จึงจำเป็นต้องมีการแก้ไขปรับปรุงพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ ทั้งฉบับ ในด้านโครงสร้าง องค์ประกอบและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการชุดต่างๆ การจำแนกประเภทของผังเมือง รวมทั้งวางขั้นตอนและกระบวนการจัดทำผังเมืองประเภทต่างๆ ให้มีประสิทธิภาพ โดยมุ่งเน้นการกระจายอำนาจให้แก่ท้องถิ่น รวมทั้งส่งเสริมการ

/มีส่วนร่วม..

มีส่วนร่วมของประชาชนและชุมชน การปรับปรุงกระบวนการจัดทำผังเมืองเฉพาะ ให้สามารถดำเนินการได้ในทางปฏิบัติ รวมทั้งเพิ่มเติมเครื่องมือต่างๆ การจัดรูปที่ดิน มาตรการเยียวยาผลกระทบ เป็นต้น

๒. การดำเนินการ

คณะกรรมการปฏิรูปกฎหมาย ได้ดำเนินการศึกษา สํารวจ ค้นคว้าข้อมูลกฎหมายทั้งในประเทศและต่างประเทศ วิเคราะห์บทความ เอกสารทางวิชาการ งานวิจัยที่เกี่ยวกับการผังเมือง รวมถึงการจัดเวทีรับฟังความคิดเห็นจากผู้ทรงคุณวุฒิ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องและภาคประชาสังคม โดยสรุปข้อมูล ดังนี้

๒.๑ ข้อมูลที่ได้จากการการศึกษา สํารวจและวิเคราะห์ทางวิชาการ

การวางผังเมืองของประเทศไทยมีมาตั้งแต่ยุคสมัยโบราณ ดังเช่น การวางแผนในการก่อสร้างอาคารสถานที่ การตั้งถิ่นฐานของชุมชน รวมทั้งการพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น กำแพงเมือง คูเมือง ถนน สะพาน แต่ส่วนใหญ่เป็นการวางผังเมืองเพื่อป้องกันอริราชศัตรูและการป้องกันภัยทางธรรมชาติเป็นหลัก ทั้งนี้ การพัฒนาผังเมืองสมัยใหม่ในประเทศไทยเริ่มในสมัยรัชกาลที่ ๔ ทรงเริ่มออกประกาศพระบรมราชโองการเพื่อใช้บังคับสำหรับป้องกันและแก้ไขปัญหาของเมือง และปรากฏเด่นชัดขึ้นในสมัยรัชกาลที่ ๕ ซึ่งกล่าวได้ว่าเป็นยุคแรกที่ได้มีการนำแนวคิดเรื่องผังเมืองสมัยใหม่มาใช้ในการพัฒนาพื้นที่ เช่น การก่อสร้างถนนทางรถไฟ การประปา การไฟฟ้า การขุดคลอง เป็นต้น

ต่อมาในปี ๒๔๗๘ ได้มีการจัดตั้งแผนกผังเมืองขึ้นในกรมโยธาเทศบาล กระทรวงมหาดไทย เพื่อดำเนินการวางผังเมืองให้เป็นไปตามหลักสากลต่อมาในปี พ.ศ.๒๔๙๕ จึงได้ตราพระราชบัญญัติการผังเมืองและผังชนบท พ.ศ.๒๔๙๕ ขึ้นบังคับใช้

การจัดทำผังเมืองตามพระราชบัญญัติการผังเมืองและผังชนบท พ.ศ. ๒๔๙๕ นั้น เป็นการจัดทำผังเมืองเฉพาะในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดเท่านั้น ผู้ร่างกฎหมายมิได้คำนึงถึงการบูรณาการ (Integration) และความเชื่อมโยง (Connectivity) ของผังเมืองทุกผังในภาพรวมไม่ว่าจะเป็นระดับภาคหรือระดับประเทศ ผังเมืองของแต่ละพื้นที่จึงมีความเป็นเอกเทศ ขาดความเชื่อมโยงและความสอดคล้องกัน นอกจากนี้ ภารกิจด้านการผังเมืองตามกฎหมายดังกล่าวอยู่ในความรับผิดชอบของแผนกผังเมือง กรมโยธาเทศบาล อันเป็นการเพิ่มภารกิจให้แก่กรมโยธาเทศบาลเพิ่มขึ้นจากภารกิจด้านโยธาคือเป็นภารกิจหลักที่มีอยู่แต่เดิม การดำเนินการกิจการด้านการผังเมืองมีลักษณะเป็นงานฝาก มาตั้งแต่แรกเริ่มดำเนินการ ทั้งที่เป็นภารกิจเชิงรุกที่รัฐต้องเข้าไปมีบทบาทนำในการพัฒนาเพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืนและเกิดประโยชน์สูงสุด เมื่อภารกิจด้านการผังเมืองกลายเป็นงานฝาก จึงทำให้มีการตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติการผังเมืองและผังชนบท พ.ศ. ๒๔๙๕ ขึ้นเพียงสองฉบับเท่านั้น คือพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติการผังเมืองและผังชนบท พ.ศ. ๒๔๙๕ ในท้องที่ตำบลในเมือง

/อำเภอเมือง..

อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ พ.ศ. ๒๕๔๕ เพื่อสร้างส่วนของเมืองขึ้นแทนส่วนของเมืองที่ได้รับความเสียหายเพราะไฟไหม้ กับพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติการผังเมืองและผังชนบท พ.ศ. ๒๕๔๕ ในท้องที่ตำบลในเมือง อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ พ.ศ.๒๕๔๗ เพื่อพัฒนาพื้นที่ตำบลในเมือง อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ บริเวณที่ต่อจากบริเวณเขตเพลิงไหม้ที่ได้ทำผังไปแล้ว เพื่อให้มีสุขลักษณะและความสะอาดดียิ่งขึ้น แต่เนื่องจากขาดความต่อเนื่องในการสนับสนุนทำให้ไม่สามารถดำเนินการให้บรรลุเป้าหมายได้

ในปี พ.ศ.๒๕๐๑ ประเทศไทยได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาลสหรัฐอเมริกาผ่านองค์การยูซอม (United States Operation Mission-USOM) ได้ว่าจ้างบริษัท Litchfield Whiting Bown and Association จัดทำโครงการผังเมืองกรุงเทพ-ธนบุรี โดยมีกรอบงานในการพัฒนาเมืองทางด้านกายภาพ เช่น ระบบประปา ระบบการระบายน้ำ ระบบการคมนาคมขนส่ง ระบบการกำจัดของเสีย เป็นต้น โดยคณะผู้เชี่ยวชาญได้ดำเนินการศึกษาและวิเคราะห์ใช้เวลาสามปี จึงได้จัดทำ “ผังนครหลวง (Greater Bangkok Plan 2503)” ซึ่งมีลักษณะเป็นผังเมืองรวม (Comprehensive Plan) เสนอต่อกระทรวงมหาดไทย โดยเรียกผังเมืองฉบับนี้ว่า “ผังลิทซ์ฟิลด์” อย่างไรก็ตามคณะผู้เชี่ยวชาญได้ชี้ให้เห็นขอบเขตและข้อจำกัดของพระราชบัญญัติการผังเมืองและผังชนบท พ.ศ.๒๕๔๕ ที่ไม่สามารถครอบคลุมการบังคับใช้ผังเมืองรวมตามที่วางและจัดทำไว้ และได้เสนอร่างพระราชบัญญัติการผังเมืองที่ผนวกผังเมืองรวมเข้าไปในกฎหมายเดิม ทั้งนี้กระทรวงมหาดไทยได้ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขร่างพระราชบัญญัติผังเมืองดังกล่าว และตราเป็นพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘

ทั้งนี้ ได้มีการปรับปรุงพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ คือ ฉบับที่ ๒ ในปี พ.ศ.๒๕๒๕ โดยแก้ไขขยายเวลาในการปิดประกาศแผนที่แสดงเขตผังเมืองรวม การยื่นคำร้องของแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินของผู้มีส่วนได้เสีย ฉบับที่ ๓ ในปี พ.ศ.๒๕๓๕ โดยแก้ไขบทบัญญัติให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นและกรมโยธาธิการและผังเมืองสามารถปรับปรุงและขยายเวลาการใช้บังคับผังเมืองรวม เพิ่มจำนวนและหน้าที่ของคณะที่ปรึกษาผังเมืองรวม รวมทั้งแก้ไขบทบัญญัติเพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถใช้ดุลพินิจในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะได้อย่างเหมาะสม

๒.๑.๑ การศึกษาของสมาพร นิลประพันธ์ (๒๕๕๖)

สมาพร นิลประพันธ์ (๒๕๕๖)^๑ ศึกษาความเป็นมาในการจัดทำผังเมืองของประเทศไทย ประกอบกับพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ บทบาทและอำนาจหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง ในการดำเนินการให้เป็นไปตามภารกิจด้านการผังเมือง รวมทั้งคำพิพากษาและคำวินิจฉัยของศาลยุติธรรมและ ศาลปกครอง ความเห็นของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา และคณะกรรมการผังเมืองพบว่า ปัญหาของการ ผังเมืองไทยอาจแบ่งออกได้เป็น ๔ ประการ ปัญหาเกี่ยวกับนโยบายเกี่ยวกับการผังเมือง ปัญหาเกี่ยวกับการกิจ และอำนาจหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมืองในส่วนที่เกี่ยวกับการผังเมือง ปัญหาเกี่ยวกับการวางและจัดทำ ผังเมือง และปัญหาเกี่ยวกับการดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองกล่าวโดยสรุป ดังนี้

(๑) ปัญหาเกี่ยวกับนโยบายด้านการผังเมือง

แม้จะเป็นที่ยอมรับในทางสากลว่าการผังเมืองนั้นเป็นมาตรการที่สำคัญและจำเป็นในการ กำกับการพัฒนาด้านกายภาพของเมืองให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและยั่งยืน (Sustainability) โดยเป็นการ กำหนดแนวทางการพัฒนาและการใช้ประโยชน์ที่ดินของประชาชน เพื่อให้ประชาชนสามารถอยู่อาศัยและ ทำงานในสภาพแวดล้อมที่ดีที่สุด และเพื่อให้การใช้ทรัพยากรต่างๆ อันมีอยู่อย่างจำกัดเกิดประโยชน์สูงสุด (Maximize profit) และสอดคล้องกับลักษณะเฉพาะ (Character) ของแต่ละเมือง รวมทั้งเพื่อลดการปล่อย ก๊าซเรือนกระจกและการปรับตัวให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศเพื่อลดหรือบรรเทาความ เดือดร้อนหรือเสียหายอันอาจเกิดขึ้นจากพิบัติภัยธรรมชาติ อีกทั้ง รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ ได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการผังเมืองโดยกำหนดไว้ในแนวนโยบายพื้นฐานแห่งรัฐแล้วก็ตาม แต่พบว่ารัฐบาลที่ผ่านๆ มาไม่มีการบรรจุนโยบายเกี่ยวกับการผังเมืองไว้อย่างชัดเจนในนโยบายของรัฐบาล จึงทำให้การผลักดันให้มีการจัดทำผังเมืองเพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืนจึงไม่ได้รับการสนับสนุนอย่างจริงจัง และทำให้การพัฒนาตามนโยบายต่าง ขาดการบูรณาการเชิงพื้นที่ร่วมกัน

นอกจากนั้น แม้พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ได้กำหนดให้มีคณะกรรมการผังเมือง แต่กำหนดอำนาจหน้าที่คณะกรรมการผังเมืองไว้อย่างจำกัด โดยให้มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินงานปกติประจำ (Routine work) เกี่ยวกับการวางและจัดทำผังเมืองทั้งสิ้น ความเห็นและข้อสังเกตของคณะกรรมการผังเมืองที่ เป็นประโยชน์จึงไม่ถูกนำไปปฏิบัติอย่างจริงจัง คงมีผลเป็นการเฉพาะเรื่องเท่านั้นทั้งที่ควรมีผลเป็นการทั่วไป

/ (๒) ปัญหาเกี่ยวกับ..

^๑ดูเพิ่มเติมใน ความเป็นมา สภาพปัญหา และข้อเสนอแนะเพื่อพัฒนาการผังเมืองของประเทศไทย โดย สมาพร นิลประพันธ์ เว็บไซต์ <http://www.pub-law.net/publaw/view.aspx?id=1856>

(๒) ปัญหาเกี่ยวกับการกิจและอำนาจหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมืองในส่วนที่เกี่ยวกับการผังเมือง

การปฏิรูประบบราชการในปี พ.ศ.๒๕๔๕ ได้รวมกรมโยธาธิการและกรมการผังเมืองเข้าด้วยกันเป็นกรมโยธาธิการและผังเมือง อย่างไรก็ตามภารกิจด้านการผังเมืองแตกต่างจากภารกิจด้านการโยธา ซึ่งมีการกิจในการดำเนินการและให้บริการและคำปรึกษาเกี่ยวกับงานออกแบบ งานก่อสร้าง ซึ่งเป็นเรื่อง การออกแบบและก่อสร้างเฉพาะชิ้นงานหรือโครงการเป็นหลัก จึงทำให้งานด้านการผังเมืองทั้งในระดับนโยบาย และระดับปฏิบัติการในส่วนของหน่วยงานราชการไม่ได้ถูกให้ความสำคัญ ทั้งทั้งงานด้านการผังเมืองมีความสำคัญอย่างมากในการพัฒนาประเทศ

(๓) ปัญหาเกี่ยวกับการวางและจัดทำผังเมือง

(ก) การขาดการบูรณาการการผังเมือง

การวางและจัดทำผังเมืองตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ไม่ว่าจะเป็นผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะนั้นเป็นการวางผังเพื่อใช้บังคับเฉพาะพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งเท่านั้น ไม่มีการบูรณาการ (Integration) ผังเมืองให้ผังเมืองจังหวัด ผังเมืองกลุ่มจังหวัด ผังเมืองภาค และผังเมืองของประเทศมีความ สอดคล้องกันอันจะทำให้การใช้ประโยชน์ในที่ดินเกิดประโยชน์สูงสุดและเป็นกรอบให้การพัฒนาพื้นที่ต่าง ๆ เป็นไปอย่างยั่งยืนมากที่สุด

(ข) การรับฟังความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสีย

การวางและจัดทำผังเมืองนั้นมีผลเป็นการสิทธิในทรัพย์สินของเอกชน การวางและจัดทำผังเมืองจึงต้องกระทำโดยเปิดเผยและต้องเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียเข้าถึงข้อมูลแสดงความคิดเห็น และโต้แย้งคัดค้านได้ ซึ่งแม้พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ ได้กำหนดมาตรการดังกล่าวไว้แล้ว แต่มาตรการดังกล่าวไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันและเป็นอุปสรรคต่อการเข้าถึงข้อมูล แสดงความคิดเห็น และโต้แย้งคัดค้านผังเมืองที่วางหรือทำขึ้นได้จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีการเพิ่มเติมเพื่อให้การ แสดงความคิดเห็นทำได้กว้างขวางมากกว่านี้

(ค) การพิจารณาคำร้องต่าง ๆ

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการผังเมืองในการพิจารณาคำร้องของผู้มีส่วนได้เสียของผังเมืองรวมตามมาตรา ๒๔ พิจารณาคำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือข้อกำหนดกฎกระทรวงผังเมืองรวม ซึ่งเป็นการพิจารณาในข้อเท็จจริง อันมีลักษณะเป็นงานปกติประจำ (Routine work) การให้คณะกรรมการผังเมืองซึ่งล้วนแต่เป็นผู้ทรงคุณวุฒิทั้งสิ้น และเป็นคณะกรรมการแบบ Committee เป็นผู้พิจารณาเรื่องดังกล่าว จึงไม่เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง หากต้องมีการเร่งจัดทำผังเมืองทั่วประเทศให้แล้วเสร็จโดยเร็ว การทำงานปกติประจำเช่นนี้ ในรูปคณะกรรมการจะยิ่งทำให้เกิดปัญหาคอขวดขึ้นได้

(๔) ปัญหาเกี่ยวกับการดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมือง

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ โดยมาตรา ๒๗ บัญญัติว่าในเขตที่ได้มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว ห้ามบุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวม หรือปฏิบัติการใด ๆ ซึ่งขัดกับข้อกำหนดของผังเมืองรวมนั้น โดยจากการศึกษาพบว่าข้อเท็จจริงที่เข้าสู่การพิจารณาของศาลฎีกา ศาลปกครอง และคณะกรรมการกฤษฎีกานั้น แบ่งออกได้เป็น ๕ ประเภท ดังนี้

ประเภทที่หนึ่ง ประชาชนไม่ทราบว่าการกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมมีผลทางกฎหมายอย่างไร เพราะแม้พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘จะมีผลใช้บังคับมาเกือบสี่สิบปีแล้ว แต่ประชาชนส่วนใหญ่ยังไม่มีความรู้ความเข้าใจที่ถูกต้องเกี่ยวกับกระบวนการวางและจัดทำผังเมือง รวมทั้งคำบังคับของผังเมืองที่มีการวางและจัดทำขึ้น

ประเภทที่สอง ประชาชนและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไม่ทราบว่าการกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมมีผลใช้บังคับแล้ว ซึ่งทำให้ประชาชนและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมิได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินให้เป็นไปตามข้อกำหนดของผังเมืองรวม

ประเภทที่สาม ประชาชนซึ่งได้รับผลกระทบไม่ทราบหลักเกณฑ์การโต้แย้งสิทธิจึงไม่สามารถอุทธรณ์ได้ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันได้รับคำสั่งหรือหนังสือแจ้งความตามมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งทำให้ผู้นั้นไม่อาจฟ้องคดีต่อศาลปกครองได้

ประเภทที่สี่ ตามมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ กำหนดเวลาฟ้องศาลกรณีผู้อุทธรณ์ไม่พอใจคำวินิจฉัยอุทธรณ์ไว้เพียงหนึ่งเดือนนับแต่วันที่ได้ทราบคำวินิจฉัย ขณะที่มาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒บัญญัติว่าการฟ้องคดีปกครองจะต้องยื่นฟ้องภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่อยู่ หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดี หรือนับแต่วันที่

/พันกำหนด..

พ้นกำหนดเก้าสิบวัน (หรือสามเดือน) นับแต่วันที่ผู้ฟ้องคดีได้มีหนังสือร้องขอต่อหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐเพื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดและไม่ได้รับหนังสือชี้แจงจากหน่วยงานทางปกครอง หรือเจ้าหน้าที่ของรัฐหรือได้รับแต่เป็นคำชี้แจงที่ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าไม่มีเหตุผล แล้วแต่กรณี เว้นแต่จะมีบทกฎหมายเฉพาะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ทำให้ผู้อุทธรณ์ซึ่งไม่พอใจคำวินิจฉัยอุทธรณ์ฟ้องคดีต่อศาลปกครองเมื่อพ้นกำหนดเวลาที่กำหนดไว้เป็นการเฉพาะในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘

ประเภทที่ห้า การกำหนดอายุของผังเมืองรวม โดยมาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘บัญญัติว่ากฎกระทรวงใช้บังคับผังเมืองรวมนั้นให้ใช้บังคับได้ห้าปี การกำหนดระยะเวลาให้ใช้บังคับผังเมืองรวมไว้เช่นนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีการพิจารณาทบทวนการกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ในที่ดินเสียใหม่ให้สอดคล้องกับสภาพสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปนั่นเอง โดยหากภายในหนึ่งปีก่อนระยะเวลาการใช้บังคับกฎกระทรวงตามวรรคหนึ่งสิ้นสุดลง กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณีสำรวจว่าสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมในการใช้ผังเมืองรวมดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงไปหรือไม่ ถ้าเห็นว่าสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมไม่มีการเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ ต้องจัดให้มีการประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในท้องที่ที่ใช้บังคับผังเมืองรวมนั้นตามมาตรา ๑๙ วรรคสอง และถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านก็ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการผังเมืองขยายระยะเวลาการใช้บังคับกฎกระทรวงตามวรรคหนึ่งได้อีกห้าปี แต่ในกรณีที่ไมอาจดำเนินการแก้ไขผังเมืองรวมได้ทันภายในระยะเวลาที่กฎกระทรวงตามวรรคหนึ่งใช้บังคับ ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการผังเมืองขยายระยะเวลาการใช้บังคับกฎกระทรวงตามวรรคหนึ่งได้อีกสองครั้ง ครั้งละไม่เกินหนึ่งปี ปัญหาที่เกิดขึ้นคือกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณีมีบุคลากรด้านการผังเมืองไม่เพียงพอ จึงเกิดกรณีที่กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณีไม่อาจดำเนินการขยายระยะเวลาใช้บังคับผังเมืองรวมได้ จึงเกิดกรณีปัญหาว่าในระหว่างที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสิ้นผลใช้บังคับ การใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นจะทำอย่างไร

ในประเด็นนี้ศาลฎีกาและคณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นพ้องกันว่า โดยที่ผังเมืองนั้นเป็นข้อจำกัดสิทธิในทรัพย์สินของเอกชน หากผังเมืองรวมนั้นสิ้นผลการใช้บังคับ การใช้ประโยชน์ในที่ดินในเขตที่ผังเมืองรวมสิ้นอายุจึงไม่ต้องคำนึงถึงข้อกำหนดผังเมืองรวมที่สิ้นผลใช้บังคับไปแล้ว และพนักงานท้องถิ่นหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายอื่นก็ไม่อาจอ้างข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ในที่ดินตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงผังเมืองรวมมาเป็นแนวทางในการพิจารณาอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินในเขตที่ผังเมืองรวมสิ้นผลไปแล้วได้ อย่างไรก็ตาม สมมาตร (๒๕๕๖) เห็นว่า การจัดทำผังเมืองรวมมีวัตถุประสงค์เพื่อ

กำกับการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นไปอย่างยั่งยืนอันเป็นไปเพื่อประโยชน์สาธารณะ (Public benefit) ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นผลประโยชน์ส่วนตัวของเอกชน (Individual benefit) การตีความของศาลฎีกาและคณะกรรมการกฤษฎีกาจึงอาจเป็นช่องทางให้เอกชนใช้ประโยชน์จากช่องว่างทางกฎหมายโดยไม่คำนึงถึงหลักการพัฒนายั่งยืนและประโยชน์ส่วนรวมได้

ทั้งนี้ สมามีข้อเสนอแนะในการปรับปรุงและแก้ไขในประเด็นข้อกฎหมายเกี่ยวกับผังเมืองสรุปได้ดังนี้

(๑) การกำหนดให้การจัดทำผังเมืองเป็นอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นอาจมีปัญหาในการดำเนินการได้ เนื่องจากการปกครองท้องถิ่นของไทยเป็นท้องถิ่นมีหลายระดับและบางแห่งมีขนาดเล็กมาก เจ้าหน้าที่ไม่มีความพร้อมในการวิเคราะห์เกี่ยวกับการจัดทำผังเมืองอย่างเป็นระบบและยั่งยืน และยังคงมุ่งเน้นการพัฒนาพื้นที่โดยคำนึงถึงเฉพาะตัวเลขความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจเป็นสำคัญซึ่งมีผลการพัฒนาที่เป็นรูปธรรมในระยะสั้นและเป็นการจัดทำ ผังเมืองแบบแยกส่วนแต่ละพื้นที่ และขาดการบูรณาการในภาพรวมจึงก่อให้เกิดปัญหาการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน การดูแลรักษาทรัพยากรธรรมชาติอย่างยั่งยืน การรองรับภัยพิบัติตามธรรมชาติ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง อุทกภัย

(๒) ควรแยกงานด้านผังเมืองออกจากกรมโยธาธิการและผังเมือง เนื่องจากการรวมภารกิจด้านการผังเมืองเข้ากับภารกิจด้านโยธาธิการโดยผลของการปฏิรูประบบราชการในปี ๒๕๔๕ ไม่สอดคล้องกับข้อเท็จจริงและทำให้การดำเนินงานผังเมืองไม่คืบหน้าเท่าที่ควร

(๓) สำนักผังเมืองหรือกรมการผังเมืองซึ่งจัดตั้งขึ้นใหม่ควรมีบทบาท “นำ” การพัฒนา โดยควรมีอำนาจหน้าที่ในการเสนอแนะคณะรัฐมนตรีเกี่ยวกับการตัดสินใจทางนโยบายเพื่อการพัฒนาควบคู่ไปกับสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และสำนักงบประมาณ ทั้งนี้ เพื่อให้การผังเมืองสอดคล้องกับนโยบายการพัฒนาประเทศของรัฐบาล และกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองควรมีบทบัญญัติเกี่ยวกับหลักการสำคัญ (Core principles) ในการจัดทำผังเมืองด้วยเพื่อให้การจัดทำผังเมืองสอดคล้องกับหลักการพัฒนายั่งยืน (Sustainable development) หลักการมีส่วนร่วมของผู้เกี่ยวข้อง (Plan with partners and stakeholders) หลักการส่งเสริมการพัฒนาทางเศรษฐกิจ (Promote market responsiveness) หลักการรองรับความหลากหลายทางวัฒนธรรม (Recognize cultural diversity) และหลักการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและการปรับตัวให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ (Climate change) เพื่อลดหรือบรรเทาความเดือดร้อนหรือเสียหายอันอาจเกิดขึ้นจากภัยพิบัติภัยธรรมชาติ

(๔) การบังคับการให้เป็นไปตามผังเมืองนั้น อาจต้องเพิ่มมาตรการเกี่ยวกับการรายงาน การเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะ การร้องเรียนและแจ้งข้อมูล และการลงโทษหน่วยงานและเจ้าหน้าที่ผู้กระทำความผิด เพื่อให้หน่วยงานและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องบังคับการให้เป็นไปตามผังเมืองอย่างจริงจัง

(๕) เพิ่มมาตรการทางบริหารและมาตรการทางการเงินเพื่อส่งเสริมหรือสนับสนุนให้ประชาชนปฏิบัติตามผังเมืองที่กำหนดขึ้นอย่างจริงจัง

๒.๑.๒ การศึกษาของศูนย์กฎหมายเพื่อการพัฒนา สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (๒๕๕๘)^๒

ศูนย์กฎหมายเพื่อการพัฒนา สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ ศึกษาวิจัยเรื่อง ผังเมืองกับการคุ้มครองสิทธิชุมชนและสิทธิการมีส่วนร่วมของประชาชน โดยศึกษากรณีร้องเรียนของประชาชนและชุมชนในประเด็นผลกระทบจากการจัดการด้านผังเมืองที่ส่งผลกระทบต่อสิทธิชุมชน รวมทั้งเสนอแนะแนวทางแก้ปัญหาเพื่อส่งเสริมและคุ้มครองสิทธิชุมชนและสิทธิการมีส่วนร่วมในกระบวนการนโยบายสาธารณะด้านผังเมือง เสนอต่อสำนักงานคณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ พบปัญหาที่สำคัญเกี่ยวกับการผังเมือง ดังนี้

(๑) การกำหนดแผนงานโครงการพัฒนาพัฒนาพื้นที่ต่างๆ ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องยังขาดการบูรณาการกับผังเมืองรวม จึงมีผลทำให้ไม่มีการดำเนินการให้เป็นไปตามผังและแผนโครงการพัฒนาแนบท้ายกฎกระทรวงผังเมืองรวมในหลายกรณี

(๒) ปัญหาของการบังคับใช้ผังเมืองให้เกิดผลในทางปฏิบัติตามเจตนารมณ์ของการวางผังเมืองอย่างมีประสิทธิภาพ โดยพบว่าหน่วยงานอนุมัติอนุญาต มีการอนุมัติอนุญาตโครงการ การประกอบกิจการหรือการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งขัดกับมาตรการที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวม

(๓) ปัญหาด้านข้อจำกัดของอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการผังเมือง ซึ่งเป็นเพียงองค์กรบริหารการกำกับ ดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมาย และให้ความเห็นชอบในการจัดทำผังเมืองรวมก่อนนำเสนอให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวง ขณะที่กรมโยธาธิการและผังเมืองมีอำนาจในการประสานและไม่มีอำนาจในการสั่งการให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องนำแนวทางของแผนและผังพัฒนาท้ายกฎกระทรวงผังเมืองรวมไปกำหนดแผนงานโครงการพัฒนาในพื้นที่ได้

/(๔) ปัญหาเกี่ยวกับ..

^๒ ศูนย์กฎหมายเพื่อการพัฒนา สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์. (๒๕๕๘). โครงการศึกษาวิจัยผังเมืองกับการคุ้มครองสิทธิชุมชนและสิทธิการมีส่วนร่วมของประชาชน (รายงานศึกษาวิจัยฉบับสมบูรณ์) เสนอต่อ สำนักงานคณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ.

