

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดระยอง

พ.ศ.

หลักการ

ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดระยอง

เหตุผล

โดยที่สมควรกำหนดให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดระยอง ในท้องที่จังหวัดระยอง เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุขปโภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อม ทั้งนี้ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง และโดยที่มาตรา ๒๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติว่า การใช้บังคับผังเมืองรวมให้กระทำโดยกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

ร่าง
กฎกระทรวง
ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดระยอง
พ.ศ.....

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และมาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ การผังเมือง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนดห้าปี

ข้อ ๒ ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ในท้องที่จังหวัดระยอง ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๓ การวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมจังหวัดระยองนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบทในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุข โภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อมในบริเวณแนวเขตตามข้อ ๒ ให้สอดคล้องกับยุทธศาสตร์ของจังหวัดระยอง และยุทธศาสตร์ของกลุ่มจังหวัดภาคตะวันออก

ข้อ ๔ ผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้ มีนโยบายและมาตรการเพื่อจัดระบบชุมชน การใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาให้มีประสิทธิภาพ รวมทั้งกำหนดมาตรการและวิธีดำเนินการ เพื่อใช้เป็นกรอบในการจัดทำแผนงาน โครงการ การพัฒนาพื้นที่และบริการสาธารณะต่างๆ ให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม โดยมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(๑) ส่งเสริมการบริหารการจัดการด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน ทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อมอย่างเป็นระบบ

(๒) เพิ่มขีดความสามารถในการพัฒนาจังหวัดระยองให้เป็นผู้นำด้านอุตสาหกรรม

(๓) ส่งเสริม พัฒนาและอนุรักษ์พื้นที่จังหวัดระยองให้เป็นศูนย์กลางด้านเกษตรกรรม

(๔) ส่งเสริมธุรกิจการค้า การบริการ และพัฒนาแหล่งท่องเที่ยว เพื่อให้จังหวัดระยองเป็นศูนย์กลางทางด้านการท่องเที่ยวที่ได้มาตรฐาน

ข้อ ๕ การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท และรายการประกอบแผนผังท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๖ การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท
ท้ายกฎกระทรวงนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

- (๑) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑.๑ ถึงหมายเลข ๑.๑๓ ที่กำหนดไว้เป็นสีชมพู ให้เป็นที่ดินประเภท
ชุมชน
- (๒) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๒.๑ ถึงหมายเลข ๒.๑๖ ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภท
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- (๓) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๓.๑ ถึงหมายเลข ๓.๔ ที่กำหนดไว้เป็นสีขาวมีกรอบและเส้นทแยง
สีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า
- (๔) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๔.๑ ถึงหมายเลข ๔.๘ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภท
ชนบทและเกษตรกรรม
- (๕) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๕.๑ ถึงหมายเลข ๕.๕ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมีกรอบและ
เส้นทแยงสีน้ำตาล ให้เป็นที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
- (๖) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๖.๑ ถึงหมายเลข ๖.๕ ที่กำหนดไว้เป็นสีขาวมีกรอบและเส้นทแยง
สีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
- (๗) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๗ ที่กำหนดไว้เป็นสีฟ้า ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษา
คุณภาพสิ่งแวดล้อมและการประมง
- (๘) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๘.๑ ถึงหมายเลข ๘.๘ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน ให้เป็นที่ดิน
ประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- (๙) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๙.๑ ถึงหมายเลข ๙.๑๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อนและเส้นทแยง
สีขาว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้

ข้อ ๗ ที่ดินประเภทชุมชน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินดังต่อไปนี้

- (๗.๑) ที่ดินบริเวณหมายเลข ๑.๕ การใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับ
ผังเมืองรวมเมืองแกลง จังหวัดระยอง พ.ศ. ๒๕๔๔
- (๗.๒) ที่ดินบริเวณหมายเลข ๑.๘ การใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับ
ผังเมืองรวมบริเวณอุตสาหกรรมหลักและชุมชน จังหวัดระยอง พ.ศ. ๒๕๔๖
- (๗.๓) ที่ดินบริเวณหมายเลข ๑.๑๐ การใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับ
ผังเมืองรวมเมืองระยอง จังหวัดระยอง พ.ศ. ๒๕๔๕
- (๗.๔) ที่ดินบริเวณหมายเลข ๑.๑๒ การใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามกฎกระทรวงให้ใช้
บังคับผังเมืองรวมชุมชนบ้านเพ จังหวัดระยอง พ.ศ. ๒๕๔๕

(๑.๕) ที่ดินบริเวณหมายเลข ๑.๑๑ การใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓๑ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘

(๑.๖) ที่ดินบริเวณอื่นนอกจากบริเวณหมายเลข ๑.๕ หมายเลข ๑.๘ หมายเลข ๑.๑๐ หมายเลข ๑.๑๒ และหมายเลข ๑.๑๓ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันราชการ สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา การสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขการ

สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น นอกจากที่กำหนดวรรคหนึ่ง ต้องเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(๒) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๓) สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๕) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๖) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(๗) กำจัดมูลฝอย เว้นแต่เป็นการดำเนินการโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(๘) สุสานฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(๙) สถานที่เก็บสินค้าซึ่งเป็นที่เก็บพักหรือขนถ่ายสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม

(๑๐) สวนสนุก

(๑๑) สนามแข่งรถ

(๑๒) สนามยิงปืน

(๑๓) วัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๑๔) ซ็องขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ หมายเลข ๓๖ หมายเลข ๓๔๔ หมายเลข ๓๑๓๘ หมายเลข ๓๑๓๙ หมายเลข ๓๑๔๓ หมายเลข ๓๑๔๕ หมายเลข ๓๑๖๑ หมายเลข ๓๑๖๒ หมายเลข ๓๑๖๓ หมายเลข ๓๑๖๔ หมายเลข ๓๑๙๑ หมายเลข ๓๑๙๒ หมายเลข ๓๓๒๐ หมายเลข ๓๓๖๕ หมายเลข ๓๓๖๗ หมายเลข ๓๔๓๓ หมายเลข ๓๔๖๑ และถนนจันทอุดมให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำระยอง แม่น้ำประแสร์ คลองดอกกราย คลองหนองปลาไหล คลองโพล้ คลองทับมา คลองใหญ่ คลองระเวิง คลองกร่ำ คลองมาบเอียง คลองพันเสด็จ คลองมาบหวายโสม คลองพลู ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ คลอง ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

(๗.๗) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองแกลง จังหวัดระยอง พ.ศ. ๒๕๔๔ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมบริเวณอุตสาหกรรมหลักและชุมชน จังหวัดระยอง พ.ศ. ๒๕๔๖ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองระยอง จังหวัดระยอง พ.ศ. ๒๕๔๘ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนบ้านเพ จังหวัดระยอง พ.ศ. ๒๕๔๙ และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนตะพง ฉบับที่ ๓๓๑ พ.ศ. ๒๕๔๐ ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการใช้บังคับแล้ว การใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ใน (๗.๖)

ข้อ ๘ ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรมหรือเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรม คลังสินค้า สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น นอกจากที่กำหนดตามวรรคหนึ่ง ต้องเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (๑) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
- (๒) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
- (๓) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
- (๔) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรม
- (๕) การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก
- (๖) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก
- (๗) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา
- (๘) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ
- (๙) สถาบันการศึกษาหรือโรงเรียน
- (๑๐) โรงพยาบาล

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๓๘ หมายเลข ๓๑๔