(๔) ปัญหาเกี่ยวกับกระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเข้าถึงข้อมูลข่าวสารต่างๆ ของประชาชน อันจำเป็นต่อการพิจารณาตัดสินใจในขั้นตอนสำรวจ การวาง การจัดทำ การพิจารณาอนุมัติ การบังคับใช้ผังเมืองและการแก้ไขผังเมือง

(๕) ปัญหากรณีที่ดินผังเมืองหมดอายุและความล่าช้าในการประกาศใช้ผังเมืองรวมฉบับใหม่ ทำให้เกิดช่องว่างของการบังคับใช้กฎหมายผังเมือง และเปิดช่องให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยปราศจากการควบคุมโดยมาตรการผังเมือง

ทั้งนี้ การศึกษาวิจัยดังกล่าว มีข้อเสนอแนะที่เกี่ยวข้องกับการผังเมืองดังต่อไปนี้

(๑) ปรับปรุงและพัฒนากระบวนการวางผังเมืองแบบมีส่วนร่วม โดยให้ประชาชนเข้าไปมีส่วนร่วมในทุกขั้นตอน โดยเฉพาะการเข้าถึงข้อมูลข่าวสารของประชาชน เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการวางผังเมือง นอกจากนั้นควรส่งเสริมและสนับสนุนการวางผังชุมชนโดยกระบวนการมีส่วนร่วม

(๒) จัดทำคู่มือการมีส่วนร่วมของประชาชนในการวางผังเมือง คู่มือแนวทางการใช้หลักการคุ้มครองล่วงหน้า หลักการพัฒนาที่ยั่งยืน เพื่อเป็นแนวทางสำหรับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งประชาชนทั่วไปในการปฏิบัติและใช้ประโยชน์จากผังเมือง

(๓) นำหลักการประเมินผลกระทบเชิงยุทธศาสตร์มาใช้ในการวางผังเมือง

(๔) ปรับปรุงมาตรฐานการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการจัดทำข้อกำหนดให้เป็นไปตามหลักวิชาการโดยกรมโยธาธิการและผังเมืองควรเป็นหน่วยงานหลักประสานกับหน่วยงานด้านอุตสาหกรรมพลังงาน เหมืองแร่ องค์กรวิชาการวิชาชีพ เพื่อให้การวางผังเมืองสามารถกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีการจัดทำข้อกำหนด และมาตรการควบคุมให้ทันต่อสถานการณ์การพัฒนา ป้องกันผลกระทบต่อชุมชน

(๕) เปิดเผยข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาอนุมัติผังเมืองและเหตุผลในการตัดสินใจของคณะกรรมการผังเมืองในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล โปร่งใส ตรวจสอบได้

(๖) ปรับปรุงโครงสร้างและองค์ประกอบของกรรมการผังเมือง และการกระจายอำนาจการตัดสินใจด้วยการมีส่วนร่วมในระดับพื้นที่ ท้องถิ่น และชุมชน เพิ่มกลไกคณะกรรมการผังเมืองในระดับจังหวัด และระดับท้องถิ่นที่มีอำนาจการตัดสินใจผังเมือง

๒.๑.๓ การศึกษาของสถาบันทรัพยากรและสิ่งแวดล้อมลุ่มน้ำโขง (๒๕๔๘)^๓

การศึกษาของสถาบันทรัพยากรและสิ่งแวดล้อมลุ่มน้ำโขง (๒๕๔๘) ซึ่งดำเนินโครงการศึกษาแผนปฏิบัติการเพื่อการพัฒนาพื้นที่และเมืองศูนย์กลางการbinsวรรณภูมิ ได้เสนอให้มีการตราพระราชบัญญัติการพัฒนาเมืองและพื้นที่เฉพาะ พ.ศ. เนื่องจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ มีข้อจำกัดและมีเงื่อนไขหลายประการ ได้แก่

(๑) การประกาศการใช้บังคับผังเมืองเฉพาะตามกฎหมายผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ โดยออกเป็นพระราชบัญญัติมีขั้นตอนมาก ใช้เวลานาน ไม่ทันสถานการณ์ และภาคการเมืองต้องมียุบายชัดเจนและมีเสถียรภาพ

(๒) รูปแบบผังเมืองเฉพาะที่เคยนำเสนอตามกฎหมายผังเมืองมีรูปแบบที่ยึดถือตายตัวรูปแบบเดียว แต่ในทางวิชาการ รูปแบบการพัฒนาพื้นที่เฉพาะในพื้นที่ยุทธศาสตร์ ควรจะมีรูปแบบที่หลากหลาย สอดคล้องกับลักษณะและศักยภาพของแต่ละพื้นที่และวัตถุประสงค์ในการพัฒนาพื้นที่ เช่น รูปแบบของการพัฒนาเมืองใหม่นครนายกซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่โล่งการเกษตรกับการพัฒนาพื้นที่เมืองศูนย์กลางสุวรรณภูมิที่มีการตั้งถิ่นฐานลักษณะพื้นที่เมืองจะมีรูปแบบที่แตกต่างกัน

(๓) การผังเมืองตามกฎหมายผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ เน้นมาตรการเชิงควบคุมโดยไม่เน้นมาตรการส่งเสริมจูงใจให้เกิดการพัฒนา โดยเฉพาะอย่างยิ่งการพัฒนาธุรกิจโดยภาคเอกชนหรือร่วมกับภาคเอกชน

(๔) กฎหมายผังเมืองยังไม่ครอบคลุมการเพิกถอนหรือการจัดหาที่ดินมาทดแทนที่สาธารณะ จึงทำให้การเพิกถอนที่สาธารณะสมบัติตามกฎหมายผังเมืองมีความยุ่งยาก ซึ่งต้องดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดิน อีกทั้งกฎหมายผังเมืองยังไม่ครอบคลุมการจัดรูปที่ดินที่จะทำให้การวางผังเมืองเกิดขึ้นจริง

(๕) เนื่องจากการพัฒนาพื้นที่เฉพาะเกี่ยวข้องกับการถอนสภาพที่สาธารณะสมบัติบางส่วน การดูแลเรื่องสิ่งแวดล้อม การอุตสาหกรรม การพาณิชย์ การคลัง และการคมนาคม ฯลฯ ดังนั้น อำนาจของรัฐมนตรีที่รักษาการตามกฎหมายผังเมืองจึงจะไม่เพียงพอต่อการพัฒนาพื้นที่ยุทธศาสตร์ ทั้งนี้ เพราะต้องมีการบูรณาการระหว่างกระทรวงและระหว่างหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน รวมทั้งการดำเนินงานและการตัดสินใจที่รวดเร็ว โดยมีความสอดคล้องกับการส่งเสริมกิจกรรมเศรษฐกิจระดับชาติกับการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และการตั้งถิ่นฐาน ในทางตรงข้ามงานพัฒนาพื้นที่เฉพาะที่เป็นพื้นที่ยุทธศาสตร์ดังกล่าว ถ้ากำกับดูแลโดยนายกรัฐมนตรีจะมีประสิทธิภาพ รวดเร็ว มีการบูรณาการและมีประสิทธิภาพสูงกว่า

/๒.๑.๔ การศึกษาของ..

^๓ สถาบันทรัพยากรและสิ่งแวดล้อมลุ่มน้ำโขง. (๒๕๔๘). โครงการศึกษาแผนปฏิบัติการเพื่อการพัฒนาพื้นที่และเมืองศูนย์กลางการbinsวรรณภูมิ (รายงานการศึกษาขั้นสุดท้าย) เสนอต่อ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ.

๒.๑.๔ การศึกษาของนพนันท์ ตาปนานนท์ (๒๕๔๓)^๔

นพนันท์ ตาปนานนท์ (๒๕๔๓) มีความเห็นว่าผังเมืองในปัจจุบันยังมีปัญหาข้อบกพร่อง สรุปได้ดังนี้

(๑) แผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมในปัจจุบันคลาดเคลื่อนไปจากหลักการของ Zoning อีกทั้งยังขาดความเชื่อมโยงกับการควบคุมการจัดสรรที่ดิน (Subdivision Control)

(๒) แผนผังและข้อกำหนดโครงการคมนาคมและขนส่งยังขาดความชัดเจน จนไม่สามารถควบคุมให้เป็นไปตามหลักการของ Mapped Street Ordinance^๕ อีกทั้งยังก่อให้เกิดความขัดแย้งกับหน่วยงานที่ดำเนินการและผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของประชาชนที่อยู่ในแนวกั้นโครงการ โดยมีข้อเสนอว่าจำเป็นต้องการแก้ไขปรับปรุงการบังคับใช้ให้เป็นไปตามหลักการและวิธีการผังเมืองที่ถูกต้อง นอกจากนี้ควรมีการแก้ไขปรับปรุงให้ผังเมืองรวม เพื่อสามารถขึ้นการพัฒนาโดยโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure Led Development) และควรมีการกำหนดลำดับการพัฒนา (Development Phasing) เพื่อให้สามารถบริหารจัดการการเจริญเติบโตของเมือง (Growth Management) ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

(๓) การวางแผนและจัดทำผังเมืองเฉพาะตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ เป็นสิ่งที่ถูกละเลยตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา^๖ มีสาเหตุมาจากปัญหาดังต่อไปนี้

/๓.๑ ปัญหา..

^๔ ดูเพิ่มเติมใน บริบทพื้นฐานกฎหมายผังเมืองไทย โดย นพนันท์ ตาปนานนท์. เว็บไซต์ http://www.cuurp.org/B_resource/B_data/articles/2543_02.pdf

^๕ “Mapped Street Ordinance”- Combined with the Zoning Code and Subdivisions, the Official Map enables the Town to effectively control the pattern of growth and development in the community. The Mapped Street Ordinance can be implemented in ordinance form and would contain two parts, written text and the Official Map, which shows the street pattern as adopted. Once the Mapped Street Ordinance and the Official Map are adopted, no building could be erected in the bed of a street shown thereon. The most important feature of combining the Mapped Street Ordinance with the Official Map is that the official responsible for issuing building permits could not issue a permit for a lot that does not abut a street shown on the Official Map. This control is important to maintain the integrity of the Official Map.” (Town of Clifton Park Comprehensive Plan, 1995)

^๖ ที่ผ่านมามีผังเมืองเฉพาะเพียงแค่ ๒ บริเวณที่ดำเนินการโดยกรมโยธาธิการและผังเมือง คือ ผังเมืองเฉพาะชุมชนเมืองใหม่แหลมฉบัง ในเขตผังเมืองรวมบริเวณอุตสาหกรรมและชุมชนแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี และชุมชนเมืองใหม่มาบตาพุด ในเขตผังเมืองรวมบริเวณอุตสาหกรรมหลักและชุมชนจังหวัดระยองและยังมีผังเมืองเฉพาะซึ่งดำเนินการโดยกรุงเทพมหานคร เช่น ผังเมืองเฉพาะบริเวณพื้นที่โดยรอบท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ผังเมืองเฉพาะบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านใต้ เป็นต้น

๓.๑ ปัญหาการขาดแคลนด้านบุคลากรทางด้านผังเมืองในองค์กรท้องถิ่นซึ่งได้รับการกำหนดให้เป็นผู้มีบทบาทหน้าที่ในการวาง จัดทำและดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองเฉพาะ

๓.๒ การขาดความรู้ความเข้าใจในความหมายของผังเมืองเฉพาะอย่างถูกต้อง โดยมักมีความเข้าใจว่าผังเมืองเฉพาะเป็นมาตรการควบคุมในรายละเอียด อีกทั้งยังเกรงถึงความยุ่งยากในการบังคับใช้ผังเมืองเฉพาะที่ต้องตราเป็นพระราชบัญญัติ

๒.๑.๕ ข้อเสนอแนะของสภาที่ปรึกษาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (๒๕๔๗)^๑

สภาที่ปรึกษาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (๒๕๔๗) มีความเห็นและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับยุทธศาสตร์การผังเมืองของประเทศไทย ดังนี้

(๑) ควรพิจารณาย้ายภารกิจด้านนโยบายผังเมืองจากกระทรวงมหาดไทยไปยังสำนักนายกรัฐมนตรี เพื่อให้การกำหนดนโยบายและการกำกับดูแลด้านผังเมืองและการจัดทำผังภาค สามารถกระทำได้ด้วยกลไกทางด้านงบประมาณและการควบคุมทางกฎหมายบรรลุตามเป้าหมายของรัฐและเป็นอิสระจากงานด้านปฏิบัติ

(๒) ในขณะนี้ยังไม่มีมีการเปลี่ยนแปลงสังกัด กรมโยธาธิการและผังเมืองควรดำเนินการปรับบทบาทหน้าที่ให้เป็นเพียงผู้กำหนดนโยบายและกำกับดูแลโดยอาศัยผังเมืองภาค พร้อมกระจายภารกิจด้านผังเมืองไปยังองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น รวมทั้งจัดทำและเผยแพร่เอกสารการดำเนินงานด้านผังเมืองในลักษณะเป็นคู่มือ เพื่อสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องและมีแนวปฏิบัติที่ชัดเจนให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในทุกระดับ

(๓) สนับสนุนให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือกลุ่มองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีความต่อเนื่องของพื้นที่ ดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวมที่มีส่วนร่วมของชุมชนท้องถิ่นตั้งแต่ต้น โดยมีรายละเอียดของแผนผังและข้อกำหนด (Zoning) อย่างครบถ้วนถูกต้อง

(๔) จัดให้มีกฎหมายที่เหมาะสมกับการเพิ่มรายได้ของท้องถิ่น เช่น ภาษีทรัพย์สิน การประเมินพิเศษ รวมทั้งแหล่งที่มาของรายได้อื่นๆ สำหรับการดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ

(๕) สนับสนุนให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ เพื่อการฟื้นฟูบูรณะเมืองและการพัฒนาเมือง

/(๖) ควรแก้ไข..

^๑ หนังสือ ที่ นร. ๑๑๑๗/๑๙๒๔ เรื่อง ความเห็นและข้อเสนอแนะของสภาที่ปรึกษาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เกี่ยวกับยุทธศาสตร์การผังเมืองของประเทศไทย

(๖) ควรแก้ไขปัญหาคาบเกี่ยวและข้อขัดแย้งทางด้านกฎหมาย รวมทั้งแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับผังเมือง ซึ่งได้แก่ การควบคุมอาคาร การควบคุมการจัดสรรที่ดิน และควรเพิ่มเครื่องมือทางกฎหมายในการดำเนินการทางผังเมืองอื่นๆ เช่น พระราชบัญญัติการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง พระราชบัญญัติเมืองใหม่ และโครงการพัฒนาผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะในเขตพื้นที่โครงการสนามบินสุวรรณภูมิ

(๗) พัฒนาและเพิ่มการผลิตบุคลากรด้านผังเมืองทั้งในระยะสั้น ระยะยาว และจัดสรรบุคลากรจากหน่วยงานส่วนกลางให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอย่างเพียงพอต่อการดำเนินงานตามบทบาทหน้าที่ตามลำดับความสำคัญและความจำเป็นเร่งด่วน

(๘) รัฐบาลและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นควรส่งเสริมบทบาทของภาคประชาชน และบทบาทของภาคประชาสังคมให้มีส่วนร่วมในกระบวนการวางผังเมืองในแต่ละขั้นตอนนับตั้งแต่ขั้นแนวคิดในการวางผังเมือง การจัดทำ และการดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ รวมทั้งบริหารจัดการปฏิบัติให้เป็นไปตามผังเมืองทุกขั้นตอน

(๙) รัฐบาลควรพิจารณาความเหมาะสมในการจัดตั้งบริษัทพัฒนาเมือง สำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ไม่มีความพร้อมทางด้านบุคลากรและงบประมาณ

๒.๒ ข้อมูลการศึกษาจากต่างประเทศ

๒.๒.๑ กรณีศึกษาประเทศสหราชอาณาจักร^๘

ประเทศสหราชอาณาจักรมีระบบการเมืองการปกครองที่ใกล้เคียงกับประเทศไทย กล่าวคือ มีรัฐบาลอยู่ภายใต้การควบคุมการใช้อำนาจอธิปไตยโดยรัฐสภา หรือที่เรียกว่า ประชาธิปไตยแบบรัฐสภา (Parliamentary Democracy) โดยรัฐสภา ประกอบด้วยสมาชิกรัฐสภาซึ่งมาจากการเลือกตั้ง มีอำนาจหน้าที่ในการบัญญัติกฎหมายในการปฏิบัติงานของรัฐบาล ตรวจสอบการปฏิบัติงานของรัฐบาล และถกเถียงแสดงความคิดเห็นต่อประเด็นสำคัญต่างๆ ในขณะที่รัฐบาลกลางประกอบด้วย รัฐบาลและกระทรวงต่างๆ โดยมีนายกรัฐมนตรีและคณะรัฐมนตรีทำหน้าที่บริหารราชการแผ่นดิน นอกจากนั้นประเทศสหราชอาณาจักรยังมีการกระจายอำนาจในการบริหารท้องถิ่น โดยมีองค์กรปกครองท้องถิ่นปฏิบัติหน้าที่ตามอำนาจที่มีบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติฉบับต่างๆ ที่ตราโดยรัฐสภา ทั้งนี้ระบบการปกครองท้องถิ่นของสหราชอาณาจักรจะมีหลายรูปแบบและมีชื่อเรียกเรียกแตกต่างกันไป เช่น Borough City County shire เป็นต้น แต่การปกครองท้องถิ่นของสหราชอาณาจักรมีลักษณะร่วมที่เหมือนกัน คือ การจัดโครงสร้างที่มีสภาท้องถิ่นซึ่งประกอบด้วยสมาชิกสภาท้องถิ่นที่มาจากการเลือกตั้ง และฝ่ายบริหารท้องถิ่น

/กฎหมาย..

^๘ ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. (๒๕๔๗). โครงการศึกษาเรื่องหลักกฎหมายผังเมืองและระบบการผังเมืองของต่างประเทศ กรณีศึกษา ประเทศสหราชอาณาจักร (รายงานการศึกษาลับสุดท้าย) เสนอต่อ กรมโยธาธิการและผังเมือง.

กฎหมายการผังเมืองที่สำคัญของสหราชอาณาจักร คือ The Town and Country Planning Act 1990 เป็นกฎหมายกลางที่รวบรวมเอากฎหมายเกี่ยวกับผังเมืองที่กระจัดกระจายให้มารวมอยู่ในกฎหมายฉบับเดียวกัน นอกจากนั้นก็ยังมียกข้อยกเว้นที่เกี่ยวข้องกับผังเมืองในบางลักษณะในกฎหมายอื่นๆ ด้วย เช่น Housing Act 1981 Water Industry Act 1991 Water Resources Act 1991 Environment Act 1995 และ Highways Act 1980 เป็นต้น

ด้านองค์กรผังเมืองมีองค์กรผังเมืองที่สำคัญใน ๒ ระดับ คือ

(๑) องค์กรผังเมืองระดับประเทศ (National Planning Authority) ประกอบด้วย Department of Planning and Policy ซึ่งสังกัดสำนักรองนายกรัฐมนตรี (Office of the Deputy Prime Minister : ODPM) รับผิดชอบในการวางแผนพัฒนาและการผังเมืองทั้งประเทศ ทั้งนี้ รัฐมนตรีจะมีอำนาจหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย (Policies) และยุทธศาสตร์ (Strategies) เกี่ยวกับการผังเมือง โดยจัดทำเป็นแนวทางนโยบายการพัฒนาประเทศ (Planning Policy Guidance :PPG) และแนวทางการพัฒนาภูมิภาค (Regional Policy Guidance: RPG) นอกจากนั้นยังเป็นผู้ตัดสินใจสุดท้ายของกระบวนการผังเมืองในกรณีที่มีการโต้แย้งกันในการปฏิบัติผังเมืองในทุกระดับ ประสานงานกับหน่วยงานผังเมืองท้องถิ่น รวมทั้งองค์กรพิเศษที่ตั้งขึ้นมาเพื่อพัฒนาในบางพื้นที่ เช่น คณะกรรมการแม่น้ำแห่งชาติ คณะกรรมการป่าสงวนแห่งชาติ รวมทั้งองค์กรพัฒนาเมืองใหม่ บริษัทพัฒนาพื้นที่พิเศษ เป็นต้น นอกจากนั้นยังมีผู้ตรวจการผังเมือง (Planning Inspectorate) ซึ่งเป็นหน่วยงานอิสระ (Independent Authority) โดยรัฐมนตรีจะแต่งตั้งผู้ตรวจการผังเมืองจากผู้เชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ด้านการผังเมือง

ทั้งนี้ ในกระบวนการผังเมือง รัฐมนตรีและผู้ตรวจการผังเมืองจะมีบทบาทในการกำกับควบคุมการจัดทำผังเมืองของท้องถิ่นในเรื่องที่สำคัญๆ เช่น การอุทธรณ์ การไต่สวนสาธารณะ กระบวนการยับยั้ง (Call-In) และการตัดสินใจในข้อขัดแย้งที่สำคัญในระดับท้องถิ่น ถ้าพบว่าผลการตัดสินใจผังเมืองของท้องถิ่นนั้นไม่เหมาะสมหรือมีการร้องเรียนของประชาชน

(๒) องค์กรผังเมืองระดับท้องถิ่น โดยกฎหมาย The Town and Country Planning Act 1990 ได้ให้อำนาจแก่ท้องถิ่นในการจัดทำและประกาศใช้บังคับผังเมืองได้เอง โดยไม่จำเป็นต้องให้ส่วนกลาง (รัฐมนตรี) อนุมัติ เว้นแต่รัฐมนตรีจะใช้อำนาจแทรกแซง เรียกว่าอำนาจ Call-In โดยรัฐมนตรีมีอำนาจเรียกให้เจ้าพนักงานผังเมืองท้องถิ่นยื่นแผนให้รัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบ หรือสั่งให้เจ้าพนักงานผังเมืองท้องถิ่นเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อเสนอในแผน อย่างไรก็ตาม รัฐมนตรีต้องใช้อำนาจเสียก่อนที่ท้องถิ่นจะลงมติรับแผน หากรับแผนไปแล้ว รัฐมนตรีไม่มีอำนาจในการแทรกแซงอีกต่อไป ทั้งนี้ในทางปฏิบัติรัฐมนตรีใช้อำนาจ Call-In น้อยมาก

/กระบวนการ..

กระบวนการจัดทำผังเมืองกฎหมายผังเมืองของสหราชอาณาจักรได้ให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมของประชาชนและผู้มีส่วนได้เสียอย่างมาก โดยได้กำหนดกระบวนการจัดทำผังเมืองไว้ตั้งแต่ขั้นตอนการสำรวจเพื่อจัดทำผัง การศึกษาก่อนเผยแพร่ผังเมือง การเผยแพร่ผังเมืองเพื่อให้สาธารณชนตรวจสอบและให้ความเห็นหรือคัดค้าน การคัดค้านและการพิจารณาคัดค้าน การตรวจสอบข้อเท็จจริงในสาธารณะ และการไต่สวนสาธารณะ

๒.๒.๒ กรณีศึกษาประเทศฝรั่งเศส^๙

ประเทศฝรั่งเศสเป็นตัวอย่างของอีกประเทศหนึ่งที่มีความสำคัญกับการกระจายอำนาจไปสู่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น โดยเปิดโอกาสให้ประชาชนในท้องถิ่นมีส่วนร่วมโดยการเลือกตั้งผู้แทนของตนเข้าไปอยู่ในสภาท้องถิ่นในระดับเทศบาล ระดับจังหวัด ระดับภูมิภาคและในรูปแบบพิเศษอื่นๆ ตามที่กฎหมายกำหนด เพื่อให้ตัวแทนสภาท้องถิ่นสะท้อนความคิดเห็น ความต้องการของประชาชนในแต่ละชุมชนได้อย่างแท้จริง

ประเทศฝรั่งเศสให้ความสำคัญกับการวางผังเมืองอย่างต่อเนื่อง โดยมีจุดมุ่งหมายที่สำคัญในด้านสภาพแวดล้อมและการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยได้วางกลไกต่างๆ ขั้นตอนการจัดทำและการบังคับใช้ไว้ในกฎหมาย โดยมีกฎหมายที่สำคัญคือ ประมวลกฎหมายผังเมือง ซึ่งประกอบด้วย กฎเกณฑ์ที่ออกโดยนิติบัญญัติ กฎเกณฑ์ที่เป็นกฤษฎีกาซึ่งออกโดยสภาแห่งรัฐ และส่วนที่เป็นกฎกระทรวง อย่างไรก็ตาม ผังเมืองไม่ว่าจะจัดทำขึ้นในเมืองขนาดเล็ก (PLU) หรือเมืองขนาดใหญ่ (SCOT) ท้องถิ่นจะเป็นผู้ริเริ่มและจัดทำ นอกจากนั้น ท้องถิ่นหรือเทศบาลยังสามารถจัดตั้งหน่วยงานว่าด้วยเรื่องการวางผังเมืองของท้องถิ่นโดยเฉพาะ และสามารถขอความช่วยเหลือด้านงบประมาณจากรัฐบาลกลางได้ส่วนหนึ่ง หากท้องถิ่นไม่มีผู้เชี่ยวชาญก็สามารถร้องขอจากรัฐบาลกลาง หน่วยงานในระดับภาคและจังหวัดในการส่งผู้เชี่ยวชาญมาให้คำปรึกษาได้

ทั้งนี้ ลักษณะเด่นของผังเมืองประเทศฝรั่งเศสคือมีผังที่หลากหลายซึ่งให้รัฐบาลและท้องถิ่นสามารถเลือกใช้ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายในการพัฒนาและรักษาพื้นที่ ตัวอย่างเช่น

(๑) ผังระดับประเทศ เป็นผังยุทธศาสตร์การพัฒนาประเทศ ซึ่งสะท้อนมาจากแผนการพัฒนาประเทศ เพื่อให้ทุกพื้นที่นอกเหนือจากพื้นที่ที่มีความเป็นเมืองได้รับการคุ้มครองอย่างทั่วถึง

(๒) ผังภูมิภาค บางภูมิภาคมีผังยุทธศาสตร์การพัฒนา ซึ่งจัดทำโดยภาครัฐ เช่น ในบริเวณที่เป็นเขตคุ้มครองทะเลและภูเขา

/ผังจังหวัด..

^๙ ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. (๒๕๕๗). โครงการศึกษาเรื่องหลักกฎหมายผังเมืองและระบบการผังเมืองของต่างประเทศ กรณีศึกษา ประเทศฝรั่งเศส (รายงานการศึกษาฉบับสุดท้าย) เสนอต่อ กรมโยธาธิการและผังเมือง.

(๓) ผังจังหวัด ไม่ปรากฏว่ามีผังจังหวัด แต่อาจมีแผนพัฒนาจังหวัดหรือผังที่สอดคล้องกับการพัฒนาเป็นเรื่องๆ ไป เช่น ผังพัฒนาโครงข่ายการคมนาคมระดับจังหวัด แผนและผังเพื่อพัฒนาด้านการท่องเที่ยวของจังหวัด เป็นต้น

(๔) ผังเมืองใหม่ เป็นผังระดับเมืองใหญ่ซึ่งดำเนินการโดยรัฐ เพื่อแก้ไขปัญหาการเจริญเติบโตของเมืองอย่างไร้ทิศทาง เป็นผังซึ่งต้องประสานความร่วมมือระหว่างกระทรวง

(๕) ผังท้องถิ่นระดับเมืองใหญ่ เรียกว่าผัง SCOT โดยรวมหลายท้องถิ่นเข้าด้วยกัน เป็นผังชั้นนำที่กำหนดวิสัยทัศน์และทิศทางทั่วไปในการบริหารจัดการพื้นที่ที่อยู่ภายใต้ขอบเขตของผัง โดยมองพื้นที่ครอบคลุมความเป็นเมืองทั้งหมด รวมทั้งพื้นที่ธรรมชาติและบริเวณข้างเคียงด้วย

(๖) ผังท้องถิ่นขนาดเล็ก โดยท้องถิ่นเดียวหรือหลายท้องถิ่นร่วมกันจัดทำได้ เรียกว่าผัง PLU เป็นผังเพื่อปฏิบัติการ ที่กำหนดรายละเอียดครอบคลุมขอบเขตพื้นที่ที่กว้าง นอกจากจะใช้ควบคุมการใช้ที่ดินแล้ว ยังมีลักษณะเป็นแผนโครงการของเมืองในภาพรวมที่สอดคล้องและตอบสนองวิสัยทัศน์และยุทธศาสตร์การพัฒนาเมืองตามที่กำหนดไว้ในผัง SCOT ด้วย

(๗) ผังเทศบาล เป็นผังซึ่งเทศบาล (Commune) จัดทำขึ้น โดยกำหนดเงื่อนไข ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตของเทศบาลนั้นๆตามหลักกฎหมายผังเมืองทั่วไป ทั้งนี้ ท้องถิ่นใดที่ยังไม่พร้อมจะทำผังเมืองท้องถิ่นก็สามารถจัดทำผังเทศบาลได้ ซึ่งมีขั้นตอนไม่ยุ่งยากแทนผังเมืองท้องถิ่นได้

(๘) ผัง ZAC เป็นผังเฉพาะพื้นที่ซึ่งมีขอบเขตพื้นที่ที่พัฒนาอย่างชัดเจน โดยจะควบคุม บังคับการปลูกสร้าง โดยเมื่อโครงการพัฒนาพื้นที่ดำเนินการแล้วเสร็จพื้นที่นั้นก็กลายเป็นส่วนหนึ่งของเมืองอย่างสมบูรณ์

(๙) ผัง Secteur Sauve Garde เป็นผังเฉพาะพื้นที่ซึ่งจัดทำโดยรัฐบาลเพื่อการอนุรักษ์ย่านเก่า โบราณสถาน และสถาปัตยกรรม โดยจะมีการบังคับใช้เข้มข้นกว่า PLU

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาบทบัญญัติประมวลกฎหมายผังเมืองที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำผังเมืองท้องถิ่น ไม่ปรากฏบทบัญญัติซึ่งกำหนดให้ท้องถิ่นจะต้องทำผังดังกล่าว เพียงแต่กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นระดับใดมีอำนาจในการจัดทำผังเมืองประเภทใด ทั้งนี้ เพื่อให้การจัดทำผังเมืองขึ้นอยู่กับความพร้อมของท้องถิ่น จึงทำให้ท้องถิ่นมีความยืดหยุ่นสามารถใช้ดุลยพินิจว่าควรกำหนดให้มีผังเมืองประเภทใดหรือไม่ตามความพร้อม อย่างไรก็ตามหากท้องถิ่นไม่พร้อมจะจัดทำผัง PLU ก็จะต้องจัดทำผังเทศบาล (Carte Communale)

ในกระบวนการจัดทำผังเมืองตามประมวลกฎหมายผังเมืองมีขั้นตอนที่ละเอียดและซับซ้อน โดยมีการมีส่วนร่วมของหลายฝ่ายในทุกระดับ รวมทั้งรัฐมีหน้าที่ในการช่วยเหลือให้ภาคเอกชนทั้งในรูปตัวแทนกลุ่มผลประโยชน์เข้าไปมีส่วนร่วมในการพิจารณาโครงการของผัง รวมทั้งประชาชนในการมีสิทธิออกความเห็นในการประชาพิจารณ์ อีกทั้งยังมีกลไกการถ่วงดุลระหว่างท้องถิ่นและส่วนกลาง

/๓. ความเห็นและข้อเสนอแนะ..

๓. ความเห็นและข้อเสนอแนะของคณะกรรมการการปฏิรูปกฎหมาย

คณะกรรมการการปฏิรูปกฎหมายได้พิจารณาพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง แนวโน้มสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงของประเทศ รวมทั้งผลการศึกษาวิจัยและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับสภาพปัญหา อุปสรรคการบังคับใช้กฎหมาย จึงมีความเห็นและข้อเสนอแนะให้ยกเลิกพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และตราพระราชบัญญัติการใช้ที่ดินและการผังเมือง พ.ศ. ... ขึ้นบังคับใช้แทน โดยมีประเด็นข้อเสนอแนะและสาระสำคัญดังนี้

ประเด็นที่ ๑ การกระจายอำนาจในการจัดทำผังเมืองไปสู่ท้องถิ่นและชุมชน

พระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๒ และพระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. ๒๕๓๗ ได้กำหนดให้การผังเมืองเป็นอำนาจและหน้าที่ของท้องถิ่น ได้แก่ เทศบาล เมืองพัทยา และองค์การบริหารส่วนตำบล อย่างไรก็ตามพบว่า ที่ผ่านมาการถ่ายโอนอำนาจด้านการผังเมืองไปสู่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประสบปัญหาและอุปสรรคในหลายประการ อย่างไรก็ตามคณะกรรมการการปฏิรูปกฎหมายมีความเห็นว่าการกระจายอำนาจด้านการผังเมืองไปสู่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีความสำคัญอย่างยิ่ง จึงมีข้อเสนอแนะในการปรับปรุงและแก้ไขพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ให้สอดคล้องกับหลักการดังกล่าวข้างต้น ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นหน่วยงานหลักในการจัดทำผังเมือง รวมไปถึงให้อำนาจในการตัดสินใจอนุมัติผังเมืองในท้องถิ่นของตนได้ โดยการตราเป็นเทศบัญญัติ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ทั้งนี้กระบวนการออกเป็นข้อบัญญัติท้องถิ่นให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยสภาองค์กรตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล

(๒) กำหนดให้ประชาชนในท้องถิ่นซึ่งเป็นผู้มีสิทธิเลือกตั้งสามารถเข้าข้อเสนอข้อบัญญัติท้องถิ่นว่าด้วยเรื่องผังเมืองท้องถิ่นได้ด้วย ทั้งนี้ ตามกฎหมายว่าด้วยการเข้าข้อเสนอข้อบัญญัติท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๒

(๓) หน่วยงานรัฐส่วนกลาง (กรมโยธาธิการและผังเมือง) ควรมีอำนาจหน้าที่สำคัญเฉพาะการกำหนดทิศทางและนโยบายเพื่อเป็นแนวทางในจัดทำผังเมืองให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น การกำกับควบคุมการจัดทำผังเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้เป็นไปตามมาตรฐานการผังเมือง การพัฒนาศักยภาพขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั้งในด้านบุคลากรและองค์ความรู้และเทคนิคให้สามารถจัดทำผังเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพเป็นหลัก เว้นแต่ในกรณีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ยังไม่มีศักยภาพหรือไม่มีความพร้อมได้ร้องขอ หรือในกรณีเป็นการวางผังเมืองที่มีพื้นที่คาบเกี่ยวหลายเขตการปกครอง เช่น

ระดับกลุ่มจังหวัด หรือระดับภูมิภาค หรือการวางผังในพื้นที่พิเศษ เช่น เขตเศรษฐกิจพิเศษ หากองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นไม่สามารถดำเนินการได้ หน่วยงานรัฐส่วนกลางอาจพิจารณาเข้าไปดำเนินการวางผังเมืองร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นก็ได้

(๔) กำหนดกลไกการถ่วงดุลการใช้อำนาจขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นกับรัฐบาลส่วนกลาง และส่วนภูมิภาคในการจัดทำผังเมืองดังนี้

๔.๑ กำหนดให้รัฐมนตรีมีอำนาจในการกำหนดมาตรฐานการผังเมือง และในกรณีที่พบว่า องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ในการจัดทำผังเมืองดำเนินการไม่เป็นไปตามมาตรฐานการผังเมืองที่วางไว้ ให้รัฐมนตรีมีอำนาจในการระงับยับยั้งและสั่งให้ดำเนินการแก้ไขให้เป็นไปตามมาตรฐานได้

๔.๒ ผู้ว่าราชการจังหวัดและนายอำเภอในฐานะหน่วยงานส่วนภูมิภาค มีอำนาจในการระงับยับยั้งการบังคับใช้ผังเมืองซึ่งออกโดยเทศบัญญัติหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยสภาพัฒนาการและองค์การบริหารส่วนตำบล

ประเด็นที่ ๒ ประเภทของผังเมืองและการบังคับใช้

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ ได้แบ่งประเภทผังเมืองเป็น ๒ ประเภท คือ ผังเมืองรวม และผังเมืองเฉพาะ การแบ่งประเภทผังเมืองในลักษณะดังกล่าว มีข้อดีคือ สามารถปรับใช้ผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะได้อย่างหลากหลายขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของการวางผัง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มีแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินระดับชาติ ที่จะเป็กรอบชี้นำทิศทางการพัฒนาพื้นที่ทางกายภาพของประเทศในระยะยาว รวมทั้งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ มิได้บัญญัติให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถจัดทำผังเมืองท้องถิ่นโดยอาศัยการออกเป็นข้อบัญญัติท้องถิ่นได้ คณะกรรมการปฏิรูปกฎหมายจึงมีข้อเสนอแนะ ดังนี้

(๑) แผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติ (Nation Land Use Planning)

แผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติเป็นแผนผังซึ่งกำหนดวิสัยทัศน์และเป้าหมายการพัฒนา และการเปลี่ยนแปลงของประเทศในระยะยาวโดยสะท้อนออกมาในสภาพประโยชน์จากที่ดิน ทั้งนี้ แผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติจะมีประโยชน์ในแง่การชี้นำการพัฒนาประเทศในด้านต่างๆ ให้สอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพ สภาพแวดล้อม สังคม และวัฒนธรรม รวมทั้งความต้องการของประชาชน รวมทั้งสามารถลดความขัดแย้งกรณีโครงการขนาดใหญ่ที่มีผลกระทบในด้านสิ่งแวดล้อมและชุมชน อย่างไรก็ตาม แผนการใช้ที่ดินระดับชาติไม่ควรมีสภาพบังคับในเชิงลงโทษโดยเฉพาะทางอาญา เนื่องจากแผนดังกล่าว มีความละเอียดของแผนผังไม่สูงเพียงพอที่จะใช้บังคับในทางกฎหมาย ทั้งนี้ ควรนำมาตรการบังคับในเชิงนโยบายผ่านการจัดสรรงบประมาณแผ่นดิน เพื่อบูรณาการให้การดำเนินงานของหน่วยงานรัฐและเอกชนสอดคล้องกับแผนดังกล่าว

/(๒) ผังเมืองรวม..

(๒) ผังเมืองรวม

ผังเมืองรวมเป็นแผนผังซึ่งกำหนดนโยบาย โครงการ รวมทั้งมาตรการควบคุมโดยทั่วไป เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและดำรงรักษาเมือง พื้นที่ชนบทและบริเวณที่เกี่ยวข้อง ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุข โภค บริการสาธารณะและสภาพแวดล้อม ทั้งนี้ ผังเมืองรวมสามารถปรับใช้ตามวัตถุประสงค์ต่างๆ ได้หลากหลาย มีอาณาเขตหลายระดับ ได้แก่ ผังเมืองรวมภาค ผังเมืองรวมอนุภาค ผังเมืองรวมกลุ่มจังหวัด ผังเมืองรวมจังหวัด ผังเมืองรวมกลุ่มตำบล เป็นต้น

(๓) ผังเมืองท้องถิ่น

ผังเมืองท้องถิ่นเป็นแผนผังซึ่งกำหนดโครงการ รวมทั้งมาตรการควบคุมโดยทั่วไป ซึ่งริเริ่มและจัดทำขึ้นโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นบังคับใช้โดยการตราเป็นเทศบัญญัติหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น โดยในการจัดทำผังเมืองท้องถิ่นอาจกำหนดขอบเขตครอบคลุมทั้งเขตการปกครองหรือบางส่วนของเขตการปกครองในกรณีที่ผังเมืองท้องถิ่นมีขอบเขตคาบเกี่ยวเขตการปกครองหลายท้องถิ่นหรือมีขอบเขตครอบคลุมทั้งจังหวัดก็อาจกำหนดให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดมีอำนาจหน้าที่ในการจัดทำผังเมืองท้องถิ่นด้วยก็ได้

ทั้งนี้ เนื่องจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแต่ละแห่งมีศักยภาพและความสามารถในการดำเนินการจัดทำผังเมืองที่แตกต่างกัน จึงควรเปิดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ยังไม่มีความพร้อมสามารถขอรับการสนับสนุนในการจัดทำผังเมืองท้องถิ่นจากกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์การของรัฐ เช่น การเคหะแห่งชาติ หรือสถาบันการศึกษา เป็นต้น

(๔) ผังเมืองเฉพาะ

ผังเมืองเฉพาะเป็นผังปฏิบัติการซึ่งกำหนดรายละเอียด จัดทำขึ้นโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือกรมโยธาธิการและผังเมือง ทั้งนี้ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ได้กำหนดให้บังคับใช้โดยตราเป็นพระราชบัญญัติบังคับใช้ผังเมืองเฉพาะ อย่างไรก็ตาม พบว่าตลอดช่วง ๔๐ ปีที่ผ่านมา แม้จะมีความพยายามในการจัดทำผังเมืองเฉพาะ แต่พบว่ายังไม่ประสบความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ เนื่องจากมีขั้นตอนที่ยุ้งยากและจำเป็นต้องได้รับการสนับสนุนทั้งในด้านนโยบายและด้านงบประมาณ ดังนั้น คณะกรรมการปฎิรูปกฎหมายจึงมีข้อเสนอแนะในการปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ เกี่ยวกับการวางผังเมืองเฉพาะ เพื่อให้สามารถนำผังเมืองเฉพาะมาใช้ในการปฏิบัติได้จริง สามารถปรับใช้ผังเมืองเฉพาะ ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ด้านใดก็ได้ เช่น การพัฒนาเมืองใหม่ การปรับปรุงเมือง การอนุรักษ์และฟื้นฟูเมือง ดังนี้

๑. กำหนดให้การบังคับใช้ผังเมืองเฉพาะให้กระทำโดยออกเป็นพระราชกฤษฎีกาแทนการออกเป็นพระราชบัญญัติ แต่เนื่องจากการจัดทำผังเมืองเฉพาะกระทบต่อสิทธิและเสรีภาพของประชาชน จึงควรปรับใช้หลักความยินยอม (Volenti non fit injuria)^{๑๑} ไม่ทำให้เป็นละเมิด โดยกำหนดให้การดำเนินการจัดทำผังเมืองเฉพาะจะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดิน เจ้าของอาคาร และผู้มีสิทธิครอบครองและใช้ประโยชน์ในเขตที่จะจัดทำผังเมืองเฉพาะเสียก่อน นอกจากนั้นควรกำหนดการมีส่วนร่วมของประชาชนในขั้นตอนต่างๆ ของการวางผังเมืองเฉพาะให้ชัดเจนเพื่อเป็นหลักประกันของของผู้ได้รับผลกระทบจากการจัดทำผังเมืองเฉพาะ

๒. กำหนดเพิ่มเติมเครื่องมือต่างๆ ที่ใช้ในการจัดทำผังเมืองเฉพาะเพิ่มเติมจากที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ ได้แก่ การจัดรูปที่ดิน มาตรการเยียวยา เพิ่มเติมจากมาตรการควบคุมการรื้อถอน ย้าย เปลี่ยนแปลงอาคาร และการเวนคืนที่ดิน

ประเด็นที่ ๓ กลไก โครงสร้าง องค์ประกอบและอำนาจหน้าที่ขององค์กรผังเมือง

คณะกรรมการปฏิรูปกฎหมายมีความเห็นว่า กลไก โครงสร้าง องค์ประกอบและอำนาจหน้าที่ขององค์กรผังเมืองตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ มีลักษณะรวมศูนย์อำนาจไว้กับรัฐส่วนกลาง แม้จะกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถจัดทำผังเมืองได้ แต่อำนาจในการตัดสินใจพิจารณาให้ความเห็นชอบยังต้องขึ้นกับคณะกรรมการผังเมืองเป็นหลัก คณะกรรมการปฏิรูปกฎหมายมีความเห็นและข้อเสนอแนะว่า ควรกำหนดให้มีกลไกในการกำกับ ควบคุมประกอบด้วยคณะกรรมการ ๔ ระดับ คือ คณะกรรมการนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดินและการผังเมือง คณะกรรมการผังเมือง คณะกรรมการผังเมืองจังหวัด และคณะกรรมการบริหารผังเมือง โดยมีรายละเอียดดังนี้

(๑) คณะกรรมการนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดินและการผังเมือง

ประกอบด้วยนายกรัฐมนตรีหรือรองนายกรัฐมนตรีซึ่งนายกรัฐมนตรีมอบหมายเป็นประธาน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เป็นรองประธานคนที่หนึ่ง รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นรองประธานคนที่สอง รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงอุตสาหกรรม รัฐมนตรีว่าการกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเป็นกรรมการ

/กรรมการผู้เชี่ยวชาญ..

^{๑๑} หลักความยินยอม (volentinonfit injuria) เป็นหลักกฎหมายทั่วไป หมายความว่า เมื่อให้ความยินยอมแล้วย่อม ไม่ถือว่ามีความเสียหาย หรือความยินยอมของผู้เสียหายทำให้ไม่เป็นละเมิด เนื่องจากการละเมิดเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมายและเกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่นเมื่อถือว่าไม่มีความเสียหายการกระทำนั้นจึงไม่เป็นละเมิดผู้เสียหายจึงไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายอันเกิด จากการกระทำที่ตนให้ความยินยอม

กรรมการผู้เชี่ยวชาญซึ่งมาจากการสรรหาและเสนอคณะรัฐมนตรีแต่งตั้ง จำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนแต่เกินเจ็ดคนเป็นกรรมการ และให้อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นกรรมการและเลขานุการ

ทั้งนี้ มีอำนาจหน้าที่สำคัญ คือ การกำหนดนโยบายและแผนยุทธศาสตร์การผังเมือง แผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติ กำกับ ติดตาม ตรวจสอบ และให้คำแนะนำการดำเนินการแก่หน่วยงานของรัฐและเอกชนเพื่อปฏิบัติการให้สอดคล้องแผนยุทธศาสตร์การผังเมืองแห่งชาติและแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินระดับประเทศ รวมทั้งให้ความเห็นและข้อเสนอแนะต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติหรือให้ความเห็นชอบให้ดำเนินโครงการหรือกิจกรรมที่กระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือผังเมืองตามพระราชบัญญัตินี้

(๒) คณะกรรมการผังเมือง

ประกอบด้วยปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานคณะกรรมการ ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ปลัดกระทรวงคมนาคม ปลัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ปลัดกระทรวงอุตสาหกรรม ปลัดกระทรวงสาธารณสุข ปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคม อธิบดีสำนักงานงบประมาณ กรรมการผู้แทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น กรรมการผู้แทนภาคประชาสังคมหรือองค์กรพัฒนาเอกชน ผู้เชี่ยวชาญซึ่งมาจากการสรรหาจากผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญด้านการผังเมือง ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านนิติศาสตร์ ด้านศิลปกรรมและโบราณคดี ด้านเศรษฐกิจ ด้านวิศวกรรม และให้อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นกรรมการและเลขานุการ

ทั้งนี้ มีอำนาจหน้าที่สำคัญ คือ พิจารณาให้ความเห็นชอบผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ และเสนอต่อรัฐมนตรีเพื่อออกกฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวมหรือพระราชกฤษฎีกาบังคับใช้ผังเมืองเฉพาะแล้วแต่กรณี ให้ความเห็น ข้อเสนอแนะและคำปรึกษาแก่คณะกรรมการนโยบาย คณะกรรมการผังเมืองรวม คณะกรรมการบริหารผังเมือง การวินิจฉัยชี้ขาดปัญหาการดำเนินงานเกี่ยวกับการดำเนินงานในส่วนของผังเมืองรวม ผังเมืองท้องถิ่น และผังเมืองเฉพาะรวมทั้งการออกระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้

(๓) คณะกรรมการผังเมืองจังหวัด

ประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธาน เกษตรและสหกรณ์จังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ชลประทานจังหวัด ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด พาณิชยจังหวัด อุตสาหกรรมจังหวัด นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด ผู้แทนจากสถาบันการศึกษาและองค์กรพัฒนาเอกชนจำนวนสามคน ผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งแต่งตั้งจากผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญด้านการผังเมือง การพัฒนาเมือง ด้านสถาปัตยกรรม ด้านกฎหมาย ด้านเศรษฐศาสตร์ หรือด้านสิ่งแวดล้อม และให้ผู้อำนวยการสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

/ทั้งนี้..

ทั้งนี้ มีอำนาจหน้าที่สำคัญ คือ การกำหนดนโยบาย ยุทธศาสตร์ แผนงานและโครงการเกี่ยวกับการผังเมือง พิจารณานุมัติผังเมืองรวมท้องถิ่นหรือคาบเกี่ยว ผังเมืองรวมจังหวัด แต่ไม่รวมถึงผังเมืองรวมกลุ่มจังหวัด ผังเมืองรวมภาค หรือผังเมืองรวมที่มีอาณาเขตคาบเกี่ยวสองจังหวัดขึ้นไป การกำกับ ติดตาม ควบคุมการดำเนินงานของหน่วยงานรัฐและเอกชนให้เป็นไปตามผังเมือง การให้ความเห็นและข้อเสนอแนะต่อผังเมืองท้องถิ่น การให้คำปรึกษาและความเห็นเกี่ยวกับการวางและจัดทำ การบังคับใช้ผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะในเขตจังหวัดหรือควบเกี่ยวระหว่างจังหวัด

(๔) คณะกรรมการบริหารผังเมือง

กรณีที่มีการบังคับใช้ผังเมืองในพื้นที่ใด กำหนดให้มีการจัดตั้งคณะกรรมการบริหารผังเมืองนั้นขึ้น โดยมีองค์ประกอบและอำนาจหน้าที่แตกต่างกันไปตามผังเมืองแต่ละประเภท ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารกิจการเกี่ยวกับผังเมืองนั้นๆ บรรลุวัตถุประสงค์

ประเด็นที่ ๔ ขั้นตอนและกระบวนการจัดทำผังเมือง

คณะกรรมการปฏิรูปกฎหมายมีความเห็นว่า กระบวนการจัดทำผังเมืองถือว่าเป็นหัวใจของการวางผังเมืองให้ประสบความสำเร็จ เนื่องจากจำเป็นต้องอาศัยความยินยอมพร้อมใจและความร่วมมือประชาชนและชุมชนในการขับเคลื่อนผังเมืองให้ประสบความสำเร็จ ดังนั้นคณะกรรมการปฏิรูปกฎหมาย จึงมีข้อเสนอแนะในการแก้ปรับปรุงขั้นตอนและกระบวนการจัดทำผังเมืองตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ดังต่อไปนี้

(๑) ขั้นตอนการริเริ่มจัดทำผังเมือง (Initiative)

แก้ไขปรับปรุงพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ โดยกำหนดการมีส่วนร่วมของประชาชนในการวางและจัดทำผังเมืองตั้งแต่การขั้นตอนการริเริ่ม (Initiative) โดยกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งประสงค์จะจัดทำผังเมืองต้องจัดทำกรอบแนวคิด (Conceptual Paper) ซึ่งประกอบด้วย เหตุผลและความจำเป็น สำคัญ อาณาเขต สถานที่ วิธีการ ขั้นตอนและระยะเวลา ผลกระทบทั้งผลดีและผลเสียที่อาจเกิดขึ้น รวมทั้งมาตรการป้องกันแก้ไขและเยียวยา และข้อมูลอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนด เผยแพร่ประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนได้รับทราบอย่างทั่วถึงก่อนจัดประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชนและผู้มีส่วนได้เสีย และนำผลที่ได้จากการรับฟังความคิดเห็นมาจัดทำเป็นโครงการสำรวจเพื่อวางผังเมือง เสนอต่อคณะกรรมการผังเมืองต่อไป

/(๒) ขั้นตอนการสำรวจ..

(๒) ขั้นตอนการสำรวจ

กรณีผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะให้นำผลที่ได้จากการจัดกระบวนการมีส่วนร่วม มาจัดทำโครงการสำรวจเพื่อวางผังเมืองพร้อมแนบบรายงานการประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชนและผู้มีส่วนได้เสียในขั้นตอนการริเริ่ม และเสนอคณะกรรมการผังเมืองพิจารณาให้ความเห็นชอบเสนอต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อออกกฎกระทรวงกำหนดแนวเขตสำรวจเพื่อวางผังเมือง โดยเมื่อบังคับใช้กฎกระทรวงแล้วเจ้าพนักงานการผังเมืองสามารถเข้าไปทำการอันจำเป็นเพื่อการสำรวจ กำหนดเขตที่ดินที่จะวางและจัดทำผังเมือง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมือง ทั้งนี้ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมืองแล้ว ทำเครื่องหมายระดับ ขอบเขตและแนวเขตตามความจำเป็น แจ้งให้หน่วยราชการ องค์การของรัฐหรือรัฐวิสาหกิจส่งแผนที่หรือแผนผังแสดงเขตที่ดินเพียงเท่าที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมือง

ในกรณีผังเมืองท้องถิ่น มีขั้นตอนในการสำรวจเช่นเดียวกับผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ เว้นแต่การกำหนดแนวเขตสำรวจเพื่อวางผังเมืองท้องถิ่น ให้ตราเป็นประกาศองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแทนการตราเป็นกฎกระทรวง ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกระจายอำนาจอย่างแท้จริง

(๓) ขั้นตอนการวางผังเมือง

ผังเมืองแต่ละประเภทมีรายละเอียดและองค์ประกอบที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ในการวางผังเมืองต้องกำหนดกระบวนการมีส่วนร่วมให้เป็นไปตามหลักการเบื้องต้นซึ่งกำหนดไว้ในหมวด ๓ การมีส่วนร่วม (ดูรายละเอียดประเด็นที่ ๕) นอกจากนั้นยังกำหนดมาตรการอื่นๆ เช่น กำหนดให้มีการปิดประกาศเพื่อให้ประชาชนได้ตรวจสอบและใช้สิทธิในการคัดค้านและแสดงความคิดเห็นภายในระยะเวลาที่กำหนด เป็นต้น ในกรณีของผังเมืองเฉพาะเนื่องจากมีผลกระทบต่อสิทธิในทรัพย์สินของประชาชน จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ และจะต้องดำเนินการจัดให้มีการมีส่วนร่วมอย่างมากที่สุด

(๔) ขั้นตอนการพิจารณาและการบังคับใช้ผังเมือง

เมื่อวางผังเมืองเสร็จแล้ว จึงเสนอต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาอนุมัติและบังคับใช้ผังเมือง ดังนี้

- ก. แผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติ ให้เสนอต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ
- ข. ผังเมืองรวม

(๑) กรณีผังเมืองรวมที่มีขอบเขตเฉพาะภายในจังหวัด ให้เสนอต่อคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดพิจารณาให้ความเห็นชอบและเสนอต่อรัฐมนตรีเพื่อออกกฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวม

/(๒) กรณีผังเมืองรวม..

(๒) กรณีผังเมืองรวมกลุ่มจังหวัด ผังเมืองรวมภาค หรือผังเมืองรวมที่มีอาณาเขตคาบเกี่ยวสองจังหวัดขึ้นไป ให้เสนอต่อคณะกรรมการผังเมืองพิจารณาให้ความเห็นชอบ ก่อนเสนอรัฐมนตรีเพื่อออกกฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวม

ค. ผังเมืองท้องถิ่น เมื่อวางผังเมืองท้องถิ่นเสร็จแล้ว ให้เสนอสภาองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อพิจารณาออกเป็นข้อบัญญัติท้องถิ่น ทั้งนี้ตามกฎหมายว่าด้วยสภาตำบลและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ง. ผังเมืองเฉพาะ ให้คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาให้ความเห็นชอบและเสนอต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อตราเป็นพระราชกฤษฎีกาบังคับใช้ผังเมืองเฉพาะ

(๕) การแก้ไขปรับปรุงผังเมือง

ก. ควรขยายระยะเวลาการบังคับใช้ผังเมืองรวมเป็น ๑๐ ปี และให้มีการประเมินเพื่อแก้ไขปรับปรุงผังเมืองโดยมีระยะเวลาที่เหมาะสม ให้มีการเริ่มการศึกษาเพื่อในการรับฟังความเห็นและให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการแก้ไขอย่างทั่วถึงและให้กฎกระทรวงผังเมืองรวมเดิมสามารถใช้บังคับได้ต่อเนื่อง จนกว่าจะมีการประกาศใช้บังคับกฎกระทรวงผังเมืองรวมฉบับใหม่

ข. กำหนดให้ในระหว่างที่ผังเมืองบังคับใช้ หากสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป หรือเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นอาจพิจารณาปรับปรุงผังเมืองรวมเสียใหม่ให้เหมาะสมก็ได้ อย่างไรก็ตามจะต้องจัดให้มีการมีส่วนร่วมของประชาชนในการแก้ไขปรับปรุงผังเมืองตามที่กำหนดไว้ในหมวด ๓ เสียก่อน

ประเด็นที่ ๕ การมีส่วนร่วมในการจัดทำแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติและการวางผังเมือง

คณะกรรมการการปฏิรูปกฎหมายมีความเห็นว่า รัฐธรรมนูญได้กำหนดให้ประชาชนย่อมมีสิทธิได้รับข้อมูล คำชี้แจง และเหตุผลจากรัฐก่อนการอนุญาตหรือการดำเนินโครงการหรือกิจกรรมใดที่อาจมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม สุขภาพ คุณภาพชีวิต หรือส่วนได้เสียสำคัญอื่นใดที่เกี่ยวกับตนหรือชุมชน และมีสิทธิแสดงความคิดเห็นของตนต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อนำไปประกอบการพิจารณาในเรื่องดังกล่าว โดยเฉพาะการผังเมือง และการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน กำหนดให้รัฐจัดให้มีกระบวนการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนอย่างทั่วถึงก่อนดำเนินการเพื่อนำความเห็นนั้นไปประกอบการพิจารณา ดังนั้น คณะกรรมการการปฏิรูปกฎหมายจึงมีข้อเสนอแนะว่า เพื่อให้สอดคล้องกับที่กำหนดไว้ในรัฐธรรมนูญ ควรกำหนดบทบัญญัติว่าด้วยเรื่องการมีส่วนร่วมของประชาชนในการจัดทำแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติและการผังเมืองในกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองไว้เป็นการเฉพาะ โดยมีแนวทางดังต่อไปนี้

/(๑) กำหนดให้..

(๑) กำหนดให้กรมโยธาธิการและผังเมือง องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น องค์การหรือหน่วยงานของรัฐซึ่งเป็นผู้ดำเนินการ มีหน้าที่สนับสนุนและส่งเสริมการมีส่วนร่วมของประชาชนและชุมชนทั้งในด้านการให้และการรับข้อมูลข่าวสารแก่ประชาชนอย่างรอบด้าน การรับฟังความคิดเห็นและปรึกษาหารือกับประชาชน การมีส่วนร่วมในการวางแผนที่ดินและกำหนดผังเมือง การติดตาม ตรวจสอบการดำเนินการตามแผน

(๒) เนื่องจากการมีส่วนร่วมในการจัดทำผังเมืองมีลักษณะพิเศษแตกต่างจากโครงการทั่วไป ดังนั้นจึงควรกำหนดขั้นตอนและกระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชนให้ชัดเจน โดยในกรณีที่กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นมีความประสงค์จะสำรวจเพื่อวางผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะในพื้นที่ใด ให้จัดทำเอกสารกรอบแนวคิด โดยต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังนี้ เหตุผลและความจำเป็นสาระสำคัญ อาณาเขต สถานที่ วิธีการ ขั้นตอนและระยะเวลา ผลกระทบทั้งผลดีและผลเสียที่อาจเกิดขึ้น รวมทั้งมาตรการป้องกันแก้ไขและเยียวยาอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการผังเมืองประกาศกำหนดและจัดให้มีการเผยแพร่เอกสารกรอบแนวคิดต่อสาธารณะจัดให้มีการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนในขอบเขตนั้นได้ทราบและเชิญชวนให้ร่วมแสดงความคิดเห็น ทั้งนี้ ก่อนการประชุมรับฟังความคิดเห็น หน่วยงานที่รับผิดชอบต้องประกาศให้ประชาชนทราบถึงวิธีการรับฟังความคิดเห็น ระยะเวลา สถานที่ ตลอดจนรายละเอียดอื่นที่เพียงพอแก่การที่ประชาชนจะเข้าใจอย่างน้อยสามสิบวันก่อนการประชุม รวมทั้งจัดส่งเอกสารหรือจัดให้มีการเผยแพร่เอกสารประกอบการรับฟังความคิดเห็นผ่านระบบสารสนเทศให้ผู้เข้าร่วมประชุมเข้าถึงได้อย่างน้อยสิบห้าวันก่อนวันประชุม หลังจากนั้นจึงดำเนินการจัดประชุมรับฟังความคิดเห็น ทั้งนี้ อาจจัดให้มีวิธีการหรือช่องทางอื่นๆ เพื่อรับฟังความเห็นและข้อเสนอแนะจากประชาชนด้วยก็ได้

(๓) กำหนดกลไกและวิธีการในการแก้ไขปัญหาข้อพิพาท โดยในกรณีที่เรื่องใดไม่อาจหาข้อยุติได้ หน่วยงานที่รับผิดชอบ ชุมชนหรือประชาชนอาจร้องขอต่อคณะกรรมการผังเมืองเพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ได้แก่ การลงประชามติตามกฎหมายว่าด้วยการลงประชามติ แต่งตั้งคณะกรรมการหรือคณะทำงานเพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อหาข้อยุติร่วมกัน หรือวิธีการอื่นตามที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด

(๔) กำหนดให้มีการเผยแพร่แผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติและผังเมืองซึ่งบังคับใช้แล้ว ได้แก่ การส่งไปเผยแพร่ในระบบสารสนเทศ การปิดประกาศ ณ สถานที่สำคัญ รวมทั้งการประชาสัมพันธ์ในหนังสือพิมพ์รายเพื่อให้ประชาชนทั่วไปทราบช่องทางในการเข้าไปตรวจสอบ ทั้งนี้ วิธีการดังกล่าวเป็นกระบวนการที่จะทำให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการตรวจสอบการบังคับใช้ผังเมืองซึ่งได้พิจารณาให้ความเห็นชอบไปแล้ว

ประเด็นที่ ๖ การอุทธรณ์

มาตรการทางด้านผังเมืองเป็นมาตรการที่กระทบต่อสิทธิของประชาชนในบางประการ ดังนั้นจึงกำหนดให้ประชาชนผู้ได้รับผลกระทบ มีสิทธิในการอุทธรณ์คำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(๑) กำหนดให้มีคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๒ คณะ เพื่อทำหน้าที่ในการพิจารณาอุทธรณ์

(๒) กำหนดให้ในระหว่างอุทธรณ์ห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์ เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินหรืออาคาร ผู้มีสิทธิครอบครองเหนือที่ดินของผู้อื่น คณะกรรมการผังเมือง คณะกรรมการผังเมืองจังหวัด คณะกรรมการบริหารผังเมืองรวม คณะกรรมการบริหารผังเมืองท้องถิ่น คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะ เจ้าพนักงานการผัง หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี ดำเนินการหรือกระทำการใด ๆ อันเป็นกรณีแห่งการอุทธรณ์ เนื่องจากหากปล่อยให้ดำเนินการใดๆ ต่อไปในช่วงการอุทธรณ์อาจก่อให้เกิดความเสียหายที่ไม่อาจแก้ไขกลับคืนได้

ประเด็นที่ ๗ บทกำหนดโทษ

คณะกรรมการการปฏิรูปกฎหมาย มีความเห็นและข้อเสนอแนะให้พิจารณานำโทษทางปกครอง มาปรับใช้กับผู้ฝ่าฝืนหรือกระทำความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแทนการกำหนดโทษทางอาญารวมทั้งในอนาคตอาจนำมาตรการทางภาษีในรูปแบบภาษีผังเมืองมาใช้ควบคู่กับร่างพระราชบัญญัติการใช้ประโยชน์ที่ดินและการผังเมือง พ.ศ. จะทำให้การบังคับใช้มาตรการด้านผังเมืองมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

คณะกรรมการการปฏิรูปกฎหมาย ในการประชุมครั้งที่ ๒๖/๒๕๕๘ วันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๘ จึงมีมติเห็นชอบบันทึกความเห็นและข้อเสนอแนะ เรื่อง แนวทางการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง พร้อมร่างพระราชบัญญัติการใช้ประโยชน์ที่ดินและการผังเมือง พ.ศ. และขอเสนอต่อนายกรัฐมนตรี ประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ประธานสภาปฏิรูปแห่งชาติ เพื่อพิจารณาประกอบการดำเนินงานตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

บันทึกหลักการและเหตุผล

ร่างพระราชบัญญัติการใช้ประโยชน์ที่ดินและการผังเมือง

พ.ศ.

.....

หลักการ

ให้มีกฎหมายว่าด้วยการใช้ประโยชน์ที่ดินและการผังเมือง

เหตุผล

โดยที่รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ได้กำหนดให้แนวนโยบายพื้นฐานแห่งรัฐ ที่รัฐต้องจัดให้มีการวางผังเมือง พัฒนา และดำเนินการตามผังเมืองอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผลเพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษาทรัพยากรธรรมชาติอย่างยั่งยืนและพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ บังคับใช้มาเป็นเวลานาน บทบัญญัติหลายประการไม่สอดคล้องกับสถานการณ์และการเปลี่ยนแปลงในปัจจุบัน ดังนั้น เพื่อให้มาตรการการผังเมืองเป็นเครื่องมือที่มีประสิทธิภาพในการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินของประเทศให้มีเป้าหมายและยุทธศาสตร์ที่ชัดเจนในระยะยาว โดยกระจายอำนาจให้ประชาชน ชุมชน และท้องถิ่นมีส่วนร่วมในการวางผังเมือง ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน การอนุรักษ์และฟื้นฟูเมือง และการพัฒนาเมืองและชนบทให้สอดคล้องกับสภาพทางเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อมที่มีพลวัตการเปลี่ยนแปลง และเพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างสมดุลและยั่งยืน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ร่าง
พระราชบัญญัติการใช้ประโยชน์ที่ดินและการผังเมือง
พ.ศ.

.....

.....

.....

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยการใช้ประโยชน์ที่ดินและการผังเมือง

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการใช้ประโยชน์ที่ดินและการผังเมือง พ.ศ.”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิก

(๑) พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘

(๒) พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๕

(๓) พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๕

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“ผังเมือง” หมายความว่า แผนผัง นโยบาย โครงการ รวมทั้งมาตรการควบคุมโดยทั่วไปเพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาหรือดำรงรักษาพื้นที่ที่กำหนดตามหลักการพัฒนาย่างยั่งยืนโดยสอดคล้องกับลักษณะเฉพาะ ประเพณี และวัฒนธรรมของแต่ละพื้นที่ ตลอดจนข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การจัดให้มีหรือบำรุงรักษาระบบคมนาคม ระบบขนส่งมวลชน ระบบสาธารณูปโภค ระบบการชลประทาน หรือบริการสาธารณะอื่นใด การบำรุงรักษาหรือฟื้นฟูสภาพแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติ หรือภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่าทางธรรมชาติ การบูรณะ ดำรงรักษาหรือปรับปรุงสถานที่และวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ วัฒนธรรม หรือโบราณคดี เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง

“การผังเมือง” หมายความว่า การวาง จัดทำ และดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมือง

“มาตรฐานการผังเมือง” หมายความว่า ข้อกำหนดทางวิชาการอย่างหนึ่งอย่างใดที่กำหนดขึ้นเพื่อเป็นแนวทางสำหรับการผังเมืองให้มีคุณลักษณะ คุณภาพ และมาตรฐาน รวมทั้งใช้เป็นหลักเทียบเคียงสำหรับการส่งเสริม การกำกับดูแล การตรวจสอบ และการประเมินผลเกี่ยวกับการผังเมือง

“แผนที่” หมายความว่า แผนที่ที่กำหนดระยะทางในแผนที่ต่อระยะทางในภูมิประเทศในมาตราส่วนหนึ่งต่อห้าหมื่น

“แผนผัง” หมายความว่า แผนผังที่กำหนดระยะทางในแผนผังต่อระยะทางในภูมิประเทศในมาตราส่วนหนึ่งต่อห้าหมื่น

“อาคาร” หมายความว่า อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคาร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างทุกชนิดหรือสิ่งอื่นใดที่วางบน ใต้ หรือผ่านเหนือพื้นดิน หรือพื้นน้ำ

“ที่อุปถัมภ์” หมายความว่า ที่ดินของเอกชน ซึ่งผังเมืองเฉพาะจัดให้เป็นที่ดินว่างหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์อย่างอื่นด้วย เช่น ทางเท้า ทางเดิน ตรอกหลังหรือข้างอาคาร ทางน้ำ ทางหรือท่อระบายน้ำ

“ที่โล่ง” หมายความว่า บริเวณที่ดินอันได้ระบุไว้ในผังเมืองให้เป็นที่ดินว่างเป็นส่วนใหญ่ และเพื่อใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้

“พื้นที่สีเขียว” หมายความว่า บริเวณที่ดินอันได้ระบุไว้ในผังเมืองให้เป็นพื้นที่ที่มีไม้ยืนต้นเป็นองค์ประกอบโดยมีความหนาแน่นไม่น้อยกว่าห้าสิบต้นต่อไร่ ทั้งนี้ ไม้ยืนต้นดังกล่าวเมื่อโตเต็มที่จะมีทรงพุ่มไม่น้อยกว่าห้าเมตรและมีขนาดเส้นรอบลำต้นไม่น้อยกว่าห้าสิบเซนติเมตร

“คณะกรรมการนโยบาย” หมายความว่า คณะกรรมการนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดินและผังเมือง

“เจ้าพนักงานการผัง” หมายความว่า

(๑) เจ้าพนักงานการผังตามที่ได้ระบุไว้ในกฎกระทรวงซึ่งกำหนดไว้ตามกฎหมายกระทรวงกำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อวาง จัดทำ ผังเมืองรวม ผังเมืองท้องถิ่น หรือผังเมืองเฉพาะ

(๒) อธิบดีหรือ เจ้าพนักงานท้องถิ่น ที่ได้ระบุไว้ในกฎกระทรวงใช้บังคับผังเมืองรวม

(๓) เจ้าพนักงานท้องถิ่น ที่ได้ระบุไว้ในข้อบัญญัติหรือเทศบัญญัติบังคับใช้ผังเมืองท้องถิ่น

(๔) อธิบดี หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น ที่ได้ระบุไว้ในพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ

“เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า นายกองค์การบริหารส่วนตำบล นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด นายกเทศมนตรี ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร นายกเมืองพัทยา และผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเฉพาะ รวมทั้งผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าว

“เจ้าหน้าที่ดำเนินการ” หมายความว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นซึ่งมีอำนาจหน้าที่หรือบุคคลอื่นซึ่งได้รับมอบหมายให้มีอำนาจหน้าที่กระทำการให้เป็นไปตามผังเมือง

“องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น” หมายความว่า องค์การบริหารส่วนตำบล องค์การบริหารส่วนจังหวัด เทศบาล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเฉพาะ

“ผู้ว่าราชการจังหวัด” หมายความว่ารวมถึง ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครในกรณีที่มีการวางจัดทำและดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองในเขตกรุงเทพมหานคร นายกเมืองพัทยาในกรณีที่มีการวางจัดทำและดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองในเขตเมืองพัทยา และผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเฉพาะในกรณีที่มีการวางจัดทำและดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเฉพาะ

“หน่วยงานของรัฐ” หมายความว่า ราชการบริหารส่วนกลาง ราชการบริหารส่วนภูมิภาค ราชการบริหารส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ หน่วยงานอื่นของรัฐ

“อธิบดี” หมายความว่า อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๕ ให้รัฐมนตรีกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

หมวด ๑

บททั่วไป

มาตรา ๖ พระราชบัญญัตินี้มีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- (๑) วางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินและการผังเมืองของประเทศให้เกิดความสมดุลและยั่งยืน
- (๒) ส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมในพื้นที่ที่กำหนด ควบคู่ไปกับการบำรุงรักษาสภาพแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศที่งดงาม หรือมีคุณค่าทางธรรมชาติ
- (๓) สร้างหรือพัฒนาพื้นที่ที่กำหนดให้มีหรือทำให้ดียิ่งขึ้นซึ่งสัญลักษณ์ ความปลอดภัยในชีวิต ทรัพย์สินและสวัสดิภาพของประชาชน ความเป็นระเบียบ การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน
- (๔) ดำรงรักษาหรือบูรณะพื้นที่สถานที่และวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดีในพื้นที่ที่กำหนด
- (๕) ปรับปรุงสภาพพื้นที่ที่กำหนดให้สอดคล้องกับการสภาพภูมิประเทศหรือสภาพภูมิอากาศที่เปลี่ยนแปลงไปเพื่อลดหรือบรรเทาความเดือดร้อนหรือเสียหายอันอาจเกิดขึ้นจากพิบัติภัยธรรมชาติ
- (๖) ส่งเสริมการใช้พลังงานและทรัพยากรอย่างประหยัดและให้เกิดประโยชน์สูงสุดพลังงานหมุนเวียน

มาตรา ๗ รัฐพึงมีแนวนโยบายพื้นฐานด้านการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินและการผังเมืองดังต่อไปนี้

(๑) กำกับ ควบคุมการดำเนินโครงการ แผนงานต่างๆ ของหน่วยงานรัฐให้สอดคล้องกับแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติและผังเมือง

(๒) สนับสนุนและส่งเสริมการมีส่วนร่วมของประชาชน ชุมชนและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินและผังเมือง

มาตรา ๘ ในการเสนองบประมาณประจำปีของหน่วยงานรัฐ ให้สำนักงบประมาณพิจารณาจัดสรรงบประมาณโครงการที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของพื้นที่ให้สอดคล้องกับแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติ

ในกรณีที่โครงการของหน่วยงานรัฐตามวรรคหนึ่งใดไม่สอดคล้อง ขัดหรือแย้งกับแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติ ให้สำนักงบประมาณเสนอต่อคณะกรรมการนโยบายเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนพิจารณาอนุมัติงบประมาณ

มาตรา ๙ เพื่อให้การจัดทำผังเมืองตามพระราชบัญญัตินี้มีมาตรฐาน รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการนโยบายมีอำนาจออกประกาศกำหนดมาตรฐานการผังเมือง ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักวิชาการ มาตรฐานการผังเมืองตามวรรคหนึ่งเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๑๐ การวางแผนและการจัดทำผังเมืองรวม ผังเมืองท้องถิ่น หรือผังเมืองเฉพาะตามพระราชบัญญัตินี้ ต้องเป็นไปตามมาตรฐานการผังเมืองซึ่งรัฐมนตรีประกาศกำหนดตามมาตรา ๙ ในกรณีที่รัฐมนตรีพบว่าผังเมืองซึ่งหน่วยงานรัฐหรือองค์กรท้องถิ่นจัดทำขึ้นขัดหรือแย้งหรือไม่เป็นไปตามมาตรฐานการผังเมืองตามมาตรา ๙ ให้รัฐมนตรีมีอำนาจสั่งระงับการบังคับใช้ผังเมืองเป็นเวลาไม่เกินเก้าสิบวันและสั่งให้ปรับปรุงแก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนด

กรณีประชาชนพบหรือสงสัยว่าการวางแผนและการจัดทำผังเมืองรวม ผังเมืองท้องถิ่น หรือผังเมืองเฉพาะไม่เป็นไปตามมาตรฐานการผังเมืองซึ่งรัฐมนตรีประกาศกำหนดตามมาตรา ๙ ให้ยื่นคำร้องเพื่อให้รัฐมนตรีพิจารณาสั่งระงับการบังคับใช้ผังเมืองหรือดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามอำนาจหน้าที่ได้ ทั้งนี้ หลักเกณฑ์และวิธีการยื่นคำร้องเป็นไปตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

หมวด ๒**คณะกรรมการ****ส่วนที่ ๑****คณะกรรมการนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดินและการผังเมือง**

มาตรา ๑๑ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่ง เรียกว่า “คณะกรรมการนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดินและการผังเมือง” ประกอบด้วย

- (๑) นายกรัฐมนตรีหรือรองนายกรัฐมนตรีซึ่งนายกรัฐมนตรีมอบหมายเป็นประธาน
- (๒) รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เป็นรองประธานคนที่หนึ่ง รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นรองประธานคนที่สอง
- (๓) รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงอุตสาหกรรม รัฐมนตรีว่าการกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเป็นกรรมการโดยตำแหน่ง
- (๔) กรรมการผู้เชี่ยวชาญซึ่งมาจากการสรรหาตามมาตรา ๒๗ และเสนอคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญด้านการผังเมือง ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านนิติศาสตร์ ด้านศิลปกรรมและโบราณคดี ด้านเศรษฐกิจ จำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนแต่ไม่เกินเจ็ดคนเป็นกรรมการ

ให้อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นกรรมการและเลขานุการ

มาตรา ๑๒ คณะกรรมการนโยบายมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (๑) พิจารณาให้ความเห็นชอบแผนยุทธศาสตร์การผังเมืองแห่งชาติและเสนอต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ
- (๒) จัดทำแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติเสนอต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบและประกาศในราชกิจจานุเบกษา
- (๓) เสนอแนะต่อรัฐมนตรีเพื่อประกาศกำหนดมาตรฐานการผังเมืองตามมาตรา ๗
- (๔) กำกับ ติดตาม ตรวจสอบ และให้คำแนะนำการดำเนินการกำหนดหน่วยงานของรัฐและเอกชนเพื่อปฏิบัติการให้สอดคล้องแผนยุทธศาสตร์การผังเมืองแห่งชาติแห่งชาติและแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติ
- (๕) ให้ความเห็นและขอเสนอแนะต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติหรือให้ความเห็นชอบให้ดำเนินโครงการหรือกิจกรรมที่กระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติหรือผังเมืองตามพระราชบัญญัตินี้

(๖) เสนอแนะต่อคณะรัฐมนตรีและหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องให้มีการตรากฎหมาย และการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินและการผังเมือง

(๗) ออกระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศหรือคำสั่ง เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้

(๘) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่นกำหนดหรือตามที่ คณะรัฐมนตรีหรือนายกรัฐมนตรีมอบหมาย

มาตรา ๑๓ กรรมการผู้เชี่ยวชาญตามมาตรา ๑๑ (๔) ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะ ต้องห้ามดังต่อไปนี้

(๑) มีสัญชาติไทย

(๒) มีอายุไม่ต่ำกว่าสามสิบห้าปีบริบูรณ์

(๓) ไม่เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๔) ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่โทษสำหรับความผิดที่ได้ กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(๕) ไม่เป็นผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง สมาชิกสภาท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่น กรรมการ หรือผู้ดำรงตำแหน่งซึ่งรับผิดชอบการบริหารพรรคการเมือง

มาตรา ๑๔ กรรมการตามมาตรา ๑๑ (๔) มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสี่ปี และอาจ ได้รับการเลือกใหม่ได้ แต่จะดำรงตำแหน่งติดต่อกันเกินสองวาระไม่ได้

ให้กรรมการตามวรรคหนึ่งซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอยู่ในตำแหน่งเพื่อปฏิบัติหน้าที่ต่อไป จนกว่ากรรมการซึ่งได้รับเลือกใหม่เข้ามาทำหน้าที่

มาตรา ๑๕ นอกจากพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(๑) ตาย

(๒) ลาออก

(๓) คณะกรรมการมีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนกรรมการเท่าที่มี อยู่ให้พ้นจากตำแหน่งเพราะทุจริตหรือบกพร่องต่อหน้าที่ มีความประพฤติเสื่อมเสียหรือหย่อนความสามารถ

(๔) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๕) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้ กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(๖) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามอย่างหนึ่งอย่างใดตามมาตรา ๑๓

มาตรา ๑๖ การประชุมคณะกรรมการนโยบายต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุมในการประชุมคณะกรรมการ

ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม ถ้ารองประธานกรรมการคนหนึ่งไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการคนที่สองเป็นประธานในที่ประชุม ถ้ารองประธานกรรมการทั้งสองไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการคนที่สามเป็นประธานในที่ประชุม ถ้ารองประธานกรรมการทั้งสามไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ที่ประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

ในการปฏิบัติหน้าที่ ประธานกรรมการหรือกรรมการผู้ใดมีส่วนได้เสียโดยตรงหรือโดยอ้อมในเรื่องที่คณะกรรมการพิจารณา ให้ประธานกรรมการหรือกรรมการผู้นั้นแจ้งให้ที่ประชุมทราบและให้ที่ประชุมพิจารณาว่ากรรมการผู้นั้นสมควรจะอยู่ในที่ประชุมและหรือมีมติในการประชุมเรื่องนั้นได้หรือไม่ ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนนถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๑๗ ให้คณะกรรมการนโยบายได้รับเบี้ยประชุม ค่าพาหนะ ค่าเบี้ยเลี้ยง ค่าเช่าที่พัก และค่าใช้จ่ายอย่างอื่น ตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด

มาตรา ๑๘ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะกรรมการนโยบายมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะกรรมการนโยบายมอบหมาย และหรืออาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งคนใดเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนโยบายเพื่อเสนอรายงานต่อคณะกรรมการนโยบายหรือดำเนินการตามที่คณะกรรมการนโยบายมอบหมายก็ได้

ให้นำมาตรา ๑๖ และมาตรา ๑๗ มาใช้บังคับกับการประชุมของคณะอนุกรรมการด้วยโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะกรรมการนโยบายหรือคณะอนุกรรมการหรือกรรมการที่คณะกรรมการนโยบายมอบหมาย มีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือเรียกให้ส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจและเจ้าหน้าที่ของรัฐส่งข้อมูล ข้อมูลสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ แผนที่ แผนผัง หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องมาเพื่อใช้ประกอบการพิจารณาได้ ในการนี้อาจเรียกบุคคลใดมาชี้แจงด้วยก็ได้

ส่วนที่ ๒

คณะกรรมการผังเมือง

มาตรา ๒๐ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการผังเมือง” ประกอบด้วย

(๑) ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานคณะกรรมการ

(๒) ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ปลัดกระทรวงคมนาคม ปลัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ปลัดกระทรวงอุตสาหกรรม ปลัดกระทรวงสาธารณสุข ปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคม อธิบดีสำนักงานงบประมาณ เป็นกรรมการโดยตำแหน่ง

(๓) กรรมการผู้แทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งมาจากการคัดเลือกกันเองจำนวนสองคน

(๔) กรรมการผู้แทนภาคประชาสังคมหรือองค์กรพัฒนาเอกชนซึ่งมิได้มีวัตถุประสงค์แสวงหากำไรซึ่งมาจากการคัดเลือกกันเองจำนวนสองคน

(๕) กรรมการผู้เชี่ยวชาญ ประกอบด้วยผู้ซึ่งมาจากการสรรหาตามมาตรา ๒๗ จากผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญด้านการผังเมือง ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านนิติศาสตร์ ด้านศิลปกรรมและโบราณคดี ด้านเศรษฐกิจ ด้านวิศวกรรม เสนอคณะรัฐมนตรีแต่งตั้ง จำนวนไม่น้อยกว่าเก้าคนแต่ไม่เกินสิบสองคน เป็นกรรมการผู้เชี่ยวชาญ

ให้อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นกรรมการและเลขานุการ

หลักเกณฑ์และวิธีการคัดเลือกกรรมการผู้แทน (๓) และ (๔) ให้เป็นไปตามที่รัฐมนตรีกำหนด

มาตรา ๒๑ คณะกรรมการผังเมือง มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) พิจารณาให้ความเห็นชอบผังเมืองรวมและเสนอต่อรัฐมนตรีเพื่อออกกฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวม

(๒) พิจารณาให้ความเห็นชอบผังเมืองเฉพาะและเสนอต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อตราพระราชกฤษฎีกาบังคับใช้ผังเมืองเฉพาะ

(๓) กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและมาตรฐานเกี่ยวกับการผังเมือง

(๔) ให้ความเห็น ข้อเสนอแนะและคำปรึกษาแก่รัฐมนตรี คณะกรรมการนโยบาย คณะกรรมการผังเมืองจังหวัด และคณะกรรมการบริหารผังเมือง

(๕) วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาการดำเนินงานเกี่ยวกับการดำเนินงานในส่วนของผังเมืองรวม ผังเมืองท้องถิ่น และผังเมืองเฉพาะ

(๖) ออกระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศหรือคำสั่ง เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้

(๗) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่นกำหนดหรือตามที่คณะรัฐมนตรีหรือนายกรัฐมนตรีมอบหมาย

มาตรา ๒๒ ให้นำความตามมาตรา ๑๓ มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ มาตรา ๑๖ มาตรา ๑๗ มาตรา ๑๘ และมาตรา ๑๙ มาบังคับใช้กับคณะกรรมการผังเมืองโดยอนุโลม

ส่วนที่ ๓ คณะกรรมการผังเมืองจังหวัด

มาตรา ๒๓ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่ง เรียกว่า “คณะกรรมการผังเมืองจังหวัด” ประกอบด้วย

- (๑) ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธาน
- (๒) เกษตรและสหกรณ์จังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ชลประทานจังหวัด ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด พาณิชยจังหวัด อุตสาหกรรมจังหวัด นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด เป็นกรรมการโดยตำแหน่ง
- (๓) กรรมการผู้แทนจากสถาบันการศึกษาและองค์กรพัฒนาเอกชนจำนวนสามคน
- (๔) กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งจากผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญด้านการผังเมือง การพัฒนาเมือง ด้านสถาปัตยกรรม ด้านกฎหมาย ด้านเศรษฐศาสตร์ หรือด้านสิ่งแวดล้อม จำนวนเจ็ดคน

ให้ผู้อำนวยการสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ
คุณสมบัติ หลักเกณฑ์และวิธีการคัดเลือกกรรมการตาม (๓) และ (๔) ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนด

มาตรา ๒๔ คณะกรรมการผังเมืองจังหวัด มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (๑) กำหนดนโยบาย ยุทธศาสตร์ แผนงานและโครงการเกี่ยวกับการผังเมืองในจังหวัด
- (๒) พิจารณาให้ความเห็นชอบผังเมืองรวมท้องถิ่นหรือคาบเกี่ยว ผังเมืองรวมจังหวัดแต่ไม่รวมถึงผังเมืองรวมกลุ่มจังหวัด ผังเมืองรวมภาค หรือผังเมืองรวมที่มีอาณาเขตคาบเกี่ยวสองจังหวัดขึ้นไป
- (๓) กำกับ ติดตามควบคุมการดำเนินงานของหน่วยงานรัฐและเอกชนให้เป็นไปตามผังเมือง
- (๔) ให้ความเห็นและข้อเสนอแนะต่อการวางและจัดทำ การบังคับใช้ผังเมืองรวม ผังเมืองท้องถิ่น และผังเมืองเฉพาะ
- (๕) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่นกำหนดหรือตามที่คณะรัฐมนตรี นายกรัฐมนตรี คณะกรรมการนโยบายหรือคณะกรรมการผังเมืองมอบหมาย

มาตรา ๒๕ ให้นำความในมาตรา ๑๕ มาตรา ๑๖ มาตรา ๑๗ มาตรา ๑๘ และมาตรา ๑๙ มาบังคับใช้แก่วาระการดำรงตำแหน่ง การประชุม การแต่งตั้งอนุกรรมการโดยอนุโลม

ส่วนที่ ๔

คณะกรรมการสรรหากรรมการผู้เชี่ยวชาญ

มาตรา ๒๖ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการสรรหากรรมการผู้เชี่ยวชาญ” ทำหน้าที่สรรหากรรมการผู้เชี่ยวชาญตามมาตรา ๑๑ (๔) และมาตรา ๒๐ (๕) ประกอบด้วย

- (๑) นายกสภาวิศวกร
- (๒) นายกสภาสถาปนิก
- (๓) ประธานคณะกรรมการร่วมสามสถาบันภาคเอกชน
- (๔) ประธานการประชุมระดับชาติของสภาองค์กรชุมชนตำบล
- (๕) ประธานสมัชชาองค์กรเอกชนและสิ่งแวดล้อม
- (๖) นายกสภานายความ

ให้คณะกรรมการสรรหาเลือกกรรมการสรรหาคนหนึ่งเป็นประธานคณะกรรมการสรรหา และให้อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นเลขานุการ

ในกรณีที่กรรมการสรรหาตามวรรคหนึ่งไม่อยู่หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้คณะกรรมการสรรหาประกอบด้วยกรรมการสรรหาเท่าที่เหลืออยู่ แต่ต้องไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

คณะกรรมการสรรหาต้องปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระและเป็นกลาง และกรรมการสรรหาไม่มีสิทธิได้รับเลือกเป็นกรรมการ

มาตรา ๒๗ ให้คณะกรรมการสรรหาตามมาตรา ๒๖ ทำหน้าที่สรรหาบุคคลเสนอต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการผู้เชี่ยวชาญตามมาตรา ๑๑ (๔) รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดคุณสมบัติ หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไขและระยะเวลา ตลอดจนดำเนินการอื่นใดเพื่อคัดเลือกกรรมการผู้เชี่ยวชาญตามมาตรา ๑๑ (๔) และมาตรา ๒๐ (๕)

(๒) แต่งตั้งอนุกรรมการเพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามที่กรรมการสรรหามอบหมาย

มาตรา ๒๘ ให้นำความตามมาตรา ๑๓ มาตรา ๑๕ มาตรา ๑๖ มาตรา ๑๗ มาตรา ๑๘ และมาตรา ๑๙ มาบังคับใช้กับคณะกรรมการผังเมืองโดยอนุโลม

ส่วนที่ ๕

สำนักงาน

มาตรา ๒๙ ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองทำหน้าที่เกี่ยวกับงานธุรการและงานวิชาการของ คณะกรรมการนโยบาย คณะกรรมการผังเมือง คณะกรรมการผังเมืองจังหวัดและคณะกรรมการสรรหา และให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (๑) ศึกษา วิจัยและพัฒนาองค์ความรู้เกี่ยวกับผังเมือง
- (๒) ช่วยเหลือและให้คำแนะนำแก่หน่วยงานของรัฐและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องกับการผังเมือง รวมทั้งส่งเสริมและสนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการบริหารผังเมืองรวม คณะกรรมการบริหารผังเมืองท้องถิ่นและคณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะ
- (๓) ติดตามการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติและผังเมือง
- (๔) จัดให้มีฐานข้อมูลเกี่ยวกับการวางและจัดทำแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินและผังเมืองทุกพื้นที่ทั่วประเทศผ่านระบบสารสนเทศ
- (๕) จัดให้มีระบบแผนที่หลักแสดงเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- (๖) จัดให้มีช่องทางการแจ้งข้อมูลการไม่ปฏิบัติตามแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติหรือผังเมือง
- (๗) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการนโยบาย คณะกรรมการผังเมืองและคณะกรรมการสรรหาผู้เชี่ยวชาญมอบหมาย

ข้อมูลที่มีการแจ้งตาม (๖) ให้เปิดเผยในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมโยธาธิการและผังเมืองด้วย แต่ห้ามเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้แจ้ง เว้นแต่เป็นกรณีที่ต้องเปิดเผยตามกฎหมายหรือตามคำสั่งศาล

มาตรา ๓๐ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองมีอำนาจออกหนังสือ ให้นายกรัฐมนตรี รัฐวิสาหกิจ จัดส่งข้อมูลสารสนเทศ ข้อมูลสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ แผนที่เอกสารที่จำเป็นหรือมาให้ถ้อยคำ

หมวด ๓ การมีส่วนร่วม

มาตรา ๓๑ ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่สนับสนุนและส่งเสริมการมีส่วนร่วมของประชาชนและชุมชน ในการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินและผังเมืองตามพระราชบัญญัตินี้ โดยวิธีการดังต่อไปนี้

- (๑) การให้ข้อมูลข่าวสารแก่ประชาชนอย่างรอบด้าน
- (๒) การรับข้อมูลข่าวสารจากประชาชนอย่างรอบด้าน
- (๓) การรับฟังความคิดเห็นและปรึกษาหารือกับประชาชน
- (๔) การมีส่วนร่วมในการวางแผนที่ดินและกำหนดผังเมือง
- (๕) การติดตาม ตรวจสอบการดำเนินการตามแผน

มาตรา ๓๒ กรณีที่กรมโยธาธิการและผังเมืองและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีความประสงค์จะสำรวจเพื่อวางแผนผังเมืองรวมผังเมืองท้องถิ่นหรือผังเมืองเฉพาะในพื้นที่ใด ให้จัดทำเอกสารกรอบแนวคิด โดยต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังนี้

- (๑) เหตุผลและความจำเป็น
- (๒) สาระสำคัญ
- (๓) อาณาเขต สถานที่ วิธีการ ขั้นตอนและระยะเวลา
- (๔) ผลกระทบทั้งผลดีและผลเสียที่อาจเกิดขึ้น รวมทั้งมาตรการป้องกันแก้ไขและเยียวยา
- (๕) อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการผังเมืองประกาศกำหนด

มาตรา ๓๓ เมื่อได้ดำเนินการตามมาตรา ๓๒ เรียบร้อยแล้ว ให้ดำเนินการดังนี้

- (๑) จัดให้มีการเผยแพร่เอกสารกรอบแนวคิดต่อสาธารณะ โดยปิดประกาศ ณ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น อำเภอและจังหวัด รวมทั้งเผยแพร่ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ หรือวิธีอื่น
- (๒) ประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนในขอบเขตนั้นได้ทราบและเชิญชวนให้ร่วมแสดงความคิดเห็น
- (๓) จัดประชุมรับฟังความคิดเห็น รวมทั้งจัดให้มีวิธีการหรือช่องทางอื่นๆ เพื่อรับฟังความเห็นและข้อเสนอแนะจากประชาชนและนำมากำหนดขอบเขตพื้นที่ เนื้อหา หรือสิ่งจำเป็นอื่นใด ของโครงการสำรวจ ร่างผังเมืองรวม ร่างผังเมืองท้องถิ่น และร่างผังเมืองเฉพาะแล้วแต่กรณีต่อไป

ในกรณีที่ความเห็นและข้อเสนอแนะใดเป็นสาระสำคัญ แต่หน่วยงานมีอาจดำเนินการแก้ไขตามความเห็นและข้อเสนอแนะนั้นได้ให้หน่วยงานนั้นชี้แจงเหตุผลเป็นหนังสือ

มาตรา ๓๔ การจัดประชุมรับฟังความคิดเห็นมาตรา ๓๒ (๓) หน่วยงานที่รับผิดชอบต้องประกาศให้ชุมชน ผู้มีส่วนได้เสียและประชาชนทั่วไปทราบถึงวิธีการรับฟังความคิดเห็น ระยะเวลา สถานที่ ตลอดจนรายละเอียดอื่นที่เพียงพอแก่การที่ประชาชนจะเข้าใจอย่างน้อยสามสัปดาห์ก่อนการประชุม รวมทั้งจัดส่งเอกสารหรือจัดให้มีการเผยแพร่เอกสารประกอบการรับฟังความคิดเห็นผ่านระบบสารสนเทศให้ผู้เข้าร่วมประชุมเข้าถึงได้อย่างน้อยสัปดาห์ก่อนวันประชุม

การดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ชุมชน ผู้มีส่วนได้เสียอาจขอให้หน่วยงานที่รับผิดชอบชี้แจงและทำความเข้าใจด้วยก็ได้

มาตรา ๓๕ เมื่อดำเนินการรับฟังความคิดเห็นตามมาตรา ๓๔ แล้ว ให้หน่วยงานที่รับผิดชอบจัดทำสรุปผลการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน และเผยแพร่สรุปผลการรับฟังความคิดเห็นให้ประชาชนทราบภายในหกสัปดาห์นับแต่วันที่เสร็จสิ้นการรับฟังความคิดเห็น ทั้งนี้ ให้นำบทบัญญัติมาตรา ๓๓ (๑) มาบังคับใช้แก่การเผยแพร่โดยอนุโลม

มาตรา ๓๖ ในกรณีที่เรื่องใดไม่อาจหาข้อยุติได้ หน่วยงานที่รับผิดชอบ ชุมชนหรือประชาชนอาจร้องขอต่อคณะกรรมการผังเมืองเพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้

(๑) ลงประชามติตามกฎหมายว่าด้วยการลงประชามติ

(๒) แต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือคณะทำงานเพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อหาข้อยุติร่วมกัน

(๓) วิธีการอื่นตามที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด

มาตรา ๓๗ เมื่อแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติหรือผังเมืองได้รับความเห็นชอบแล้ว แล้วให้หน่วยงานที่รับผิดชอบดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติ

(ก) ให้ส่งไปเผยแพร่ในระบบสารสนเทศที่กรมโยธาธิการและผังเมืองให้มีขึ้นตามพระราชบัญญัตินี้เป็นเวลาไม่น้อยกว่าเก้าสิบวันนับแต่วันที่คณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบ

(ข) ให้ปิดประกาศแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติดังกล่าวไว้ ณ สถานที่ปิดประกาศของ กรมโยธาธิการและผังเมือง จังหวัด อำเภอ และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั่วประเทศ เป็นเวลาไม่น้อยกว่าเก้าสิบวัน

(ค) ให้ประกาศให้ประชาชนทราบถึงการเผยแพร่และวิธีการเข้าถึงข้อมูลสารสนเทศตาม (ก) และข้อมูลตาม (ข) ในหนังสือพิมพ์รายวันที่จำหน่ายแพร่หลายทั่วประเทศไม่น้อยกว่าสามฉบับเป็นเวลาไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

(๒) กรณีผังเมือง

(ก) ให้ส่งไปเผยแพร่ในระบบสารสนเทศที่กรมโยธาธิการและผังเมืองให้มีขึ้นตามพระราชบัญญัตินี้เป็นเวลาไม่น้อยกว่าเก้าสิบวันนับแต่วันที่คณะกรรมการนโยบายให้ความเห็นชอบ

(ข) ให้ปิดร่างผังเมืองดังกล่าวไว้ ณ สถานที่ปิดประกาศของกรมโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่อยู่ในภาค จังหวัดหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่อยู่ในเขตผังเมืองนั้น เป็นเวลาไม่น้อยกว่าเก้าสิบวัน

(ค) ให้ประกาศให้ประชาชนทราบถึงการเผยแพร่และวิธีการเข้าถึงข้อมูลสารสนเทศตาม (ก) และข้อมูลตาม (ข) ในหนังสือพิมพ์รายวันที่จำหน่ายแพร่หลายในภาค จังหวัด หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่อยู่ในเขตผังเมืองนั้นเป็นเวลาไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

หมวด ๔

การสำรวจของประชาชน

มาตรา ๓๘ ในกรณีที่กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีความประสงค์จะสำรวจเพื่อวางผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะในพื้นที่ใด ให้จัดทำโครงการสำรวจเพื่อวางผังเมืองเสนอต่อคณะกรรมการผังเมืองพิจารณาให้ความเห็นชอบ

รายละเอียดของโครงการที่เสนอให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการผังเมืองประกาศกำหนดครั้งนี้ให้แนบรายงานผลการรับฟังความคิดเห็นเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการผังเมืองด้วย

การจัดทำโครงการตามวรรคหนึ่งให้ดำเนินการจัดให้มีการมีส่วนร่วมของประชาชน ชุมชนและผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ ให้นำบทบัญญัติในหมวด ๓ มาบังคับใช้โดยอนุโลม

มาตรา ๓๙ เมื่อคณะกรรมการผังเมืองอนุมัติโครงการตามมาตรา ๓๘ แล้ว ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเสนอต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เพื่อกฎกระทรวงกำหนดแนวเขตสำรวจเพื่อวางผังเมือง

กฎกระทรวงตามวรรคหนึ่งต้องมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- (๑) วัตถุประสงค์เพื่อสำรวจที่ดินในบริเวณพื้นที่ที่จะวางและจัดทำผังเมือง
- (๒) เจ้าพนักงานการผัง
- (๓) แผนที่สังเขปแสดงเขตท้องที่ที่จะสำรวจ
- (๔) กำหนดเวลาการใช้บังคับประกาศซึ่งต้องไม่เกินห้าปี

มาตรา ๔๐ ในระหว่างกำหนดเวลาที่กฎกระทรวงกำหนดแนวเขตสำรวจเพื่อวางผังเมืองใช้บังคับ ให้เจ้าพนักงานการผังเมืองมีอำนาจ ดังต่อไปนี้

- (๑) เข้าไปทำการอันจำเป็นเพื่อการสำรวจ
 - (๒) กำหนดเขตที่ดินที่จะวางและจัดทำผังเมือง
 - (๓) กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมือง
- ทั้งนี้ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมืองแล้ว

- (๔) ทำเครื่องหมายระดับ ขอบเขตและแนวเขตตามความจำเป็น
- (๕) แจ้งให้หน่วยราชการ องค์การของรัฐหรือรัฐวิสาหกิจส่งแผนที่หรือแผนผังแสดงเขตที่ดินเพียงเท่าที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะ

ในการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ห้ามเจ้าพนักงานการผังเมืองเข้าไปในอาคาร ลานบ้านหรือสวนมีรั้วกันอันติดต่อกับบ้านซึ่งเป็นที่อยู่อาศัย เว้นแต่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์อนุญาต หรือได้แจ้งเป็นหนังสือแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่น้อยกว่าสามวันก่อนเริ่มกระทำการนั้น

เจ้าพนักงานการผังเมืองมอบอำนาจตาม (๑) (๒) (๔) และ (๕) ให้บุคคลหรือนิติบุคคลกระทำการแทนก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจให้กระทำเป็นหนังสือ

มาตรา ๔๑ นอกจากพ้นกำหนดเวลาการใช้บังคับประกาศ ให้ประกาศกำหนดแนวเขตสำรวจเพื่อวางผังเมืองหมดอายุการใช้บังคับเมื่อได้มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมหรือผังเมืองท้องถิ่นหรือพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ แล้วแต่กรณี

มาตรา ๔๒ เมื่อกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ดำเนินการสำรวจเพื่อวางผังเมืองเสร็จสิ้นแล้ว ให้จัดส่งรายงานการสำรวจให้แก่คณะกรรมการผังเมือง

หลักเกณฑ์ เงื่อนไข รายละเอียดของรายงานและวิธีการจัดส่ง ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนด

หมวด ๕

แผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติ

มาตรา ๔๓ เพื่อประโยชน์ในการวาง จัดทำ และดำเนินการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะกรรมการนโยบายจัดทำแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติ เสนอต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณา ให้ความเห็นชอบ และเมื่อคณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบแล้ว ให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

แผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติตามวรรคหนึ่ง ต้องเป็นการวิเคราะห์เพื่อกำหนดเป้าหมาย สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตของประเทศอย่างน้อยสามสิบปี โดยมีสาระสำคัญอย่างน้อยในเรื่อง ดังต่อไปนี้

- (๑) วิสัยทัศน์และเป้าหมาย
- (๒) การวิเคราะห์ทิศทางและแนวโน้มการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- (๓) การจำแนกเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน
 - (ก) การจำแนกเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน
 - (ข) เขตอนุรักษ์
 - (ค) เขตป่าเศรษฐกิจ
 - (ง) ที่ดินของรัฐประเภทต่างๆ
 - (จ) เขตเกษตรกรรม
 - (ฉ) เขตอุตสาหกรรม
 - (ช) เขตชุมชน
 - (ซ) สถานที่ท่องเที่ยวและพักผ่อนหย่อนใจ
 - (ณ) เขตแหล่งแร่และวัสดุก่อสร้าง
 - (ญ) เขตโรงงานกำจัดกากอุตสาหกรรม ขยะและสิ่งปฏิกูลและบำบัดน้ำเสีย
 - (ฎ) สถานที่ราชการ
 - (ฏ) เขตที่อาจมีผลกระทบจากภัยธรรมชาติหรือพื้นที่เสี่ยงภัย
 - (ฐ) ที่ดินเพื่อการคมนาคม
 - (ฑ) เขตเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ
 - (ฒ) แหล่งน้ำ
 - (ณ) เขตอื่นๆ

การจัดให้มีแผนตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

มาตรา ๔๔ การจัดทำแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติให้ดำเนินการจัดให้มีการมีส่วนร่วมของประชาชน ชุมชนและผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ ให้นำบทบัญญัติในหมวด ๓ มาบังคับใช้โดยอนุโลม

มาตรา ๔๕ เมื่อได้ประกาศแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้คณะรัฐมนตรีและหน่วยงานของรัฐที่มีหน้าที่ดำเนินการให้สอดคล้องกับแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติดังกล่าว

มาตรา ๔๖ ในการเสนองบประมาณประจำปีของหน่วยงานรัฐ ให้สำนักงบประมาณพิจารณาจัดสรรงบประมาณโครงการที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของพื้นที่ให้สอดคล้องกับแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติ

ในกรณีที่โครงการของหน่วยงานรัฐตามวรรคหนึ่งใดไม่สอดคล้อง ขัดหรือแย้งกับแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติ ให้สำนักงบประมาณเสนอต่อคณะกรรมการนโยบายเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนพิจารณาอนุมัติงบประมาณ

มาตรา ๔๖ เพื่อให้การดำเนินการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนดไว้ตามยุทธศาสตร์ ให้กรมโยธาธิการและผังเมือง มีหน้าที่ให้คำแนะนำแก่หน่วยงานรัฐ เอกชนหรือชุมชน เพื่อจัดทำแผนงานหรือดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติ

หมวด ๖

ผังเมืองรวม

ส่วนที่ ๑

การวางและการจัดผังเมืองรวม

มาตรา ๔๗ การวางและจัดทำผังเมืองรวม ณ ท้องที่ใด เป็นอำนาจหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง เว้นแต่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งท้องที่นั้นประสงค์จะวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่ของตน ในกรณีเช่นว่านี้ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งเป็นหนังสือต่อกรมโยธาธิการและผังเมืองไม่น้อยกว่าเก้าสิบวัน ก่อนเริ่มดำเนินการ

ในกรณีที่กรมโยธาธิการและผังเมือง จะวางหรือจัดทำผังเมืองรวมของท้องที่ใด ให้กรมโยธาธิการและผังเมือง แจ้งเป็นหนังสือให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของท้องที่นั้นทราบด้วย

มาตรา ๔๘ การจัดทำผังเมืองรวมอาจกำหนดขอบเขตพื้นที่จัดทำผังเมืองรวมให้คาบเกี่ยวบริเวณของเขตปกครองท้องถิ่นหลายท้องถิ่นก็ได้

กรณีที่ต้องครุปกครองส่วนท้องถิ่นประสงค์จัดทำผังเมืองรวมซึ่งมีพื้นที่คาบเกี่ยวเขตการปกครองหลายท้องถิ่น ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องร่วมกันวางและจัดทำผังเมืองรวม

ในกรณีที่เห็นสมควร คณะกรรมการผังเมืองอาจสั่งให้กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของท้องถิ่นเดียวหรือของท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องร่วมกันวางและจัดทำผังเมืองรวม และจะกำหนดค่าใช้จ่ายซึ่งองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นของแต่ละท้องถิ่นที่จะต้องจ่ายตามส่วนของตนก็ได้

มาตรา ๔๙ กรณีที่มีการทำผังเมืองรวมใด มีเขตทับซ้อนกับผังเมืองรวมซึ่งบังคับใช้อยู่ก่อนเมื่อผังเมืองรวมซึ่งจัดทำขึ้นใหม่มีผลใช้บังคับ ให้มีผลยกเลิกการบังคับใช้ผังเมืองเดิมเฉพาะพื้นที่ที่มีเขตทับซ้อน

ความตามวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับกับกรณีการกำหนดผังเมืองรวมทับซ้อนผังเมืองท้องถิ่นและผังเมืองเฉพาะที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้

มาตร ๕๐ ผังเมืองรวมประกอบด้วย

(๑) วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม

(๒) แผนที่แสดงขอบเขตของผังเมืองรวม

(๓) แผนผังซึ่งทำขึ้นเป็นฉบับเดียวหรือหลายฉบับพร้อมด้วยข้อกำหนดโดยมีสาระสำคัญทุกประการหรือบางประการ ดังต่อไปนี้

(ก) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

(ข) แผนผังแสดงที่โล่ง

(ค) แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง

(ง) แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค

(จ) แผนผังอื่น ตามที่คณะกรรมการผังเมืองอาจกำหนดเพิ่มเติม

(๔) รายการประกอบแผนผัง

(๕) นโยบาย มาตรการและวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

(๖) เจ้าพนักงานการผัง

(๗) ข้อมูลอื่นตามที่คณะกรรมการผังเมืองอาจกำหนดเพิ่มเติม

มาตรา ๕๑ ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมใด ให้กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณี ดำเนินการจัดให้มีการมีส่วนร่วมของประชาชน ชุมชนและผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ ให้นำบทบัญญัติในหมวด ๓ มาบังคับใช้โดยอนุโลม

มาตรา ๕๒ กรณีผังเมืองรวมซึ่งวางและจัดทำโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เมื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้วางและจัดทำผังเมืองรวมแล้ว ให้ส่งผังเมืองรวมมาให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณา ถ้ากรมโยธาธิการและผังเมือง เห็นว่าควรมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงผังเมืองรวมให้แจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบพร้อมด้วยเหตุผล หากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไม่เห็นด้วยกับความเห็นของกรมโยธาธิการและผังเมือง ให้แจ้งเหตุผลต่อกรมโยธาธิการและผังเมือง แล้วให้กรมโยธาธิการและผังเมืองดำเนินการตามมาตรา ๕๓ โดยมีชักช้า

มาตรา ๕๓ ผังเมืองรวมที่กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นวางและจัดทำเสร็จแล้ว ให้กรมโยธาธิการและผังเมือง เสนอคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดพิจารณาให้ความเห็นชอบ ดังนี้

(๑) กรณีผังเมืองรวมที่มีขอบเขตในจังหวัด เช่น ผังเมืองรวมท้องถิ่น ผังเมืองรวมเทศบาล ผังเมืองรวมอำเภอ หรือผังเมืองรวมจังหวัดให้คณะกรรมการผังเมืองจังหวัดเป็นผู้พิจารณาให้ความเห็นชอบ

(๒) กรณีผังเมืองรวมที่มีขอบเขตมากกว่าจังหวัด เช่น ผังเมืองกลุ่มจังหวัด ผังเมืองรวมภาค หรือผังเมืองรวมอนุภาค ให้คณะกรรมการผังเมืองเป็นผู้พิจารณาให้ความเห็นชอบ

ในกรณีผังเมืองรวมที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นวางและจัดทำซึ่งกรมโยธาธิการและผังเมืองมีความเห็นควรแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลง แต่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไม่เห็นพ้องด้วยให้เสนอความเห็นของกรมโยธาธิการและผังเมือง และเหตุผลขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ไม่เห็นพ้องไปพร้อมกันด้วย

มาตรา ๕๔ เมื่อคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดแล้วแต่กรณีให้ความเห็นชอบแล้วให้กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้วางและจัดทำผังเมืองรวมนั้น จัดให้มีการปิดประกาศแผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวมไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ว่าการเขตหรือที่ทำการแขวงของกรุงเทพมหานคร หรือที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการขององค์การบริหารส่วนท้องถิ่น และสาธารณสถานภายในเขตของผังเมืองรวมนั้นเป็นเวลาไม่น้อยกว่าเก้าสิบวัน โดยให้ลงวันที่ที่ปิดประกาศในใบประกาศนั้นด้วย

ในใบประกาศดังกล่าว ให้มีคำประกาศเชิญชวนให้ผู้มีส่วนได้เสียไปตรวจดูแผนผังและข้อกำหนดของผังเมืองรวมได้ ณ กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้วางและจัดทำผังเมืองรวมนั้น วิธีการประกาศให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนด

มาตรา ๕๕ หากภายในกำหนดเก้าสิบวันนับตั้งแต่วันปิดประกาศดังกล่าวในมาตรา ๕๔ ผู้มีส่วนได้เสียผู้ใดมีหนังสือถึงกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้วางและจัดทำผังเมืองรวมนั้น ร้องขอให้แก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมนั้น และไม่ว่ากรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะเห็นพ้องด้วยกับคำร้องขอนั้นหรือไม่ก็ตาม ให้กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณี เสนอคำร้องขอนั้นต่อคณะกรรมการผังเมืองพร้อมด้วยความเห็น ในกรณีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้เสนอ ให้ดำเนินการผ่านกรมโยธาธิการและผังเมือง

เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบคำร้องตามวรรคหนึ่ง ชุมชน และผู้มีส่วนได้เสียมีสิทธิร้องขอให้กรมโยธาธิการและผังเมือง องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือคณะกรรมการผังเมืองแล้วแต่กรณี ลงพื้นที่เพื่อแสวงหาข้อมูลประกอบการตรวจสอบข้อเท็จจริงหรือดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลประกอบการพิจารณาคำร้องนั้น

ในกรณีที่คณะกรรมการผังเมืองเห็นชอบด้วยกับคำร้อง ให้คณะกรรมการผังเมืองสั่งให้กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณี แก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกข้อกำหนดดังกล่าวในผังเมืองรายนั้น ถ้าไม่เห็นชอบด้วยก็ให้สั่งยกคำร้องนั้น

มาตรา ๕๖ หากเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับตั้งแต่วันปิดประกาศดังกล่าวในมาตรา ๕๔ ไม่มีผู้มีส่วนได้เสียผู้ใดร้องขอให้แก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรายนั้น หรือมีแต่คณะกรรมการผังเมืองได้สั่งยกคำร้องนั้น หรือคณะกรรมการผังเมืองได้สั่งให้แก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกข้อกำหนดดังกล่าว และกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณี ได้จัดการให้เป็นไปตามนั้นแล้ว ให้กรมโยธาธิการและผังเมือง เสนอผังเมืองรวมต่อรัฐมนตรีเพื่อดำเนินการออกกฎกระทรวงใช้บังคับผังเมืองรายนั้นต่อไป

ส่วนที่ ๒

คณะกรรมการบริหารผังเมืองรวม

มาตรา ๕๗ ในท้องที่ที่ใช้บังคับผังเมืองรวม ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการบริหารผังเมืองรวม” ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดนั้นแต่งตั้ง ประกอบด้วย ผู้แทนองค์การบริหารส่วนท้องถิ่น ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนส่วนราชการต่าง ๆ ในท้องที่ที่วางผังเมืองรายนั้น ผู้เชี่ยวชาญ หรือผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์อันเป็นประโยชน์ต่อการผังเมืองรวม มีจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่น้อยกว่าสิบห้าคนและไม่เกินยี่สิบเอ็ดคน

ในกรณีที่เป็นการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมขึ้นในท้องที่คาบเกี่ยวกันตั้งแต่สองจังหวัดขึ้นไป ให้คณะกรรมการผังเมืองเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารผังเมืองรวม

ในการประชุมกันครั้งแรกให้คณะกรรมการบริหารผังเมืองรวมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธาน รองประธานและเลขานุการคณะกรรมการ

คุณสมบัติ หลักเกณฑ์และวิธีการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารผังเมืองรวมให้เป็นไปตามระเบียบที่รัฐมนตรีกำหนด

มาตรา ๕๘ คณะกรรมการบริหารผังเมืองรวมมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (๑) บริหารจัดการผังเมืองรวมให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ผังเมืองรวม
- (๒) กำกับ ติดตาม ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามผังเมืองรวม
- (๓) ให้คำปรึกษาและความคิดเห็นเกี่ยวกับผังเมืองรวมที่กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นวางและจัดทำขึ้น
- (๔) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการนโยบายและคณะกรรมการผังเมืองมอบหมาย

มาตรา ๕๙ ให้นำความตามมาตรา ๑๓ มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ มาตรา ๑๖ มาตรา ๑๗ มาตรา ๑๘ และมาตรา ๑๙ มาบังคับใช้กับคณะกรรมการผังเมืองโดยอนุโลม

ส่วนที่ ๓ การบังคับผังเมืองรวม

มาตรา ๖๐ การใช้บังคับผังเมืองรวมให้กระทำโดยกฎกระทรวง

กฎกระทรวงตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการตามมาตรา ๕๐ และให้ใช้บังคับได้ไม่เกินสิบปี

ในระหว่างที่กฎกระทรวงตามวรรคหนึ่งใช้บังคับ ถ้ากรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเห็นสมควร จะกำหนดให้แก้ไขปรับปรุงผังเมืองรวมเสียใหม่ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ และสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป หรือเพื่อประโยชน์แห่งรัฐก็ได้ โดยให้นำความในหมวด ๓ และ มาตรา ๕๒ มาตรา ๕๓ มาตรา ๕๔ มาตรา ๕๕ และมาตรา ๕๖ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ภายในหนึ่งปีก่อนระยะเวลาการใช้บังคับกฎกระทรวงตามวรรคหนึ่งสิ้นสุดลง ให้กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณี สำนักรว่าสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมในการใช้ผังเมืองรวมดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงไปหรือไม่ ถ้าเห็นว่าสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมไม่มีการเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ ให้กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณี จัดให้มีการมีส่วนร่วมของประชาชน ชุมชนและผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ ให้นำบทบัญญัติในหมวด ๓ มาบังคับใช้โดยอนุโลม และถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านเกินกึ่งหนึ่ง ให้กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการผังเมืองขยายระยะเวลาการใช้บังคับกฎกระทรวงตามวรรคหนึ่งได้อีกห้าปี

ในกรณีที่ไม่ว่าจะดำเนินการแก้ไขผังเมืองรวมได้ทันภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ตามวรรคสอง ให้กฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวมเดิมนั้นมีผลบังคับไปพลางก่อน จนกว่ากฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวมฉบับใหม่จะมีผลใช้บังคับ

มาตรา ๖๑ ในเขตที่ได้มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว ห้ามบุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวม หรือปฏิบัติการใด ๆ ซึ่งขัดกับข้อกำหนดของผังเมืองรมนั้น

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่กรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินได้ใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่จะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมและจะใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปเมื่อมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว เว้นแต่คณะกรรมการผังเมืองเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปเป็นการขัดต่อนโยบายของผังเมืองรวมในสาระสำคัญที่เกี่ยวกับสุขภาพอนามัย สิ่งแวดล้อม ความปลอดภัยของประชาชนและสวัสดิภาพของสังคม คณะกรรมการบริหารผังเมืองรวมมีอำนาจกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินจะต้องแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือระงับการใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปภายในระยะเวลาที่เห็นสมควรได้ การกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขดังกล่าวให้คำนึงถึงกิจการที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินสภาพของที่ดินและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวกับที่ดินการลงทุน ประโยชน์หรือความเดือดร้อนรำคาญที่ประชาชนได้รับจากกิจการนั้น ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการบริหารผังเมืองรวมเชิญเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินมาแสดงข้อเท็จจริงและความคิดเห็นประกอบด้วย

เมื่อได้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขดังกล่าวในวรรคสองแล้ว ให้คณะกรรมการบริหารผังเมืองรวมมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินทราบ และเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ได้ตามมาตรา ๑๒๓

ส่วนที่ ๑

การวางและการจัดผังเมืองท้องถิ่น

มาตรา ๖๒ ในกรณีที่เห็นสมควรองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจจัดให้มีผังเมืองท้องถิ่นในเขตการปกครองในท้องที่ของตน ทั้งนี้ ขอบเขตการบังคับใช้ผังท้องถิ่นอาจครอบคลุมอาณาเขตการปกครองของท้องถิ่นนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้

ก่อนดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้แจ้งเป็นหนังสือต่อคณะกรรมการผังเมืองและผู้ว่าราชการจังหวัดอย่างน้อยเก้าสิบวันก่อนดำเนินการ

ในกรณีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใดยังไม่พร้อมที่จะดำเนินการตามวรรคหนึ่ง แต่ประสงค์จะจัดให้มีผังเมืองท้องถิ่น จะขอให้กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือหน่วยงานของรัฐอื่นที่มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการให้หรือขอคำแนะนำหรือความร่วมมือทางวิชาการก็ได้ แต่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายบรรดาที่เกิดขึ้นจากการนั้น

มาตรา ๖๓ ผู้มีสิทธิเลือกตั้งในเขตปกครองส่วนท้องถิ่นไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยคนหรือเจ้าของที่ดินหรือเจ้าของอาคารไม่น้อยกว่าสามในสี่ในเขตที่ดินนั้น มีสิทธิยื่นเรื่องขอให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาจัดทำผังเมืองท้องถิ่นตามมาตรา ๖๒ ได้ ทั้งนี้ หลักเกณฑ์และวิธีการยื่นคำขอ เป็นไปประกาศที่นายกองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นนั้นกำหนด

มาตรา ๖๔ การสำรวจเพื่อวางและจัดทำผังเมืองท้องถิ่นให้กระทำโดยประกาศองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น และให้นำความมาตรา ๓๘ มาตรา ๓๙ มาตรา ๔๐ มาบังคับใช้โดยอนุโลม

มาตรา ๖๕ ผังเมืองท้องถิ่นประกอบด้วย

- (๑) วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองท้องถิ่น
- (๒) แผนที่แสดงเขตของผังเมืองท้องถิ่น
- (๓) แผนผังพร้อมข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ดังต่อไปนี้
 - (ก) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามย่านที่จำแนก
 - (ข) แผนผังแสดงที่โล่ง
 - (ค) แผนผังแสดงพื้นที่สีเขียวและพื้นที่อนุรักษ์
 - (ง) แผนผังแสดงโครงการคมนาคม และการขนส่งมวลชน
 - (จ) แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค
 - (ฉ) แผนผังแสดงโครงการชลประทาน
 - (ช) แผนผังพร้อมด้วยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ในที่ดินประการอื่นตามที่

คณะกรรมการนโยบายประกาศกำหนด

- (๔) รายการประกอบแผนผัง
- (๕) นโยบาย มาตรการและวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองท้องถิ่น
- (๖) เจ้าพนักงานการผัง

มาตรา ๖๖ ในการวางและจัดทำผังเมืองท้องถิ่น ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่จะวางหรือจัดทำผังเมืองท้องถิ่นนั้นดำเนินการให้ข้อมูลและรับฟังความคิดเห็นของประชาชนตามหมวด ๓ มาบังคับใช้โดยอนุโลม

ส่วนที่ ๒

คณะกรรมการบริหารผังเมืองท้องถิ่น

มาตรา ๖๗ ในท้องที่ที่ใช้บังคับข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองท้องถิ่น ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการบริหารผังเมืองท้องถิ่น” ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดนั้นแต่งตั้งประกอบด้วย

- (๑) นายกองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นประธาน
- (๒) ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลเป็นรองประธาน
- (๓) กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ประธานชุมชน เป็นกรรมการโดยตำแหน่ง

(๔) ผู้ทรงเชี่ยวชาญหรือผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์อันเป็นประโยชน์ต่อการผังเมืองท้องถิ่นจำนวนไม่เกินเจ็ดคน เป็นกรรมการ

ให้อำนาจการกองช่างหรือหัวหน้าส่วนโยธาแล้วแต่กรณี เป็นกรรมการและเลขานุการ กรรมการ

หลักเกณฑ์และวิธีการคัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิให้เป็นไปตามที่องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นประกาศกำหนด

มาตรา ๖๘ คณะกรรมการผังเมืองท้องถิ่นมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (๑) บริหารจัดการผังเมืองรวมให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ผังเมืองรวม
- (๒) กำกับ ติดตาม ควบคุมและประเมินผลการบังคับใช้ข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองท้องถิ่น

(๓) เสนอแนะและให้ความเห็นต่อนายกองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นและสภาท้องถิ่นเพื่อให้ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อวัตถุประสงค์ของผังเมืองท้องถิ่น

- (๔) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการนโยบายและคณะกรรมการผังเมืองมอบหมาย

มาตรา ๖๙ ให้นำความตามมาตรา ๑๓ มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ มาตรา ๑๖ มาตรา ๑๗ มาตรา ๑๘ และมาตรา ๑๙ มาบังคับใช้กับคณะกรรมการผังเมืองรวมโดยอนุโลม

ส่วนที่ ๓

การบังคับผังเมืองท้องถิ่น

มาตรา ๗๐ การใช้บังคับผังเมืองท้องถิ่นให้กระทำโดยข้อบัญญัติท้องถิ่น

ข้อบัญญัติท้องถิ่นตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการตามมาตรา ๖๕ และให้ใช้บังคับได้ไม่เกินสิบปี

ในระหว่างที่ข้อบัญญัติท้องถิ่นตามวรรคหนึ่งใช้บังคับ ถ้าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะแก้ไขปรับปรุงผังเมืองท้องถิ่นเสียใหม่ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป หรือเพื่อประโยชน์แห่งรัฐก็ได้ โดยให้นำความในหมวด ๓ และมาตรา ๕๑ มาตรา ๕๒ มาตรา ๕๓ มาตรา ๕๔ มาตรา ๕๕ และมาตรา ๕๖ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ภายในหนึ่งปีก่อนระยะเวลาการใช้บังคับข้อบัญญัติท้องถิ่นตามวรรคหนึ่งสิ้นสุดลง ให้องค์การบริหารส่วนท้องถิ่น สำรวจว่าสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมในการใช้ผังเมืองท้องถิ่นดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงไปหรือไม่ ถ้าเห็นว่าสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมไม่มีการเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ ให้องค์การบริหารส่วนท้องถิ่น จัดให้มีการประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในท้องที่ที่ใช้บังคับผังเมืองท้องถิ่นนั้น ทั้งนี้ ให้นำบทบัญญัติในหมวด ๓ มาบังคับใช้โดยอนุโลม และถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้าน ก็ให้องค์การบริหารส่วนท้องถิ่นขยายระยะเวลาการใช้บังคับข้อบัญญัติท้องถิ่นตามวรรคหนึ่งได้อีกห้าปี

ในกรณีที่ไม่อำนาจดำเนินการแก้ไขผังเมืองท้องถิ่นได้ทันภายในระยะเวลาที่ข้อบัญญัติท้องถิ่นตามวรรคหนึ่งใช้บังคับ ให้บังคับใช้ผังเมืองท้องถิ่นไปพลางก่อน จนกว่าจะมีผังเมืองท้องถิ่นฉบับใหม่จะบังคับใช้

มาตรา ๗๑ ในเขตที่ได้มีข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองท้องถิ่นแล้วห้ามบุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองท้องถิ่น หรือปฏิบัติการใด ๆ ซึ่งขัดกับข้อกำหนดของผังเมืองท้องถิ่นนั้น

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่กรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินได้ใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่จะมีข้อบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองท้องถิ่นและจะใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปเมื่อมีข้อบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองท้องถิ่นแล้ว เว้นแต่คณะกรรมการบริหารผังเมืองท้องถิ่นเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปเป็นการขัดต่อวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายของผังเมืองท้องถิ่นในสาระสำคัญที่เกี่ยวกับสุขลักษณะ สิ่งแวดล้อม ความปลอดภัยของประชาชนและสวัสดิภาพของสังคม คณะกรรมการบริหารผังเมืองท้องถิ่นมีอำนาจกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินจะต้องแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือระงับการใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปภายในระยะเวลาที่เห็นสมควรได้ การกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขดังกล่าวให้คำนึงถึงกิจการที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน สภาพของที่ดินและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวกับที่ดินการลงทุนประโยชน์หรือความเดือดร้อนรำคาญที่ประชาชนได้รับจากกิจการนั้น ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการบริหารผังเมืองท้องถิ่นเชิญเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินมาแสดงข้อเท็จจริงและความคิดเห็นประกอบด้วย

เมื่อได้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขดังกล่าวในวรรคสองแล้ว ให้คณะกรรมการบริหารผังเมืองท้องถิ่นมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินทราบ และเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ได้ตามมาตรา ๑๒๓

หมวด ๘

ผังเมืองเฉพาะ

ส่วนที่ ๑

การวางและการจัดทำผังเมืองเฉพาะ

มาตรา ๗๒ การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ ณ ท้องที่ใด เป็นอำนาจหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง เว้นแต่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของท้องที่นั้นประสงค์จะวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะในท้องที่ของตน ในกรณีเช่นว่านี้ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งเป็นหนังสือต่อกรมโยธาธิการและผังเมืองไม่น้อยกว่าเก้าสิบวัน ก่อนเริ่มดำเนินการ

ในกรณีที่กรมโยธาธิการและผังเมือง จะวางหรือจัดทำผังเมืองรวมของท้องที่ใด ให้กรมโยธาธิการและผังเมือง แจ้งเป็นหนังสือให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของท้องที่นั้นทราบ

ในกรณีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใดยังไม่พร้อมที่จะดำเนินการตามวรรคหนึ่ง แต่ประสงค์จะจัดให้มีผังเมืองเฉพาะ จะขอให้กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือหน่วยงานของรัฐอื่นที่มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการให้หรือขอคำแนะนำหรือความร่วมมือทางวิชาการก็ได้ แต่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายบรรดาที่เกิดขึ้นจากการนั้น

การขอให้กรมโยธาธิการและผังเมือง ดำเนินการและการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายตามวรรคสาม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่อธิบดีประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการผังเมือง

มาตรา ๗๓ การจัดทำผังเมืองเฉพาะอาจกำหนดขอบเขตพื้นที่จัดทำผังเมืองรวมให้คาบเกี่ยวบริเวณของเขตปกครองท้องที่หลายท้องที่ได้

กรณีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดทำผังเมืองรวมซึ่งมีพื้นที่คาบเกี่ยวเขตการปกครองหลายท้องที่ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของท้องที่ที่เกี่ยวข้องร่วมกันวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ

ในกรณีที่เห็นสมควร คณะกรรมการผังเมืองอาจสั่งให้กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของท้องที่เดียวหรือของท้องที่ที่เกี่ยวข้องร่วมกันวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ และจะกำหนดค่าใช้จ่ายซึ่งองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นของแต่ละท้องที่จะต้องจ่ายตามส่วนของตนก็ได้

มาตรา ๗๔ ผังเมืองเฉพาะประกอบด้วย

- (๑) วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ
- (๒) แผนที่แสดงเขตของผังเมืองเฉพาะ
- (๓) โครงการ แผนงานและงบประมาณ
- (๕) แผนผังพร้อมข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังต่อไปนี้

(ก) แผนผังแสดงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งจำแนกเป็นประเภทกิจการ พร้อมทั้งแนวเขตการแบ่งที่ดินออกเป็นประเภทและย่าน

(ข) แผนผังแสดงโครงการคมนาคม การขนส่งมวลชน พร้อมทั้งรายละเอียดแสดงแนวและขนาดทางสาธารณะ

(ค) แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค

(ง) แผนผังแสดงที่โล่ง

(จ) แผนผังแสดงพื้นที่สีเขียวและพื้นที่อนุรักษ์

(ฉ) แผนผังแสดงการกำหนดระดับพื้นดิน

(ช) แผนผังแสดงบริเวณที่ตั้งของสถานที่หรือวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดีที่จะพึงส่งเสริมดำรงรักษาหรือบูรณะ(ข) แผนผังแสดงบริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติหรือภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ

(ณ) แผนผังพร้อมด้วยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประการอื่นตามที่คณะกรรมการนโยบายประกาศกำหนด

(๕) รายการและคำอธิบายประกอบแผนผังตาม (๓) รวมทั้งประเภท ชนิด ขนาด รูปแบบ สี และจำนวนของอาคารที่จะสร้างได้

(๖) ข้อกำหนดให้ต้องปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ ดังต่อไปนี้

(ก) แนวทางและขนาดของที่อุปถัมภ์

(ข) ประเภท ชนิด ขนาด รูปแบบ สี และจำนวนของอาคารที่จะสร้างได้

(ค) ประเภท ชนิด ขนาด จำนวนและลักษณะของอาคารที่ชำรุดทรุดโทรม หรืออยู่ในสภาพอันเป็นที่น่ารังเกียจหรือน่าจะเป็นอันตรายแก่ผู้อาศัยหรือสัญจรไปมาที่จะต้องรื้อหรือย้ายตามคำสั่งของคณะกรรมการบริหารการผังเมืองเฉพาะตามมาตรา ๑๐๔

(ง) การใช้ประโยชน์ของอาคารที่อนุญาตให้สร้างขึ้นใหม่ หรือการอนุญาตให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ต้องได้รับอนุญาตจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(จ) ขนาดและแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้เป็นที่ดินสร้างอาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในผังเมืองเฉพาะ รวมทั้งบริเวณของที่ดินที่กำหนดให้เป็นที่ดินเพื่อประโยชน์ตามที่ระบุไว้

- (ฉ) การส่งเสริมดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่หรือวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดี
- (ช) การดำรงรักษาที่โล่ง
- (ซ) การจัดให้มีหรือบำรุงรักษาพื้นที่สีเขียวและพื้นที่อนุรักษ์ และการส่งเสริมหรือบำรุงรักษาต้นไม้เดี่ยวหรือต้นไม้หมู่
- (ฌ) การรื้อ ย้าย หรือดัดแปลงอาคาร
- (ญ) การอื่นที่จำเป็นเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ
- (๗) รายละเอียดระบุที่ดินที่ต้องดำเนินการจัดรูปที่ดิน พร้อมทั้งรายชื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยมีแผนที่แสดงขอบเขตที่ดินที่จะจัดรูปที่ดินเพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง
- (๘) รายละเอียดระบุที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ต้องเวนคืนพร้อมทั้งรายชื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยมีแผนที่แสดงเขตที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่เวนคืนเพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง
- (๙) รายละเอียดและแผนที่ระบุที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน หรือสิ่งกระทรวง ทบวง กรม จังหวัด องค์การบริหารส่วนท้องถิ่น หรือองค์การของรัฐ เป็นเจ้าของผู้ครอบครองหรือผู้ดูแลรักษา ซึ่งจะนำมาใช้เป็นทางหลวง หรือใช้เพื่อประโยชน์แก่การผังเมืองอย่างอื่น
- (๑๐) แผนที่ แผนผังหรือรายละเอียดอื่น ๆ ตามความจำเป็น

มาตรา ๗๕ เมื่อกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณีดำเนินการสำรวจเพื่อวางผังเมืองเฉพาะเสร็จสิ้นแล้ว ให้จัดทำผังเมืองเฉพาะเบื้องต้นซึ่งประกอบด้วยรายละเอียดตามมาตรา ๗๔ และปิดประกาศไว้ ณ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นและบริเวณชุมชนในเขตผังเมืองเฉพาะเบื้องต้น รวมทั้งจัดให้เจ้าของที่ดิน เจ้าของอาคารและประชาชนในเขตที่จะดำเนินการเข้าถึงได้ผ่านทางระบบสารสนเทศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าเก้าสิบวัน

มาตรา ๗๖ ให้เจ้าพนักงานการผังเมืองดำเนินการจัดให้มีการประชุมเจ้าของที่ดินหรืออาคารที่อยู่ในเขตผังเมืองเฉพาะเบื้องต้นเพื่อสอบถามความสมัครใจในการดำเนินการจัดทำผังเมืองเฉพาะ ถ้าเจ้าของที่ดินและอาคารให้ความยินยอมในการจัดทำผังเมืองเฉพาะไม่น้อยกว่าสามในสี่ของเจ้าของที่ดินและอาคารทั้งหมด และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของแผนผังเบื้องต้น ให้เจ้าของที่ดินหรืออาคารดำเนินการคัดเลือกกันเองเป็นคณะกรรมการชุมชนเพื่อวางผังเมืองเฉพาะทำหน้าที่เป็นผู้แทนเจ้าของที่ดินและอาคาร

หลักเกณฑ์และวิธีการคัดเลือกกันเองเป็นคณะกรรมการเพื่อวางผังเมืองเฉพาะ ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการผังเมืองประกาศกำหนด

มาตรา ๗๗ ให้เจ้าพนักงานการผังร่วมกับคณะทำงานชุมชนเพื่อวางผังเมืองเฉพาะดำเนินการปรับปรุงผังเมืองเฉพาะเบื้องต้นให้สมบูรณ์ โดยต้องจัดให้มีกระบวนการมีส่วนร่วมของเจ้าของที่ดินหรืออาคารด้วย

เมื่อดำเนินการตามวรรคหนึ่งเสร็จสิ้นแล้ว ให้เจ้าพนักงานการผังปิดประกาศผังเมืองตามวรรคหนึ่งไว้ ณ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นและบริเวณชุมชนในเขตผังเมืองเฉพาะเบื้องต้น รวมทั้งจัดให้ประชาชนเข้าถึงได้ผ่านทางระบบสารสนเทศ เพื่อให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของอาคารในเขตที่จะดำเนินการได้ทราบและยื่นเรื่องคัดค้านเป็นเวลาไม่น้อยกว่าเก้าวัน

เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบคำร้องตามวรรคหนึ่ง ชุมชน ผู้มีส่วนได้เสีย เจ้าของที่ดินหรือเจ้าของอาคารมีสิทธิร้องขอให้เจ้าพนักงานการผัง กรมโยธาธิการและผังเมือง องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น หรือคณะกรรมการผังเมืองแล้วแต่กรณี ลงพื้นที่เพื่อแสวงหาข้อมูลประกอบการตรวจสอบข้อเท็จจริงหรือดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลประกอบการพิจารณาคำร้องนั้น

ในกรณีที่มีผู้คัดค้านและไม่อาจหาข้อยุติได้ ให้เจ้าพนักงานการผังจัดให้มีการประชุมเจ้าของที่ดินหรืออาคารที่อยู่ในเขตผังเมืองเฉพาะเบื้องต้นเพื่อลงมติให้เห็นชอบ

มาตรา ๗๘ ให้เจ้าพนักงานการผังเสนอผังเมืองเฉพาะที่จัดทำเสร็จแล้วหรือผ่านการลงมติให้ความเห็นชอบตามมาตรา ๗๗ วรรคสี่ ต่อคณะกรรมการผังเมืองพิจารณาให้ความเห็นชอบเสนอต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อตราพระราชกฤษฎีกาบังคับใช้ผังเมืองเฉพาะ

มาตรา ๗๙ การบังคับใช้ผังเมืองเฉพาะให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ ถ้าพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะมิได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ให้พระราชกฤษฎีกาดังกล่าวใช้บังคับได้สิบปี

ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาตามวรรคหนึ่ง หากกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น เห็นว่ามีเหตุผลความจำเป็นที่จะต้องขยายระยะเวลาการใช้บังคับพระราชบัญญัติ ให้เสนอความเห็นพร้อมเหตุผลประกอบต่อคณะกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาดำเนินการตราเป็นพระราชกฤษฎีกาขยายระยะเวลาการใช้บังคับผังเมืองเฉพาะต่อไป เพื่อประโยชน์แห่งการนี้ พระราชกฤษฎีกาขยายระยะเวลายกกำหนดการแก้ไขปรับปรุงผังเมืองเฉพาะเสียใหม่ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปได้ โดยต้องมีการให้ข้อมูลและรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ทั้งนี้ ให้นำความในหมวด ๓ มาบังคับใช้โดยอนุโลม

มาตรา ๘๐ ในระหว่างที่ใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะในท้องที่ใด ถ้ากรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น เห็นว่าสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมในเขตของผังเมืองเฉพาะได้เปลี่ยนแปลงไป สมควรแก้ไขปรับปรุงข้อกำหนดหรือรายละเอียดของผังเมืองเฉพาะที่บัญญัติไว้ในพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะเสียใหม่ให้เหมาะสม ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี เสนอขอแก้ไขปรับปรุงผังเมืองเฉพาะต่อคณะกรรมการผังเมือง

ถ้าคณะกรรมการผังเมืองเห็นชอบกับการแก้ไขปรับปรุง และการแก้ไขปรับปรุงนั้นไม่เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและรายละเอียดของผังเมืองเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินหรือสงฆ์หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น หรือการที่จะต้องรื้อหรือย้ายอาคาร หรือไม่ก่อให้เกิดการจัดรูปที่ดิน การเวนคืนที่ดินหรือสงฆ์หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นขึ้นอีก หรือการที่จะต้องรื้อหรือย้ายอาคารใหม่ ให้คณะกรรมการผังเมืองเสนอต่อรัฐมนตรีเพื่อกฎกระทรวงแก้ไขปรับปรุงผังเมืองเฉพาะ

ส่วนที่ ๒

คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะ

มาตรา ๘๑ ในท้องที่ที่ใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะ” ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากตัวแทนหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องและผู้เชี่ยวชาญหรือผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์อันเป็นประโยชน์ต่อการผังเมืองเฉพาะ

ในกรณีของผังเมืองเฉพาะซึ่งจัดทำโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นเสนอชื่อบุคคลให้รัฐมนตรีแต่งตั้ง ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการผังเมืองประกาศกำหนด

มาตรา ๘๒ ให้คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) ปฏิบัติการใดๆ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และมาตรการที่กำหนดไว้ในตามพระราชกฤษฎีกาบังคับใช้ผังเมืองเฉพาะ

(๒) พิจารณาให้ความเห็นชอบโครงการจัดรูปที่ดิน

(๓) พิจารณาและสั่งการเกี่ยวกับการจัดที่ดินของเอกชนเพื่อใช้เป็นที่พักผ่อนตามผังเมืองเฉพาะ

(๔) พิจารณาและสั่งการเกี่ยวกับการรื้อ ย้าย หรือดัดแปลงอาคารที่จะต้องรื้อ ย้าย หรือดัดแปลงตามผังเมืองเฉพาะ

(๕) พิจารณาอนุมัติการยกที่อุปถัมภ์ให้เป็นที่ดินสาธารณะสมบัติของแผ่นดิน

(๖) พิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ยื่นต่อคณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะ

(๗) แต่งตั้งเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย

(๘) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการนโยบายและคณะกรรมการผังเมืองมอบหมาย

มาตรา ๘๓ ให้นำความตามมาตรา ๑๓ มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ มาตรา ๑๖ มาตรา ๑๗ มาตรา ๑๘ และมาตรา ๑๙ มาบังคับใช้กับคณะกรรมการบริหารผังเมืองโดยอนุโลม

ส่วนที่ ๓

การบังคับใช้ผังเมืองเฉพาะ

มาตรา ๘๔ ห้ามมิให้ผู้ใด ใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือดัดแปลงอาคารขัดกับที่กำหนดไว้ในพระราชกฤษฎีกาบังคับใช้ผังเมืองเฉพาะ

มาตรา ๘๕ ในกรณีที่พระราชกฤษฎีกากำหนดให้การใช้ประโยชน์ที่ดิน การก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารใดต้องขออนุญาต ให้ยื่นเรื่องต่อหน่วยงานที่พระราชกฤษฎีกากำหนด

หลักเกณฑ์และวิธีการขออนุญาตตามวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามที่รัฐมนตรีกำหนดโดยกฎกระทรวง

มาตรา ๘๖ ในกรณีที่พระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะกำหนดให้มีการจัดรูปที่ดินให้เจ้าพนักงานการผังเสนอโครงการต่อคณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะเพื่อพิจารณาอนุมัติโครงการ

มาตรา ๘๗ ภายในเขตจัดรูปที่ดินซึ่งกำหนดไว้ในพระราชกฤษฎีกา ให้เจ้าพนักงานการผังเจ้าหน้าที่ดำเนินการหรือผู้ซึ่งปฏิบัติงานร่วมกับเจ้าพนักงานการผังหรือเจ้าหน้าที่ดำเนินการ มีอำนาจดังต่อไปนี้

(๑) เข้าไปในที่ดินของบุคคลใดเพื่อทำการสำรวจพื้นที่ที่จะจัดรูปที่ดิน

(๒) ทำเครื่องหมายใดๆ โดยการปักหมุด หรือสร้างหมุดหลักฐานในที่ดินของบุคคลใดเพื่อเป็นแนวเขตในการดำเนินการ

(๓) ขุดที่ดิน ตัดรานกิ่ง หรือกระทำการใดๆ แก่สิ่งกีดขวาง

ในการปฏิบัติการตามวรรคหนึ่ง ให้แจ้งเป็นหนังสือแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์เรื่องกิจการที่จะกระทำไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนเริ่มดำเนินการนั้น

มาตรา ๘๘ เมื่อเจ้าพนักงานการผังได้ดำเนินการจัดทำแผนผังจัดรูปที่ดินเบื้องต้น โดยต้องแสดงแนวเขตแปลงที่ดินเดิมก่อนและหลังการจัดรูปที่ดิน การปรับสภาพที่ดิน การสร้างถนนหรือทางพื้นที่สาธารณะส่วนกลาง ระบบสาธารณูปโภค หรือโครงสร้างพื้นฐานอื่นใดที่จำเป็นแล้ว ปิดประกาศไว้ ณ ที่ทำการองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นและบริเวณชุมชนในเขตแผนผังโครงการจัดรูปที่ดินเบื้องต้นนั้น เพื่อให้เจ้าของที่ดินในเขตที่จะดำเนินการตามแผนผังโครงการจัดรูปที่ดินเบื้องต้นได้ทราบ

มาตรา ๘๙ ผู้มีส่วนได้เสียมีสิทธิขอตรวจสอบเอกสารหลักฐานและคัดค้านเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๘๘ โดยยื่นคำร้องคัดค้านต่อคณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะภายในเก้าสิบวันนับแต่วันปิดประกาศ

มาตรา ๙๐ ให้เจ้าพนักงานการผังจัดให้มีการประชุมคณะทำงานชุมชนเพื่อวางแผนผังเมืองเฉพาะ และเจ้าของที่ดินภายในแนวเขตแผนผังโครงการจัดรูปที่ดินเบื้องต้น เพื่อดำเนินการปรับปรุงแผนผังแนวเขตแปลงจัดรูปที่ดินให้สอดคล้องกับความต้องการของเจ้าของที่ดิน

มาตรา ๙๑ เมื่อดำเนินการตามมาตรา ๙๐ เสร็จสิ้นแล้ว ให้เจ้าพนักงานการผังเสนอแผนผังการจัดรูปที่ดินต่อคณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบประกาศเขตโครงการจัดรูปที่ดิน

มาตรา ๙๒ ในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน เจ้าพนักงานการผัง เจ้าหน้าที่ดำเนินการ หรือผู้ซึ่งปฏิบัติงานร่วมกับเจ้าพนักงานการผังหรือเจ้าหน้าที่ดำเนินการ มีอำนาจดังต่อไปนี้

(๑) เข้าไปดำเนินการปรับระดับพื้นดิน จัดสร้างถนนหรือทาง การสร้างสาธารณูปโภคพื้นฐาน และการอื่นใดเพื่อการจัดรูปที่ดิน

(๒) ทำเครื่องหมายระดับ ขอบเขตและแนวเขต

(๓) ดำเนินการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน

(๔) ดำเนินการแลกเปลี่ยน การโอน การรับโอนสิทธิในที่ดิน การให้เช่าที่ดิน

(๕) เข้าไปทำการอันจำเป็นเพื่อการจัดรูปที่ดิน

ในการปฏิบัติการตามวรรคหนึ่ง ให้แจ้งเป็นหนังสือแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ เรื่องกิจการที่จะกระทำไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนเริ่มดำเนินการนั้น

มาตรา ๙๓ ให้คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะมีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าของที่ดิน ผู้รับจ้างและผู้ซื้อฝาก หรือผู้ยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินตามมาตรา ๙๑ ให้นำหรือส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยเอกสารสิทธิที่เกี่ยวกับที่ดินนั้นในคณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะภายในระยะเวลาที่กำหนด

มาตรา ๙๔ ในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน ถ้าที่ดินเดิมแปลงใดจำนองไว้ก่อนมีการประกาศเขตโครงการจัดรูปที่ดินตามมาตรา ๙๑ ให้คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะดำเนินการประนีประนอมเพื่อให้เจ้าของที่ดินได้ไถ่ถอนจำนองหรือให้คู่สัญญาตกลงกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองเป็นที่ดินแปลงใหม่ที่เจ้าของที่ดินผู้จำนองได้รับตามโครงการจัดรูปที่ดิน

ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองเป็นที่ดินแปลงใหม่ตามวรรคหนึ่ง การจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองและการจำนองใหม่ ให้ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองตามประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๙๕ ในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน ถ้าที่ดินเดิมแปลงใดได้ขายฝากไว้ก่อนมีการประกาศเขตโครงการจัดรูปที่ดินตามมาตรา ๙๑ ให้สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินของผู้ขายฝากหรือบุคคลซึ่งระบุไว้ในมาตรา ๔๙๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตกติดไปยังที่ดินแปลงใหม่ที่ผู้ซื้อฝากได้รับตามโครงการจัดรูปที่ดิน

มาตรา ๙๖ ให้คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะดำเนินการในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน ดังต่อไปนี้

- (๑) ประเมินราคาที่ดินและทรัพย์สินอื่นในที่ดินทุกแปลงในเขตโครงการจัดรูปที่ดินนั้น
- (๒) กำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินและกิจการสาธารณูปโภคที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน
- (๓) กำหนดแปลงที่ดินที่จะจัดให้แก่เจ้าของที่ดินเดิมและผู้มีสิทธิได้รับที่ดินในการจัดรูปที่ดิน
- (๔) กระทำกิจการอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดิน

มาตรา ๙๗ ในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน ถ้าเจ้าของที่ดินรายใดไม่ยินยอมให้ดำเนินการจัดรูปที่ดินหรือไม่มาติดต่อแสดงความยินยอม หรือไม่ยินยอม หรือเจ้าของที่ดินมิได้ใช้ที่ดินนั้นประกอบกิจการใดๆ ด้วยตนเอง หรือให้ผู้อื่นเช่าหรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้น ให้คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะมีอำนาจจัดซื้อที่ดินนั้น เพื่อนำมาดำเนินการจัดรูปที่ดิน

ถ้าเจ้าของที่ดินตามวรรคหนึ่งไม่ยอมขายที่ดินหรือเสนอขายในราคาที่สูงเกินกว่าราคาประเมินตาม มาตรา ๙๖ (๑) ในกรณีที่คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะเห็นว่ามี ความจำเป็นจะต้องได้มาซึ่งที่ดินหรือ อสังหาริมทรัพย์นั้น ให้ดำเนินการเวนคืนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๙๘ ในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน ให้คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะกำหนดแนวเขต ในการสร้างถนนหรือทาง หรือสาธารณูปโภคอย่างอื่นเพื่อให้เจ้าของที่ดินทุกแปลงได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

ที่ดินที่ใช้ตามวรรคหนึ่งคิดเป็นมูลค่าเท่าใด ให้คำนวณหักออกจากมูลค่าประเมินของที่ดินและทรัพย์สิน อื่นในที่ดินแต่ละแปลง ตามส่วนของมูลค่าประเมินก่อนกำหนดแปลงที่ดินใหม่ ไม่ว่าที่ดินที่ใช้ไปนั้นจะมาจากที่ดินแปลงใด มูลค่าของที่ดินและทรัพย์สินอื่นใดในที่ดินแต่ละแปลง เมื่อคำนวณหักแล้วตามวรรคสอง ให้ถือเป็นมูลค่าสุทธิของที่ดินเพื่อกำหนดแปลงที่ดินใหม่ตามมาตรา ๙๙

มาตรา ๙๙ ในการกำหนดที่ดินแปลงใหม่ ให้คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะจัดให้เจ้าของ ที่ดินแต่ละรายได้รับที่ดินแปลงเดิมของตนเท่าที่จะกระทำได้ และให้ที่ดินที่ได้รับใหม่นั้นมีมูลค่าใกล้เคียงกับ มูลค่าสุทธิของที่ดินแปลงเดิมเท่าที่จะกระทำได้ ในการนี้ ให้คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะนัดประชุม เจ้าของที่ดิน เพื่อทำความเข้าใจเกี่ยวกับการกำหนดแปลงที่ดินใหม่

เมื่อทำความเข้าใจในการกำหนดแปลงที่ดินตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้คณะกรรมการบริหารผังเมือง เฉพาะปิดประกาศแผนผังแปลงที่ดินใหม่พร้อมด้วยรายชื่อเจ้าของที่ดินไว้ ณ ศาลากลางจังหวัด ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และบริเวณชุมชนในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน

การตกลงแลกเปลี่ยนที่ดินกันอาจกระทำได้ โดยให้เจ้าของที่ดินที่เกี่ยวข้องแจ้งเป็นหนังสือต่อ คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะเพื่อดำเนินการเปลี่ยนแปลงเจ้าของกรรมสิทธิ์ในแปลงที่ดินภายในหกสิบ นับแต่วันปิดประกาศ

ในกรณีที่เจ้าของที่ดินรายใดไม่เห็นด้วยกับการกำหนดแปลงที่ดินใหม่ตามวรรคหนึ่งมีสิทธิยื่นคำ ร้องคัดค้านและยื่นอุทธรณ์ โดยให้นำบทบัญญัติมาตรา ๑๒๓ มาบังคับใช้โดยอนุโลม

มาตรา ๑๐๐ มูลค่าของที่ดินและทรัพย์สินอื่นในที่ดินเจ้าของที่ดินแต่ละแปลงได้สละให้แก่ส่วนรวมเพื่อประโยชน์ตามมาตรา ๙๘ วรรคหนึ่ง ต้องมีมูลค่าไม่เกินร้อยละเจ็ดของมูลค่าประเมินที่ดินเดิม

ให้คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะจ่ายค่าทดแทนแก่เจ้าของที่ดินแต่ละรายเป็นเงินสำหรับส่วนเกินร้อยละเจ็ดของมูลค่าประเมินที่ดินเดิมนั้น

มาตรา ๑๐๑ เมื่อได้กำหนดแปลงที่ดินใหม่เสร็จสิ้นตามมาตรา ๙๙ แล้ว เจ้าของที่ดินผู้ใดได้รับที่ดินและทรัพย์สินอื่นใดในที่ดินมีมูลค่าประเมินสูงหรือต่ำกว่ามูลค่าสุทธิของที่ดินเดิม ให้เจ้าของที่ดินผู้นั้นจ่ายหรือได้รับมูลค่าที่แตกต่างนั้นเป็นการทดแทน ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนด

มาตรา ๑๐๒ เมื่อคณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะได้กำหนดแปลงที่ดินที่จะจัดให้แก่เจ้าของที่ดินเดิมหรือผู้มีสิทธิได้รับที่ดินในการจัดรูปที่ดินตามมาตรา ๙๙ เสร็จสิ้นแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสำหรับแปลงที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินนั้นต่อไป ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม

เมื่อออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามวรรคหนึ่งแล้ว หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมให้เป็นอันยกเลิก

มาตรา ๑๐๓ ในกรณีที่พระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะกำหนดให้พื้นที่ดินอันเป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดินภายในเขตตามพระราชกฤษฎีกานั้นมาดำเนินการจัดรูปที่ดิน ให้ดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) ถ้าในเขตนั้นมีที่ดินอันเป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน หรือเป็นที่ดินที่พลเมืองเล็กใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น หรือได้เปลี่ยนสภาพจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันและมีได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ใดรวมอยู่ด้วย ให้พระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๓๙ มีผลเป็นการถอนสภาพการเป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดินสำหรับที่ดินดังกล่าวเฉพาะที่กำหนดให้เป็นเขตจัดรูปที่ดิน โดยมีต้องดำเนินการถอนสภาพตามประมวลกฎหมายที่ดิน และให้คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะ นำที่ดินนั้นมาใช้ในการจัดรูปที่ดินได้

(๒) ถ้าในเขตนั้นมีที่ดินอันเป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดินสำหรับใช้ประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ หรือที่ดินที่ได้สงวนหรือหวงห้ามไว้ตามความต้องการของทางราชการ เมื่อกระทรวงการคลังได้ให้ความยินยอมแล้ว ให้พระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๗๙ มีผลเป็นการถอนสภาพการเป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดินสำหรับที่ดินดังกล่าวเฉพาะที่กำหนดให้เป็นเขตจัดรูปที่ดิน โดยมีต้องดำเนินการถอนสภาพตามประมวลกฎหมายที่ดิน และให้คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะ นำที่ดินนั้นมาใช้ในการจัดรูปที่ดินได้

(๓) ถ้าในเขตนั้นมีที่ดินอันเป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดินซึ่งเป็นที่รกร้างว่างเปล่าหรือที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามประมวลกฎหมายที่ดินและสภาพของที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อยรวมอยู่ด้วย ให้คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะ นำที่ดินนั้นมาใช้ในการจัดรูปที่ดินได้

ถ้าที่ดินที่ได้ถอนสภาพตาม (๑) และ (๒) เป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันหรือใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ หรือเป็นที่ดินที่ได้สงวนไว้ตามความต้องการของทางราชการ ให้คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะจัดให้ที่ดินต่อนั้นคงเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันหรือใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ หรือที่ดินที่ได้สงวนหรือห้ามไว้ตามความต้องการของทางราชการต่อไปถ้าไม่อาจดำเนินการได้ ให้คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะจัดที่ดินแปลงอื่นภายในเขตจัดรูปที่ดินตามพระราชกฤษฎีกานั้นให้แทน

เมื่อได้ดำเนินการตามวรรคสองแล้ว ให้คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการผังเมืองประกาศในราชกิจจานุเบกษาและให้มีแผนที่สังเขปแสดงขอบเขตของที่ดินต่อนั้นแนบท้ายประกาศด้วย และให้ที่ดินดังกล่าวเป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดินในลักษณะเดียวกับก่อนที่จะมีการตราพระราชกฤษฎีกา

มาตรา ๑๐๔ ในกรณีที่พระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ กำหนดให้มีการรื้อ ย้าย หรือดัดแปลงอาคาร ให้เจ้าพนักงานการผังจัดทำรายละเอียดแสดงการรื้อ ย้าย หรือดัดแปลงอาคารให้คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะพิจารณาอนุมัติ

มาตรา ๑๐๕ ให้คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะพิจารณาเหตุผลและรายละเอียดแสดงการรื้อ ย้าย หรือดัดแปลงอาคาร ให้เป็นไปตามผังเมืองเฉพาะ ในการนี้จะขอความเห็นจากกรมโยธาธิการและผังเมืองก็ได้ หรือจะสั่งให้เจ้าพนักงานการผังจัดทำรายละเอียดเสียใหม่ก็ได้

เมื่อคณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะพิจารณาเสร็จแล้วและสั่งการประการใด ให้เจ้าพนักงานการผังมีหนังสือถึงเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารที่เกี่ยวข้องให้ทราบถึงคำสั่งของคณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะ และการดำเนินการตามคำสั่งนั้นเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหกสิบวันก่อนวันที่จะมีการดำเนินการ และให้ส่งรายละเอียดแสดงการรื้อ ย้าย หรือดัดแปลงอาคารเท่าที่เกี่ยวข้องไปด้วย แต่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารผู้ไม่เห็นชอบด้วยกับคำสั่งของคณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะ มีสิทธิอุทธรณ์ได้ตามมาตรา ๑๒๓

มาตรา ๑๐๖ ถ้าอาคารที่จะต้องรื้อ ย้าย หรือดัดแปลงเป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดิน หรือทรัพย์สินของแผ่นดินที่อยู่ในความครอบครองหรือดูแลรักษาของส่วนราชการใด ให้คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะมีหนังสือแจ้งให้ส่วนราชการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณะสมบัติของแผ่นดิน หรือทรัพย์สินของแผ่นดินทราบ และให้ส่วนราชการดังกล่าวมีหนังสือแสดงความยินยอมหรือขัดข้องให้คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะทราบ ถ้ามีปัญหาโต้แย้งระหว่างส่วนราชการกับคณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะ ให้เสนอคณะกรรมการผังเมืองวินิจฉัย

มาตรา ๑๐๗ ในกรณีที่เอกชนซึ่งเป็นเจ้าของอาคารได้รับหนังสือแจ้งให้จัดการรื้อหรือย้ายอาคารแล้ว ไม่ได้ใช้สิทธิอุทธรณ์ตามมาตรา ๑๒๓ หรือใช้สิทธิอุทธรณ์ แต่คณะกรรมการอุทธรณ์ไม่เห็นด้วยการอุทธรณ์ เจ้าของอาคารต้องปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าหน้าที่ดำเนินการหรือคำวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่งหรือคำวินิจฉัยอุทธรณ์

ถ้าเจ้าของอาคารไม่เริ่มดำเนินการรื้อหรือย้ายอาคาร หรือได้รื้อหรือย้ายอาคารไปบ้างแล้ว แต่เป็นที่เห็นได้ประจักษ์ว่าการรื้อหรือย้ายอาคารจะไม่แล้วเสร็จภายในเวลาที่กำหนดไว้ในคำสั่ง ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการเตือนเป็นหนังสือไปยังเจ้าของอาคาร ถ้าผู้นั้นยังคงละเลยไม่ดำเนินการตามคำสั่งภายในเวลาที่กำหนดไว้ในคำเตือนซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวันโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการมีอำนาจเข้าไปในที่ดินและรื้อหรือย้ายอาคารนั้นโดยคิดค่าใช้จ่ายจากเจ้าของอาคาร ค่าใช้จ่ายจะคิดหักเอาจากเงินค่าตอบแทนตามมาตรา ๑๐๙ ที่จะพึงจ่ายให้แก่เจ้าของอาคารนั้นก็ได้ การรื้อหรือย้ายอาคารนั้น เจ้าหน้าที่ดำเนินการต้องกระทำโดยประหยัดและค่าใช้จ่ายที่คิดจากเจ้าของอาคารจะต้องไม่มากกว่าเงินค่าตอบแทนตามมาตรา ๑๐๙

เมื่อได้คิดค่าใช้จ่ายแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของอาคารทราบ เจ้าของอาคารผู้ไม่เห็นชอบด้วยกับการคิดค่าใช้จ่ายมีสิทธิอุทธรณ์ได้ตามมาตรา ๑๒๓

มาตรา ๑๐๘ ในกรณีที่เอกชนซึ่งเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารได้รับแจ้งให้จัดการตัดแปลงอาคาร ไม่เริ่มดำเนินการตัดแปลงอาคารหรือได้ตัดแปลงอาคารไปบ้างแล้ว แต่เป็นที่เห็นได้ประจักษ์ว่าการตัดแปลงอาคารจะไม่แล้วเสร็จภายในเวลาที่กำหนดไว้ในคำสั่ง ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการเตือนเป็นหนังสือไปยังเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร และหากผู้นั้นยังคงละเลยไม่ดำเนินการตามคำสั่งภายในเวลาที่กำหนดไว้ในคำเตือน ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการรายงานต่อคณะกรรมการบริหารผังเมือง เฉพาะเพื่อสั่งเพิกถอนคำสั่งให้ตัดแปลงนั้น และสั่งให้รื้อหรือย้ายอาคารต่อไปและให้นำมาตรา ๑๐๗ มาใช้บังคับแก่การสั่งรื้อหรือย้ายอาคาร และการคิดค่าใช้จ่ายจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยอนุโลม

มาตรา ๑๐๙ เมื่อคณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะได้สั่งให้เจ้าของรื้อ ย้าย หรือตัดแปลงอาคารตามมาตรา ๑๐๗ หรือมาตรา ๑๐๘ ให้เจ้าพนักงานการผังโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะ กำหนดเงินค่าตอบแทนตามความเป็นธรรมและจ่ายให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

(๑) ถ้าเป็นอาคารที่ไม่อาจย้ายได้ ให้จ่ายเงินค่าตอบแทนแก่เจ้าของอาคารซึ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ

(๒) ถ้าเป็นอาคารหรือส่วนของอาคารที่รื้อย้ายได้ ให้จ่ายเงินค่าตอบแทนแก่เจ้าของอาคารซึ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ เงินค่าตอบแทนดังกล่าวพึงกำหนดให้เฉพาะค่ารื้ออาคาร ค่าขนย้าย และค่าปลูกสร้างใหม่

(๓) ผู้เช่าที่ดินหรือผู้เช่าอาคารที่จะต้องรื้อหรือย้าย ซึ่งมีสัญญาเช่าเป็นหนังสือ หรือทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และหลักฐานนั้นได้ทำไว้ก่อนวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะหรือได้ทำขึ้นภายหลังวันนั้นโดยได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานการผัง และการเช่านั้นยังไม่ระงับไปในวันที่เจ้าพนักงานการผังได้สั่งให้รื้อหรือย้ายอาคาร เงินค่าตอบแทนในการเช่านี้พึงกำหนดให้เฉพาะที่ผู้เช่าได้เสียหายจริง โดยเหตุที่ต้องออกจากที่ดินหรืออาคารก่อนสัญญาเช่าระงับ

(๔) บุคคลซึ่งมีสิทธิตามมาตรา ๑๓๔๙ หรือมาตรา ๑๓๕๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเสียสิทธิในการใช้ทางหรือเสียสิทธิในการวางท่อน้ำ ทางระบายน้ำ สายไฟฟ้าหรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกัน ผ่านที่ดินซึ่งต้องมีการรื้อหรือย้ายอาคารในเมื่อบุคคลเช่นว่านั้นได้ให้เงินค่าตอบแทนในการที่ได้ใช้สิทธินั้น ๆ แก่เจ้าของที่ดินไปแล้ว

ให้เจ้าพนักงานการผังมีหนังสือแจ้งจำนวนเงินค่าตอบแทนให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าตอบแทนทราบ ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าตอบแทนผู้ไม่เห็นชอบด้วยกับจำนวนเงินค่าตอบแทนดังกล่าวมีสิทธิอุทธรณ์ได้ตามมาตรา ๑๒๓

มาตรา ๑๑๐ ให้เจ้าพนักงานการผังจัดหาที่อยู่ชั่วคราวที่เหมาะสมให้แก่บุคคลตามมาตรา ๑๐๙ (๑) (๒) หรือ (๓) อาศัยอยู่เป็นเวลาตามความจำเป็นแต่ต้องไม่น้อยกว่าหกเดือนและไม่เกินหนึ่งปี ในเมื่อบุคคลดังกล่าวไม่สามารถจัดหาที่อยู่ของตนเองได้ การกำหนดเงินค่าตอบแทนตามมาตรา ๑๐๙ จะคำนึงถึงการจัดหาที่อยู่ชั่วคราวด้วยก็ได้

ในกรณีที่เห็นสมควรเจ้าพนักงานการผังจะผ่อนผันให้อาศัยต่อไปอีกไม่เกินหกเดือนก็ได้

มาตรา ๑๑๑ ในกรณีที่เจ้าพนักงานการผังจัดหาที่ดินและหรืออาคารให้บุคคลดังกล่าวในมาตรา ๑๑๐ เข้าอยู่ในที่ใหม่ โดยการเช่าซื้อหรือเช่า และบุคคลดังกล่าวสมัครใจเข้าอยู่ในที่ดินและหรืออาคารที่จัดหาให้ใหม่นั้น ให้เจ้าพนักงานการผังกันเงินค่าตอบแทนที่จะพึงจ่ายตามมาตรา ๑๐๙ ไว้เพื่อจ่ายในการเช่าซื้อหรือเช่า ถ้าเป็นการเช่าซื้อ จำนวนเงินที่กันไว้ให้เป็นไปตามที่เจ้าหน้าที่ดำเนินการและบุคคลดังกล่าวตกลงกัน ถ้าเป็นการเช่า ให้เจ้าพนักงานการผังกันเงินไว้เป็นค่าเช่าสำหรับหนึ่งปีหกเดือน จำนวนเงินที่เหลือจากที่กันไว้ให้จ่ายแก่บุคคลดังกล่าว ในการนี้ให้เจ้าพนักงานการผังมีหนังสือแจ้งจำนวนเงินที่กันไว้ และจำนวนเงินที่เหลือจ่ายให้บุคคลดังกล่าวทราบ บุคคลดังกล่าวผู้ไม่เห็นชอบด้วยมีสิทธิอุทธรณ์ได้ตามมาตรา ๑๒๓

ในกรณีที่จัดที่ดินไว้ให้บุคคลดังกล่าวปลูกสร้างเอง ให้เจ้าพนักงานการผังช่วยเหลือและให้ความสะดวกในการที่จะปลูกสร้างอาคารลงในที่ดินที่จัดให้

มาตรา ๑๑๒ ในกรณีที่คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะสั่งให้จัดที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อุปถัมภ์ ให้เจ้าพนักงานการผังจ่ายเงินค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะกำหนดแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินดังกล่าว ซึ่งต้องเสียสิทธิบางประการเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเนื่องจากการจัดที่ดินนั้นหรือต้องรับภาระที่ต้องปฏิบัติหรืองดเว้นไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดอันเกี่ยวกับที่ดินที่จัดนั้น

ในการกำหนดเงินค่าตอบแทนตามวรรคหนึ่ง ให้คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะพิจารณาถึงความมากน้อยแห่งสิทธิที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินต้องเสียหรือถูกจำกัด หรือภาระที่ต้องปฏิบัติหรืองดเว้นไม่ปฏิบัติ รวมทั้งประโยชน์ที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินพึงได้รับในการใช้ที่อุปถัมภ์ด้วย แต่ทั้งนี้เงินค่าตอบแทนที่กำหนดต้องไม่เกินราคาที่ดิน และเพื่อประโยชน์ในการคำนวณราคาที่ดินตามมาตรานี้ ให้นำความในมาตรา ๑๑๔ ที่เกี่ยวกับราคาที่ดินตามความเป็นธรรมดาใช้บังคับโดยอนุโลม

ให้คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะมีหนังสือแจ้งการกำหนดเงินค่าตอบแทนให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินทราบ เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินผู้ไม่เห็นชอบด้วยมีสิทธิอุทธรณ์ได้ตามมาตรา ๑๒๓

มาตรา ๑๑๓ ที่ดินที่ถูกจัดให้เป็นที่อยู่กรรม ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ในส่วนที่ถูกจัดนั้น

มาตรา ๑๑๔ เจ้าของที่อยู่กรรมผู้ใดประสงค์จะยกที่อยู่กรรมให้เป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยมีเงินค่าตอบแทน หากคณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะพิจารณาเห็นว่าที่อยู่กรรมนั้นได้ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะเป็นส่วนใหญ่ ก็ให้รับที่อยู่กรรมนั้นเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินได้และให้เจ้าพนักงานการผังจ่ายเงินค่าตอบแทนให้แก่เจ้าของตามราคาที่ดินที่พระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะบัญญัติไว้ ถ้าไม่ได้บัญญัติไว้ให้กำหนดเท่ากับราคาของที่ดินที่โอนตามความเป็นธรรมที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับกฎกระทรวงกำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจ ทั้งนี้ ไม่ว่ากฎกระทรวงดังกล่าวจะยังคงใช้บังคับหรือไม่

ถ้าไม่มีกฎกระทรวงดังกล่าว หรือใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะภายหลังห้าปีนับแต่วันใช้บังคับกฎกระทรวงดังกล่าวและพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะไม่ได้กำหนดเงินค่าตอบแทนไว้เป็นอย่างอื่น ให้กำหนดเงินค่าตอบแทนเท่าราคาที่ดินที่โอนตามความเป็นธรรมที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ

ความในวรรคหนึ่งและวรรคสองไม่ให้ใช้บังคับในกรณีที่มีการยกให้เกิดขึ้นภายหลังห้าปีนับแต่วันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ ในกรณีนี้ถ้าพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะไม่ได้กำหนดเงินค่าตอบแทนไว้เป็นอย่างอื่น ให้เงินค่าตอบแทนเป็นไปตามที่ตกลงกัน ซึ่งจะต้องไม่ต่ำกว่าราคาที่ดินตามความเป็นธรรมตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง แล้วแต่กรณี

มาตรา ๑๑๕ ในการคำนวณเงินค่าตอบแทนตามมาตรา ๑๑๔ ถ้ามีการสร้างหรือจัดทำเพื่อให้เป็นที่อยู่กรรม ตามแบบและรายการที่เจ้าพนักงานการผังอนุญาตก่อนที่จะมีการยกให้ ให้เจ้าพนักงานการผังจ่ายเงินค่าตอบแทนค่าใช้จ่ายในการสร้างหรือจัดทำดังกล่าวแก่เจ้าของเพิ่มขึ้นจากเงินค่าตอบแทนอันพึงจ่ายให้เนื่องในการยกให้ นอกจากเจ้าพนักงานการผังเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเอง เงินค่าตอบแทนอันจะพึงจ่ายให้เพิ่มขึ้นตามมาตรา ๑๑๔ ให้คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะพิจารณากำหนดให้ตามที่เห็นสมควร โดยคำนึงถึงประโยชน์ของเจ้าของหรือผู้ครอบครองประโยชน์สาธารณะ สภาพของสิ่งที่ก่อสร้างหรือสิ่งที่จัดทำ หรือสิ่งที่สร้างในขณะที่มีการยกให้ประกอบด้วย

มาตรา ๑๑๖ ในกรณีที่คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะได้กำหนดจำนวนเงินค่าตอบแทนอันจะพึงจ่ายให้ หรือได้มีการจ่ายเงินค่าตอบแทนตามที่กำหนดไว้ให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินตามมาตรา ๑๑๒ ให้หักเงินค่าตอบแทนที่กำหนดไว้ หรือที่ได้จ่ายไปแล้วออกจากเงินค่าตอบแทนในการยกให้ตามมาตรา ๑๑๔

มาตรา ๑๑๗ ในการจัดที่ดินให้เป็นที่อยู่ปรกรณ์ หากมีความจำเป็นต้องสร้างหรือจัดทำเพื่อให้เป็นไปตามแบบและรายการที่เจ้าพนักงานการผังกำหนดและเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินร้องขอ เจ้าพนักงานการผังจะสร้างหรือจัดทำก็ได้เมื่อพิจารณาเห็นเป็นการสมควร โดยคิดค่าใช้จ่ายจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินนั้น

ในการคิดค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่ง ถ้าการสร้างหรือจัดทำของเจ้าหน้าที่ดำเนินการเป็นไปเพียงเพื่อประโยชน์ของเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินผู้ร้องขอนั้น ให้คิดค่าใช้จ่ายในการสร้างหรือจัดทำนั้นทั้งหมด แต่ถ้าเป็นไปเพื่อสาธารณประโยชน์ด้วย เจ้าพนักงานการผังจะออกค่าใช้จ่ายทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ได้ตามที่เห็นสมควร และให้เจ้าของที่ดินเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายส่วนที่เหลือ

มาตรา ๑๑๘ เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองเฉพาะในกรณีจำเป็นต้องใช้ที่ดินของบุคคลใด ๆ ในบริเวณไม่เกินหนึ่งกิโลเมตร นับจากแนวเขตผังเมืองเฉพาะ คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะมีอำนาจจัดให้ทำหรือวางท่อน้ำ ทางระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันลงบน ใต้ หรือเหนือพื้นดินของบุคคลนั้นได้ในเมื่อพื้นดินนั้นไม่ใช่เป็นที่ตั้งโรงเรียน โดยแจ้งเป็นหนังสือพร้อมทั้งแผนผังแสดงแนวทางการใช้ที่ดินให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินที่เกี่ยวข้องทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวันก่อนวันที่จะมีการดำเนินการ

ในการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะกำหนดเงินค่าตอบแทนอันเป็นธรรมในการใช้ที่ดินนั้นที่จะจ่ายให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดิน และให้แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินที่เกี่ยวข้องทราบโดยมิชักช้า

เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินผู้ไม่เห็นชอบด้วยกับการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง หรือการกำหนดเงินค่าตอบแทนตามวรรคสอง มีสิทธิอุทธรณ์ได้ตามมาตรา ๑๒๓

มาตรา ๑๑๙ โดยปกติกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งท้องถิ่นที่ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะเป็นเจ้าหน้าที่ดำเนินการ แต่รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะอาจแต่งตั้งให้องค์การหรือบรรษัทของรัฐซึ่งมีอำนาจหน้าที่ หรือซึ่งได้รับมอบหมายให้อำนาจหน้าที่เป็นเจ้าหน้าที่ดำเนินการในท้องถิ่นนั้นได้

มาตรา ๑๒๐ เมื่อพระราชกฤษฎีกาบังคับใช้ผังเมืองเฉพาะกำหนดให้มีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการผังเมือง การสาธารณูปโภค การส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือเพื่อบริการสาธารณะอย่างอื่น ให้อธิบดีหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นแห่งท้องถิ่นซึ่งระบุไว้ในพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ เป็นเจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ให้ถือแนวเขตที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่จะเวนคืนที่มีอยู่ในแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะเป็นแนวเขตที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ถูกเวนคืน

มาตรา ๑๒๑ ในกรณีที่พระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะมีผลใช้บังคับภายในสิบปีนับแต่วันที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจตามพระราชกฤษฎีกานี้มีผลใช้บังคับ และพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะไม่ได้กำหนดเงินค่าทดแทนไว้เป็นอย่างอื่น ให้กำหนดเงินค่าทดแทนที่จะจ่ายให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนตามมาตรา นี้ ตามราคาทรัพย์สินที่ต้องเวนคืนตามความเป็นธรรมที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว

ในกรณีที่มีการตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะขึ้นใช้บังคับโดยไม่มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจตามพระราชบัญญัตินี้ หรือพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นห้าปีนับแต่วันที่ใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจตามพระราชบัญญัตินี้ หากพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะไม่ได้กำหนดเงินค่าทดแทนไว้เป็นอย่างอื่น ให้กำหนดเงินค่าทดแทนที่จะจ่ายให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนตามมาตรา นี้ตามราคาทรัพย์สินที่ต้องเวนคืนนั้นตามความเป็นธรรมที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ

ในกรณีที่เป็นการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อปรับปรุงให้เป็นไปตามผังเมืองเฉพาะ

เมื่อเจ้าพนักงานการผังได้ดำเนินการปรับปรุงแล้วและประสงค์จะให้เช่าหรือหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไปก็ให้กระทำได้ แต่จะกระทำการอันมีผลเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นมิได้

การโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เวนคืนเพื่อปรับปรุงดังกล่าวจะกระทำได้อีกก็โดยการตราพระราชบัญญัติ

มาตรา ๑๒๒ ในกรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหายหรือผลกระทบจากการจำกัดสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือต้องเสียสิทธิบางประการเกี่ยวกับการใช้ที่ดินจากบทบัญญัติตามพระราชบัญญัตินี้ เป็นเหตุให้รับภาระที่ต้องปฏิบัติเกินควร ให้อุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามมาตรา ๑๒๓

หมวดที่ ๙

การอุทธรณ์

มาตรา ๑๒๓ ผู้ได้รับคำสั่งจากคณะกรรมการผังเมือง คณะกรรมการผังเมืองจังหวัด คณะกรรมการบริหารผังเมืองรวม คณะกรรมการบริหารผังเมืองท้องถิ่น คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะ เจ้าพนักงานการผัง หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้ มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับคำสั่ง

มาตรา ๑๒๔ ให้มีคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

(๑) ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา และกรรมการอื่นอีกไม่เกินหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้ทรงคุณวุฒิ และให้อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธานกรรมการ อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าทำการอัยการจังหวัดและกรรมการอื่นอีกไม่เกินหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้ทรงคุณวุฒิ และให้โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

มาตรา ๑๒๕ ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามมาตรา ๑๒๔ (๑) มีอำนาจหน้าที่พิจารณาวินิจฉัยคำสั่งอุทธรณ์ของคณะกรรมการผังเมือง คณะกรรมการบริหารผังเมืองรวม คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะ เจ้าพนักงานการผังหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น เกี่ยวกับแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติ การผังเมืองรวม และการผังเมืองเฉพาะ แล้วแต่กรณี

(๒) คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามมาตรา ๑๒๔ (๒) มีอำนาจหน้าที่พิจารณาวินิจฉัยคำสั่งอุทธรณ์ของคณะกรรมการบริหารผังเมืองท้องถิ่น เจ้าพนักงานการผัง เจ้าพนักงานท้องถิ่น เกี่ยวกับการผังเมืองท้องถิ่น

ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่งภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ แล้วแจ้งคำวินิจฉัยพร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือไปยังผู้อุทธรณ์

คำวินิจฉัยของคณะกรรมการอุทธรณ์เป็นที่สิ้นสุด

มาตรา ๑๒๖ ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการขึ้นคณะหนึ่งหรือหลายคณะเพื่อกระทำการที่อยู่ในอำนาจของคณะกรรมการ และให้นำมาตรา ๑๙ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๒๗ ให้กรรมการอุทธรณ์ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งมีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละสองปี กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอีกได้

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งกรรมการอุทธรณ์ในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ได้รับแต่งตั้งนั้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการอุทธรณ์ซึ่งได้แต่งตั้งไว้แล้วนั้น

มาตรา ๑๒๘ ให้นำมาตรา ๑๖ มาตรา ๑๗ และมาตรา ๑๘ มาใช้แก่คณะกรรมการอุทธรณ์โดยอนุโลม

มาตรา ๑๒๙ หลักเกณฑ์และวิธีการในการยื่นอุทธรณ์ และวิธีพิจารณาในการวินิจฉัยคำอุทธรณ์ให้กำหนดโดยกฎกระทรวง

มาตรา ๑๓๐ ในระหว่างอุทธรณ์ห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์ เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินหรืออาคาร ผู้มีสิทธิครอบครองเหนือที่ดินของผู้อื่น คณะกรรมการผังเมือง คณะกรรมการผังเมืองจังหวัด คณะกรรมการบริหารผังเมืองรวม คณะกรรมการบริหารผังเมืองท้องถิ่น คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะ เจ้าพนักงานการผัง หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี ดำเนินการหรือกระทำการใด ๆ อันเป็นกรณีแห่งการอุทธรณ์

หมวด ๑๐

พนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา ๑๓๑ เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะกรรมการบริหารผังเมือง คณะกรรมการบริหารผังเมืองรวม คณะกรรมการบริหารผังเมืองท้องถิ่น คณะกรรมการผังเมืองเฉพาะ เจ้าพนักงานการผัง เจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าหน้าที่ดำเนินการ มีอำนาจออกหนังสือเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาชี้แจง หรือให้ส่งเอกสารหลักฐานหรือสิ่งอื่นที่จำเป็นเพื่อการปฏิบัติการตามหน้าที่มาประกอบการพิจารณาได้

มาตรา ๑๓๒ ในการปฏิบัติการตามหน้าที่ ให้คณะกรรมการบริหารผังเมืองรวม คณะกรรมการบริหารผังเมืองท้องถิ่น คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะ เจ้าพนักงานการผัง เจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าหน้าที่ดำเนินการ พนักงานเจ้าหน้าที่ของเจ้าพนักงานการผัง พนักงานเจ้าหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น พนักงานเจ้าหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ดำเนินการ หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น มีอำนาจดังนี้

(๑) เข้าไปในที่ดินหรืออาคาร ซึ่งอยู่ในท้องที่ที่มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมหรือท้องที่ที่ใช้บังคับพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ ในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก เพื่อสอบถามข้อเท็จจริงหรือขอเอกสารหลักฐานหรือสิ่งที่เกี่ยวข้องจากเจ้าของ ผู้ครอบครองหรือผู้ดูแลรักษาที่ดินหรืออาคารนั้น หรือเพื่อกระทำการใด ๆ เท่าที่จำเป็น

(๒) ออกหนังสือเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาชี้แจง หรือให้ส่งเอกสารหลักฐานหรือสิ่งอื่นที่จำเป็นเพื่อการปฏิบัติการตามหน้าที่มาประกอบการพิจารณาได้

ในกรณีที่ต้องกระทำการเพื่อการสำรวจ ให้แจ้งให้เจ้าของผู้ครอบครอง หรือผู้ดูแลรักษาที่ดินหรืออาคารทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนกระทำการนั้น

ถ้ามีความเสียหายเกิดขึ้นจากการกระทำได้กล่าวให้คณะกรรมการบริหารผังเมือง คณะกรรมการบริหารผังเมืองรวม คณะกรรมการบริหารผังเมืองท้องถิ่น คณะกรรมการผังเมืองเฉพาะ เจ้าพนักงานการผัง เจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าหน้าที่ดำเนินการ แล้วแต่กรณี กำหนดเงินค่าตอบแทนความเสียหายและจ่ายให้แก่ผู้เสียหายนั้น

มาตรา ๑๓๓ ในการปฏิบัติการตามหน้าที่ ให้ คณะกรรมการบริหารผังเมืองรวม คณะกรรมการบริหารผังเมืองท้องถิ่น คณะกรรมการผังเมืองเฉพาะ เจ้าพนักงานการผัง เจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าหน้าที่ดำเนินการ พนักงานเจ้าหน้าที่ของเจ้าพนักงานการผัง พนักงานเจ้าหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น พนักงานเจ้าหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ดำเนินการ หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น แสดงบัตรประจำตัวหรือหนังสือแสดงตำแหน่งหน้าที่ต่อบุคคลซึ่งเกี่ยวข้อง

มาตรา ๑๓๔ เพื่อประโยชน์แก่การปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ให้ คณะกรรมการบริหาร ผังเมืองรวม คณะกรรมการบริหารผังเมืองท้องถิ่น คณะกรรมการผังเมืองเฉพาะ เจ้าพนักงานการผัง เจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าหน้าที่ดำเนินการ พนักงานเจ้าหน้าที่ของเจ้าพนักงานการผัง พนักงานเจ้าหน้าที่ของ เจ้าพนักงานท้องถิ่น พนักงานเจ้าหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ดำเนินการ หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรรมการบริหาร การผังเมืองส่วนท้องถิ่น เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

มาตรา ๑๓๕ พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ดำเนินการมีอำนาจเข้าไป ในที่ดินหรืออาคารซึ่งอยู่ในท้องที่ที่ใช้บังคับพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะเพื่อตรวจสอบแซม บำรุง รักษา หรือทำความสะอาดท่อน้ำ ทางระบายน้ำ สายไฟฟ้าหรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกัน หรือเพื่อตรวจสอบสภาพของที่ โลงในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก

ในการปฏิบัติการตามหน้าที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคหนึ่งแสดงบัตรประจำตัวและ หนังสือแสดงตำแหน่งหน้าที่พร้อมทั้งหนังสือมอบหมายของเจ้าหน้าที่ดำเนินการให้ไปกระทำการดังกล่าวต่อ บุคคลซึ่งเกี่ยวข้อง

มาตรา ๑๓๖ ในการปฏิบัติหน้าที่ของ เจ้าพนักงานการผัง เจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าหน้าที่ ดำเนินการ กรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น และพนักงานเจ้าหน้าที่ของเจ้าพนักงานการผัง พนักงาน เจ้าหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น พนักงานเจ้าหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้ เจ้าของ ผู้ครอบครองหรือผู้ดูแลรักษาที่ดินหรืออาคารต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

หมวด ๑๑

บทกำหนดโทษ

ส่วนที่ ๑

บททั่วไป

มาตรา ๑๓๗ ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้น เกิดจากการสั่งการ หรือการกระทำของบุคคลใด หรือไม่สั่งการ หรือไม่กระทำการอันเป็นหน้าที่ที่ต้องกระทำ ของกรรมการผู้จัดการ หรือบุคคลใด ซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่ บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นด้วย

ส่วนที่ ๒

โทษปกครอง

มาตรา ๑๓๘ ให้เจ้าพนักงานการผังมีอำนาจลงโทษปรับทางปกครองตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้

ในการลงโทษปรับทางปกครอง ให้คำนึงถึงความร้ายแรงแห่งพฤติกรรมที่กระทำผิด และในกรณี que เห็นสมควร พนักงานเจ้าหน้าที่อาจมีคำสั่งให้ผู้นั้นดำเนินการใดๆ เพื่อแก้ไขให้ถูกต้องหรือเหมาะสมได้ ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ในการพิจารณาโทษทางปกครองให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการผังเมืองประกาศกำหนด

กรณีผู้ถูกลงโทษปรับทางปกครองไม่ชำระค่าปรับทางปกครองภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือ ชำระไม่ครบถ้วนถูกต้อง ให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการบังคับทางปกครองตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติ ราชการทางปกครองมาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๓๙ ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ให้หยุดดำเนินการ หรือปรับปรุงแก้ไขการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งขัดกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดไว้ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง มาตรา ๗๑ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๘๔ ต้องระวางโทษปรับทางปกครองไม่เกินสามแสนบาท และปรับอีกวันละไม่เกินห้าพัน บาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

มาตรา ๑๔๐ ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งให้ส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๙๓ ต้องระวางโทษปรับทางปกครองไม่เกินหนึ่งแสนบาท และปรับอีกวันละไม่เกินสองพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

มาตรา ๑๔๑ ฝ่าฝืนคำสั่งให้รื้อ หรือย้ายอาคาร หรือคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๑๐๗ ต้อง ระวางโทษปรับทางปกครองไม่เกินหนึ่งแสนบาท และปรับอีกวันละไม่เกินสองพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

ส่วนที่ ๒

โทษทางอาญา

มาตรา ๑๔๒ ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๖๑ มาตรา ๗๑ หรือมาตรา ๘๔ มีความผิด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นร้องขอ ศาลอาจสั่งให้ผู้กระทำผิดแก้ไขสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูก เปลี่ยนแปลงให้เป็นไปตามที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวมหรือในผังเมืองเฉพาะ ภายในระยะเวลาที่กำหนดให้ หรือ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจจัดการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อเปลี่ยนแปลงแก้ไขให้เป็นไปตามผังเมืองรวมหรือผัง เมืองเฉพาะนั้น และคิดเอาค่าใช้จ่ายจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ตามที่จ่ายจริงโดยประหยัด

มาตรา ๑๔๓ ผู้ใด

(๑) ไม่ไปชี้แจงหรือไม่ส่งเอกสารหลักฐานหรือสิ่งที่เกี่ยวข้องตามหนังสือเรียกตามมาตรา ๑๙ และมาตรา ๑๓๑ หรือไม่ยอมชี้แจงหรือชี้แจงด้วยข้อความอันเป็นเท็จ

(๒) ขัดขวางหรือไม่ให้ความสะดวกแก่เจ้าพนักงานการผัง เจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าหน้าที่ดำเนินการ กรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น และพนักงานเจ้าหน้าที่ของเจ้าพนักงานการผัง พนักงานเจ้าหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น พนักงานเจ้าหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ในการใช้อำนาจตามมาตรา ๔๐ มาตรา ๘๗ มาตรา ๙๒ หรือมาตรา ๑๓๖

ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือนหรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

บทเฉพาะกาล

มาตรา ๑๔๔ บรรดาฎุกระทรวง ข้อบังคับ ระเบียบ ประกาศหรือคำสั่งซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ ๒๕๑๘ พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๕ และพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๓๕ ที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับ ให้คงใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ ทั้งนี้ จนกว่าจะได้มีการออกฎุกระทรวง ข้อบังคับ ระเบียบ ประกาศหรือคำสั่ง ตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๔๕ ในระหว่างที่ยังมิได้มีการคัดเลือกกรรมการตามมาตรา ๑๒ (๔) ให้คณะกรรมการผังเมืองตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ ปฏิบัติหน้าที่คณะกรรมการผังเมืองตามพระราชบัญญัตินี้จนกว่าจะมีการคัดเลือกให้แล้วเสร็จ ทั้งนี้ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๑๔๖ บรรดาผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๕ และพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๓๕ ซึ่งบังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน มีผลบังคับใช้ต่อไปจนกว่าจะบังคับใช้ทำผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๔๗ ให้พระราชกฤษฎีกากำหนดแนวเขตสำรวจเพื่อวางผังเมืองตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ เป็นกฎกระทรวงกำหนดแนวเขตสำรวจเพื่อวางผังเมืองตามพระราชบัญญัติกำหนดแนวเขตสำรวจเพื่อวางผังเมืองตามพระราชบัญญัตินี้ และให้ดำเนินการในส่วนที่ยังคงค้างให้แล้วเสร็จ

มาตรา ๑๔๘ บรรดาผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะที่อยู่ระหว่างดำเนินการวางและจัดทำตามขั้นตอนที่พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๕ และพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๓๕ กำหนดไว้ ให้ถือว่าดำเนินการวางและจัดทำตามขั้นตอนตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม

มาตรา ๑๔๙ ให้ถือว่าการเวนคืนเพื่อการผังเมือง การรื้อ ย้าย หรือดัดแปลงอาคารตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ ที่ดำเนินการอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับ ให้ดำเนินการในส่วนที่ค้างอยู่ให้แล้วเสร็จ

มาตรา ๑๕๐ ให้เจ้าพนักงานการผัง เจ้าพนักงานท้องถิ่น และเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ เป็นเจ้าพนักงานการผัง เจ้าพนักงานท้องถิ่น และเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

.....

นายกรัฐมนตรี

บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญ

ของ (ร่าง) พระราชบัญญัติการใช้ประโยชน์ที่ดินและการผังเมือง พ.ศ.

๑. เหตุผลและความจำเป็นในการเสนอร่างพระราชบัญญัติ

โดยที่รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ได้กำหนดให้แนวนโยบายพื้นฐานแห่งรัฐ ที่รัฐต้องจัดให้มีการวางผังเมือง พัฒนา และดำเนินการตามผังเมืองอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผลเพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษาทรัพยากรธรรมชาติอย่างยั่งยืน และพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ บังคับใช้มาเป็นเวลานาน บทบัญญัติหลายประการไม่สอดคล้องกับสถานการณ์และการเปลี่ยนแปลงในปัจจุบัน ดังนั้น เพื่อให้มาตรการการผังเมืองเป็นเครื่องมือที่มีประสิทธิภาพในการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินของประเทศให้มีเป้าหมายและยุทธศาสตร์ที่ชัดเจนในระยะยาว โดยกระจายอำนาจให้ประชาชน ชุมชน และท้องถิ่นมีส่วนร่วมในการวางผังเมือง ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน การอนุรักษ์และฟื้นฟูเมือง และการพัฒนาเมืองและชนบทให้สอดคล้องกับสภาพทางเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อมที่มีพลวัตการเปลี่ยนแปลง และเพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างสมดุลและยั่งยืน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๒. สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ

ร่างพระราชบัญญัติการใช้ประโยชน์ที่ดินและการผังเมือง พ.ศ. ประกอบด้วย ๑๑ หมวด ๑๕๐ มาตรา ได้แก่ หมวด ๑ บททั่วไป หมวด ๒ คณะกรรมการ หมวด ๓ การมีส่วนร่วมของประชาชน หมวด ๔ การสำรวจ หมวด ๕ แผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติ หมวด ๖ ผังเมืองรวม หมวด ๗ ผังเมืองท้องถิ่น หมวด ๘ ผังเมืองเฉพาะ หมวด ๙ การอุทธรณ์ หมวด ๑๐ พนักงานเจ้าหน้าที่ หมวด ๑๑ บทกำหนดโทษ และบทเฉพาะกาล โดยมีรายละเอียดสาระสำคัญดังต่อไปนี้

๒.๑ บททั่วไป

(๗) เจตนารมณ์และวัตถุประสงค์

เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายฉบับนี้มีเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ที่ชัดเจน จึงกำหนดวัตถุประสงค์ของร่างพระราชบัญญัตินี้ไว้ดังนี้

- ก. กำหนดการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินและผังเมืองของประเทศให้เกิดความสมดุลและยั่งยืน
- ข. ส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมในพื้นที่ที่กำหนด ควบคู่ไปกับการบำรุงรักษาสภาพแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศที่งดงาม หรือมีคุณค่าทางธรรมชาติ
- ค. สร้างหรือพัฒนาพื้นที่ที่กำหนดให้มีหรือทำให้ดียิ่งขึ้นซึ่งสุขลักษณะ ความปลอดภัยในชีวิตทรัพย์สินและสวัสดิภาพของประชาชน ความเป็นระเบียบ การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน

ง. ดำรงรักษาหรือบูรณะพื้นที่สถานที่และวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดีในพื้นที่ที่กำหนด

จ. ปรับปรุงสภาพพื้นที่ที่กำหนดให้สอดคล้องกับการสภาพภูมิประเทศหรือสภาพภูมิอากาศ ที่เปลี่ยนแปลงไปเพื่อลดหรือบรรเทาความเดือดร้อนหรือเสียหายอันอาจเกิดขึ้นจากพิบัติภัยธรรมชาติ

ฉ. ส่งเสริมการใช้พลังงานและทรัพยากรอย่างประหยัดและให้เกิดประโยชน์สูงสุดพลังงาน หมุนเวียน

(๘) นโยบายของรัฐเกี่ยวกับการผังเมือง

กำหนดให้รัฐพึงมีนโยบายพื้นฐานด้านการวางแผนที่ดินและการผังเมือง โดยกำกับ ควบคุม การดำเนินโครงการ แผนงานต่างๆ ของหน่วยงานรัฐให้สอดคล้องกับแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติและผัง เมือง รวมทั้งสนับสนุนและส่งเสริมการมีส่วนร่วมของประชาชน ชุมชนและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการ วางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินและผังเมือง

ทั้งนี้ ในการเสนองบประมาณประจำปีของหน่วยงานรัฐ ให้สำนักงบประมาณพิจารณาจัดสรร งบประมาณโครงการที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของพื้นที่ให้สอดคล้องกับแผนการใช้ประโยชน์ ที่ดินแห่งชาติ ในกรณีที่โครงการของหน่วยงานรัฐตามวรรคหนึ่งใดไม่สอดคล้อง ขัดหรือแย้งกับแผนการใช้ประโยชน์ ที่ดินแห่งชาติ ให้สำนักงบประมาณเสนอต่อคณะกรรมการนโยบายเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนพิจารณา อนุมัติงบประมาณ

(๙) การใช้อำนาจของฝ่ายบริหาร

กำหนดให้รัฐมนตรีมีอำนาจในการกำหนดมาตรฐานการผังเมือง (Guidance) ตามหลักวิชาการ เพื่อเป็นแนวทางในการจัดทำผังเมืองของหน่วยงานต่างๆ ทั้งนี้ ในกรณีที่รัฐมนตรีพบว่า การจัดทำผังเมืองใดไม่ เป็นไปตามมาตรฐานการผังเมืองดังกล่าว ให้รัฐมนตรีมีอำนาจในการระงับยับยั้ง (Call-In) การบังคับใช้ผังเมือง ดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนดและสั่งให้ดำเนินการแก้ไขให้เป็นไปตามมาตรฐานการผังเมือง^{๑๑}

^{๑๑}ใช้แนวทางของกฎหมายผังเมืองสหราชอาณาจักร ซึ่งรัฐส่วนกลางทำหน้าที่กำกับดูแลด้านนโยบายและการจัดทำผังเมือง โดยเป็นผู้กำหนดกรอบ แนวทางการพัฒนาระดับประเทศในด้านต่างๆ เรียกว่า Planning Policy Guidance (PPG) เช่น

PPG 1 : General Policy and Principle, 1992 (Revised 1997)

PPG 2 : Green Belt, 1995

PPG 3 : Housing, 1992

PPG 4 : Industrial and Commercial Development and Small Firms, 1992

PPG 5 : Simplified Planning Zone, 1992

PPG 6 : Town Centers and Retail Development, 1993

PPG 7 : The Countryside and Rural Economy, 1992 (Revised 1997)

นอกจากนั้นในกรณีประชาชนพบหรือสงสัยว่าการวางและการจัดทำผังเมืองรวม ผังเมืองท้องถิ่น หรือผังเมืองเฉพาะไม่เป็นตามมาตรฐานการผังเมืองซึ่งรัฐมนตรีประกาศกำหนดตามมาตรา ๙ ให้ยื่นคำร้องเพื่อให้รัฐมนตรีพิจารณาสั่งระงับการบังคับใช้ผังเมืองหรือดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามอำนาจหน้าที่ได้

๒.๒ คณะกรรมการ

กำหนดให้โครงสร้างระดับนโยบายประกอบด้วยคณะกรรมการ ๔ คณะ ได้แก่

(๕) คณะกรรมการนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดินและผังเมือง

ประกอบด้วยนายกรัฐมนตรีหรือรองนายกรัฐมนตรีซึ่งนายกรัฐมนตรีมอบหมายเป็นประธาน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เป็นรองประธานคนที่หนึ่ง รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นรองประธานคนที่สอง รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงอุตสาหกรรม รัฐมนตรีว่าการกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเป็นกรรมการ กรรมการผู้เชี่ยวชาญซึ่งมาจากการสรรหาและเสนอคณะรัฐมนตรีแต่งตั้ง จำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนแต่เกินเจ็ดคนเป็นกรรมการ และให้อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นกรรมการและเลขานุการ

ทั้งนี้ มีอำนาจหน้าที่สำคัญ คือ การกำหนดนโยบายและแผนยุทธศาสตร์การผังเมือง แผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติ กำกับ ติดตาม ตรวจสอบ และให้คำแนะนำการดำเนินการแก่หน่วยงานของรัฐและเอกชนเพื่อปฏิบัติการให้สอดคล้องแผนยุทธศาสตร์การผังเมืองแห่งชาติแห่งชาติและแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติ รวมทั้งให้ความเห็นและข้อเสนอแนะต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติหรือให้ความเห็นชอบให้ดำเนินโครงการหรือกิจกรรมที่กระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติหรือผังเมืองตามพระราชบัญญัตินี้

(๖) คณะกรรมการผังเมือง

ประกอบด้วยปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานคณะกรรมการ ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ปลัดกระทรวงคมนาคม ปลัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ปลัดกระทรวงอุตสาหกรรมปลัดกระทรวงสาธารณสุขปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคม อธิบดีสำนักงานงบประมาณ กรรมการผู้แทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น กรรมการผู้แทนภาคประชาสังคมหรือองค์กรพัฒนาเอกชน กรรมการผู้เชี่ยวชาญซึ่งมาจากการสรรหาจากผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญด้านการผังเมือง ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านนิติศาสตร์ ด้านศิลปกรรมและโบราณคดี ด้านเศรษฐกิจ ด้านวิศวกรรม และให้อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นกรรมการและเลขานุการ

ทั้งนี้ มีอำนาจหน้าที่สำคัญ คือ พิจารณาให้ความเห็นชอบผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ และเสนอต่อรัฐมนตรีเพื่อกฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวม หรือพระราชกฤษฎีกาบังคับใช้ผังเมืองเฉพาะแล้วแต่กรณี ให้ความเห็น ข้อเสนอแนะและคำปรึกษาแก่คณะกรรมการนโยบาย คณะกรรมการผังเมืองจังหวัด คณะกรรมการบริหารผังเมือง การวินิจฉัยชี้ขาดปัญหาการดำเนินงานเกี่ยวกับการดำเนินงานในส่วนของผังเมืองรวม ผังเมืองท้องถิ่น และผังเมืองเฉพาะ รวมทั้งการออกระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้

(๗) คณะกรรมการผังเมืองจังหวัด

ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธาน เกษตรและสหกรณ์จังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ชลประทานจังหวัด ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด พาณิชยจังหวัด อุตสาหกรรมจังหวัด นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด ผู้แทนจากสถาบันการศึกษาและองค์กรพัฒนาเอกชนจำนวนสามคน ผู้เชี่ยวชาญหรือผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งแต่งตั้งจากผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญอันเป็นประโยชน์ต่อการผังเมือง การพัฒนาเมือง ด้านสถาปัตยกรรม ด้านกฎหมาย ด้านเศรษฐศาสตร์ หรือด้านสิ่งแวดล้อม และให้ผู้ชำนาญการสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

ทั้งนี้ มีอำนาจหน้าที่สำคัญ คือ การกำหนดนโยบาย ยุทธศาสตร์ แผนงานและโครงการเกี่ยวกับการผังเมือง พิจารณออนุมัติผังเมืองรวมท้องถิ่นหรือคาบเกี่ยว ผังเมืองรวมจังหวัด แต่ไม่รวมถึงผังเมืองรวมกลุ่มจังหวัด ผังเมืองรวมภาค หรือผังเมืองรวมที่มีอาณาเขตคาบเกี่ยวสองจังหวัดขึ้นไป การกำกับ ติดตาม ควบคุม การดำเนินงานของหน่วยงานรัฐและเอกชนให้เป็นไปตามผังเมือง การให้ความเห็นและข้อเสนอแนะต่อผังเมืองท้องถิ่น การให้คำปรึกษาและความเห็นเกี่ยวกับการวางและจัดทำ การบังคับใช้ผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะในเขตจังหวัดหรือควบเกี่ยวระหว่างจังหวัด

(๘) คณะกรรมการบริหารผังเมือง

กรณีที่มีการบังคับใช้ผังเมืองในพื้นที่ใด กำหนดให้มีการจัดตั้งคณะกรรมการบริหารผังเมืองนั้นขึ้น โดยมืองค์ประกอบและอำนาจหน้าที่แตกต่างกันไปตามผังเมืองแต่ละประเภท ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารกิจการเกี่ยวกับผังเมืองนั้นๆ บรรลุวัตถุประสงค์

๒.๓ สำนักงาน

กำหนดให้กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ทำหน้าที่เกี่ยวกับงานธุรการและงานวิชาการของคณะกรรมการนโยบาย คณะกรรมการผังเมือง คณะกรรมการผังเมืองจังหวัดและคณะกรรมการสรรหา และให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (๑) ศึกษา วิจัยและพัฒนาองค์ความรู้เกี่ยวกับผังเมือง
- (๒) ช่วยเหลือและให้คำแนะนำแก่หน่วยงานของรัฐและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องกับผังเมือง รวมทั้งส่งเสริมและสนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการบริหารผังเมืองรวม คณะกรรมการบริหารผังเมืองท้องถิ่นและคณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะ
- (๓) ติดตามการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินและผังเมือง
- (๔) จัดให้มีฐานข้อมูลเกี่ยวกับการวางและจัดทำแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินและผังเมืองทุกพื้นที่ทั่วประเทศผ่านระบบสารสนเทศ
- (๕) จัดให้มีระบบแผนที่หลักแสดงเขตการใช้ที่ดินชัดเจนในมาตราส่วนเดียวกัน
- (๖) จัดให้มีช่องทางการแจ้งข้อมูลการไม่ปฏิบัติตามแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือผังเมือง
- (๗) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการนโยบาย คณะกรรมการผังเมืองและคณะกรรมการสรรหาผู้เชี่ยวชาญมอบหมาย

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองมีอำนาจออกหนังสือขอให้หน่วยงานราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ จัดส่งข้อมูลสารสนเทศ ข้อมูลสารสนเทศทางภูมิศาสตร์แผนที่ เอกสารที่จำเป็นหรือมาให้ถ้อยคำ

๒.๔ การมีส่วนร่วมของประชาชน

เนื่องจากการกำหนดมาตรการทางด้านผังเมืองกระทบต่อสิทธิและเสรีภาพของประชาชนและเพื่อแก้ไขปัญหาความขัดแย้งในการจัดทำผังเมือง จึงกำหนดหลักการและกระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชนในการวางและจัดทำแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินและผังเมือง โดยกำหนดให้กรมโยธาธิการและผังเมืองและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีความประสงค์จะสำรวจเพื่อวางผังเมืองรวมผังเมืองท้องถิ่นหรือผังเมืองเฉพาะในพื้นที่ใดให้จัดทำเอกสารกรอบแนวคิด และประชาสัมพันธ์ เผยแพร่เอกสารกรอบแนวคิด จัดประชุมรับฟังความคิดเห็น รวมทั้งจัดให้มีวิธีการหรือช่องทางอื่นๆ เพื่อรับฟังความเห็นและข้อเสนอแนะจากประชาชนและนำมากำหนดขอบเขตพื้นที่ เนื้อหา หรือสิ่งจำเป็นอื่นใด ของโครงการสำรวจ ร่างผังเมืองรวม ร่างผังเมืองท้องถิ่น และร่างผังเมืองเฉพาะแล้วแต่กรณีต่อไป

นอกจากนั้น ในกรณีที่เรื่องใดไม่อาจหาข้อยุติได้ หน่วยงานที่รับผิดชอบ ชุมชนหรือประชาชนอาจร้องขอต่อคณะกรรมการผังเมืองเพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ได้แก่ ลงประชามติตามกฎหมายว่าด้วยการลงประชามติ การแต่งตั้งคณะกรรมการหรือคณะทำงานเพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อหาข้อยุติร่วมกัน หรือวิธีการอื่นตามที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด

๒.๕ การสำรวจ

เพื่อให้การดำเนินการสำรวจเพื่อวางหรือจัดทำผังเมืองมีความสะดวกรวดเร็ว จึงกำหนดให้การสำรวจให้กระทำโดยใช้อำนาจรัฐมนตรีออกกฎกระทรวงแทนการตราเป็นพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตสำรวจเพื่อวางผังเมือง ทั้งนี้เมื่อกฎกระทรวงกำหนดเขตสำรวจเพื่อวางผังเมืองบังคับใช้แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจดังนี้ (๑) เข้าไปทำการอันจำเป็นเพื่อการสำรวจ (๒) กำหนดเขตที่ดินที่จะวางและจัดทำผังเมือง (๓) กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมือง ทั้งนี้ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมืองแล้ว (๔) ทำเครื่องหมายระดับ ขอบเขตและแนวเขตตามความจำเป็น (๕) แจ้งให้หน่วยราชการ องค์การของรัฐหรือรัฐวิสาหกิจส่งแผนที่หรือแผนผังแสดงเขตที่ดินเพียงเท่าที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะ

๒.๖ แผนการใช้ประโยชน์ที่ดินและผังประเภทต่างๆ

๒.๖.๑ แผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติ

กำหนดให้คณะกรรมการนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดินและการผังเมือง มีหน้าที่จัดทำแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติ (National Land Use Planning) เสนอต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้แผนการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวเป็นระยะยาวอย่างน้อย ๓๐ ปี มีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดเป้าหมายและวิสัยทัศน์ในการใช้ประโยชน์ที่ดินของประเทศในระยะยาว

ทั้งนี้ในการนำแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแห่งชาติใช้วิธีการการงบประมาณแผ่นดินเป็นเครื่องมือกำกับ กล่าวคือ กำหนดให้ในการขอจัดสรรงบประมาณดำเนินโครงการต่างๆ ของหน่วยงานรัฐซึ่งก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงและผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพและการใช้ประโยชน์ที่ดินต้องได้รับความเห็นจากคณะกรรมการการใช้ประโยชน์ที่ดินและการผังเมือง

๒.๖.๒ ผังเมืองรวม

ผังเมืองรวมเป็นแผนผังซึ่งกำหนดนโยบาย โครงการ รวมทั้งมาตรการควบคุมโดยทั่วไปเพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและดำรงรักษาเมือง พื้นที่ชนบทและบริเวณที่เกี่ยวข้อง ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุขปิโภค บริการสาธารณะและสภาพแวดล้อม ทั้งนี้ผังเมืองรวมสามารถปรับใช้ตามวัตถุประสงค์ต่างๆ ได้หลากหลาย มีอาณาเขตหลายระดับ ได้แก่ ผังเมืองรวมภาค ผังเมืองรวมอนุภาค ผังเมืองรวมกลุ่มจังหวัด ผังเมืองรวมจังหวัด ผังเมืองรวมกลุ่มตำบล เป็นต้น

การบังคับใช้ผังเมืองรวมให้กระทำโดยออกเป็นกฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวม มีระยะเวลาในการบังคับไม่เกิน ๑๐ ปี ทั้งนี้ การจัดทำผังเมืองรวมอาจจัดทำเป็นผังเมืองรวมภาค ผังเมืองรวมกลุ่มจังหวัด ผังเมืองรวมจังหวัด ผังเมืองรวมอำเภอ ผังเมืองรวมเทศบาล หรือผังเมืองรวมตำบลก็ได้ ขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ ความต้องการและความพร้อมของหน่วยงาน และเมื่อได้บังคับใช้ผังเมืองรวมแล้ว กำหนดให้ต้องมีการจัดตั้งคณะกรรมการผังเมืองรวมขึ้นคณะหนึ่งให้คำปรึกษาและความคิดเห็นเกี่ยวกับผังเมืองรวมที่สำนักผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นวางและจัดทำขึ้น

ทั้งนี้ ได้มีการแก้ไขช่องว่างของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ ในเรื่องการหมดอายุของผังเมืองทำให้เกิดช่องว่างในการบังคับใช้ผังเมือง โดยกำหนดให้ในกรณีที่ไม้อาจดำเนินการแก้ไขผังเมืองรวมได้ทันภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงให้กฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวมเดิมนั้นมีผลบังคับไปพลางก่อน จนกว่ากฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวมฉบับใหม่จะมีผลใช้บังคับ

นอกจากนั้น ในระหว่างการบังคับใช้ผังเมืองรวมหากมีการแก้ไขผังเมืองรวม จะต้องดำเนินการโดยต้องเปิดเผยข้อมูลและรับฟังความคิดเห็นของประชาชนเช่นเดียวกับการดำเนินการร่างผังเมืองรวม แทนการให้อำนาจแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ผังเมืองใช้ดุลพินิจในการปรับปรุงแก้ไขผังเมืองรวมโดยขาดการมีส่วนร่วมของประชาชน

๒.๖.๓ ผังเมืองท้องถิ่น

ผังเมืองท้องถิ่นเป็นแผนผังซึ่งกำหนดโครงการ รวมทั้งมาตรการควบคุมโดยทั่วไป ซึ่งริเริ่มและจัดทำขึ้นโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น บังคับใช้โดยการตราเป็นเทศบัญญัติหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ทั้งนี้ ในการจัดทำผังเมืองท้องถิ่นอาจกำหนดขอบเขตครอบคลุมทั้งเขตการปกครองหรือบางส่วนของเขตการปกครอง ในกรณีที่ผังเมืองท้องถิ่นมีขอบเขตคาบเกี่ยวเขตการปกครองหลายท้องถิ่นหรือมีขอบเขตครอบคลุมทั้งจังหวัดก็อาจกำหนดให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดมีอำนาจหน้าที่ในการจัดทำผังเมืองท้องถิ่นด้วยก็ได้

ผังเมืองท้องถิ่นเป็นผังปฏิบัติการซึ่งมีกระบวนการจัดทำ องค์ประกอบและสาระสำคัญของผังใกล้เคียงกับผังเมืองรวม โดยอาจจัดทำขึ้นครอบคลุมทั้งเขตการปกครองท้องถิ่นหรือบางส่วนก็ได้ ทั้งนี้ ผังเมืองท้องถิ่นแตกต่างจากผังเมืองรวม ตรงที่การบังคับใช้ผังเมืองท้องถิ่นจะบังคับใช้โดยออกเป็นข้อบัญญัติท้องถิ่น แทนการออกเป็นกฎกระทรวง นอกจากนั้นผู้มีสิทธิเลือกตั้งสามในสี่ หรือเจ้าของที่ดินหรืออาคารในเขตท้องถิ่นสามในสี่สามารถร้องขอให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดทำผังเมืองท้องถิ่นก็ได้

ทั้งนี้ เนื่องจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแต่ละแห่งมีศักยภาพและความสามารถในการดำเนินการจัดทำผังเมืองที่แตกต่างกัน จึงควรเปิดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ยังไม่มีความพร้อมสามารถขอรับการสนับสนุนในการจัดทำผังเมืองท้องถิ่นจากกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์การของรัฐ เช่น การเคหะแห่งชาติ ได้

๒.๖.๔ ผังเมืองเฉพาะ

ผังเมืองเฉพาะเป็นผังปฏิบัติการ ซึ่งดำเนินการโดยสำนักผังเมือง องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น หรือองค์การหรือบริษัทของรัฐอื่น (เช่น การเคหะแห่งประเทศไทย) โดยมีสาระสำคัญและวิธีการดำเนินงานที่มีรายละเอียดมากกว่าผังเมืองรวมเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ ทั้งนี้ สามารถนำผังเมืองเฉพาะมาปรับใช้ในโครงการอนุรักษ์และฟื้นฟูเมือง โครงการพัฒนาเมือง และโครงการพัฒนาเมืองใหม่ได้

ทั้งนี้ ได้แก้ไขปัญหาความยุ่งยากในการบังคับใช้ผังเมืองเฉพาะตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ ซึ่งกำหนดให้การบังคับใช้ต้องกระทำโดยตราเป็นพระราชบัญญัติบังคับใช้ผังเมืองเฉพาะ โดยให้บังคับใช้โดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกาบังคับใช้ผังเมืองเฉพาะซึ่งเป็นกฎหมายในระดับที่ต่ำกว่าพระราชบัญญัติ บัญญัติ อย่างไรก็ตามเพื่อเป็นเป็นหลักประกันว่าสิทธิและเสรีภาพของประชาชนว่าจะไม่ถูกละเมิดจนเกินควร แก่เหตุจำเป็น จึงกำหนดกระบวนการและขั้นตอนจัดทำผังเมืองเฉพาะ จะต้องผ่านการยินยอมของเจ้าของที่ดิน และเจ้าของอาคารไม่น้อยกว่าสามในสี่ให้ความเห็นชอบ รวมทั้งให้ชุมชน เจ้าของที่ดินและอาคารเข้ามามีส่วนร่วมในการจัดทำผังเมืองเฉพาะสอดคล้องกับความต้องการของทุกฝ่าย จึงจะสามารถตราพระราชกฤษฎีกาบังคับใช้ผังเมืองเฉพาะได้

ภายใต้ผังเมืองเฉพาะ มีเครื่องมือสำหรับบังคับใช้ในการดำเนินการให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ เช่น มาตรการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร มาตรการจัดรูปที่ดิน มาตรการรื้อ ย้าย เปลี่ยนแปลงอาคาร มาตรการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และมาตรการเยียวยาผลกระทบ

๒.๗ การอุทธรณ์

กำหนดให้ผู้ไม่พอใจคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่หรือคณะกรรมการต่างๆ สามารถยื่นอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการอุทธรณ์ได้ ทั้งนี้ คำวินิจฉัยของคณะกรรมการอุทธรณ์ถือว่าเป็นที่สิ้นสุด หากผู้อุทธรณ์ไม่พอใจคำวินิจฉัยอุทธรณ์สามารถใช้สิทธิทางศาลได้

ทั้งนี้ ในระหว่างอุทธรณ์ห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์ เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินหรืออาคาร ผู้มีสิทธิครอบครองเหนือที่ดินของผู้อื่น คณะกรรมการผังเมือง คณะกรรมการผังเมืองจังหวัด คณะกรรมการบริหารผังเมืองรวม คณะกรรมการบริหารผังเมืองท้องถิ่น คณะกรรมการบริหารผังเมืองเฉพาะ เจ้าพนักงานการผัง หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี ดำเนินการหรือกระทำการใด ๆ อันเป็นกรณีแห่งการอุทธรณ์

๒.๘ พนักงานเจ้าหน้าที่

กำหนดให้อำนาจแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในเรื่องต่างๆ ได้แก่ (๑) การออกหนังสือเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาชี้แจง หรือให้ส่งเอกสารหลักฐานหรือสิ่งอื่นที่จำเป็นเพื่อการปฏิบัติตามหน้าที่มาประกอบการพิจารณาได้ (๒) เข้าไปในที่ดินหรืออาคาร ซึ่งอยู่ในท้องที่ที่มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมหรือท้องที่ที่ใช้บังคับพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ ในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก เพื่อสอบถามข้อเท็จจริงหรือขอเอกสารหลักฐานหรือสิ่งที่เกี่ยวข้องจากเจ้าของ ผู้ครอบครองหรือผู้ดูแลรักษาที่ดินหรืออาคารนั้น หรือเพื่อกระทำการใด ๆ เท่าที่จำเป็น (๓) การเข้าไปในที่ดินหรืออาคารซึ่งอยู่ในท้องที่ที่ใช้บังคับพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะเพื่อตรวจสอบ บำรุง รักษา หรือทำความสะอาดท่อน้ำทางระบายน้ำ สายไฟฟ้าหรือสิ่งอื่นๆ ทั้งนี้ กำหนดให้เจ้าของ ผู้ครอบครองหรือผู้ดูแลรักษาที่ดินหรืออาคารต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

๒.๙ บทกำหนดโทษ

กำหนดโทษออกเป็น ๒ ประเภท คือ (๑) โทษทางปกครอง กรณีที่เป็นการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งซึ่งออกโดยพนักงานเจ้าหน้าที่หรือคณะกรรมการ เช่นคำสั่งให้ระงับการกระทำหรือให้ดำเนินการแก้ไขกรณีการฝ่าฝืนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวม ผังเมืองท้องถิ่นหรือผังเมืองเฉพาะ คำสั่งให้ส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน คำสั่งให้รื้อ ย้าย เปลี่ยนแปลงอาคารของคณะกรรมการผังเมืองเฉพาะ เป็นต้น (๒) โทษทางอาญา กรณีการกระทำความผิดร้ายแรงและก่อให้เกิดความเสียหายต่อบุคคลและสาธารณะอย่างร้ายแรง

ทั้งนี้ กำหนดให้ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้น เกิดจากการสั่งการ หรือการกระทำของบุคคลใด หรือไม่สั่งการ หรือไม่กระทำการอันเป็นหน้าที่ที่ต้องกระทำ ของกรรมการผู้จัดการ หรือบุคคลใด ซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่ บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นด้วย

๒.๑๐ บทเฉพาะกาล

(๑) กำหนดให้บรรดาฎกกระทรวง ข้อบังคับ ระเบียบ ประกาศหรือคำสั่งซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจ ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ ๒๕๑๘ พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๕ และ พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๓๕ ที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับ ให้คงใช้ บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ ทั้งนี้ จนกว่าจะได้มีการออกฎกกระทรวง ข้อบังคับ ระเบียบ ประกาศหรือคำสั่ง ตามพระราชบัญญัตินี้

(๒) กำหนดให้ในระหว่างที่ยังมิได้มีการคัดเลือกกรรมการผังเมืองให้คณะกรรมการผังเมืองตาม พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ ปฏิบัติหน้าที่คณะกรรมการผังเมืองตามพระราชบัญญัตินี้จนกว่าจะมีการ คัดเลือกให้แล้วเสร็จ ทั้งนี้ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

(๓) กำหนดให้พระราชกฤษฎีกากำหนดแนวเขตสำรวจเพื่อวางผังเมือง บรรดาผังเมืองรวม หรือ ผังเมืองเฉพาะที่อยู่ระหว่างดำเนินการวางและจัดทำ บรรดาผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะตามพระราชบัญญัติ การผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๕ และพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๓๕ ซึ่งบังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน มีผลบังคับใช้ต่อไปจนกว่าจะบังคับใช้ต่อไปจนกว่าจะมีการ เปลี่ยนแปลงตามพระราชบัญญัตินี้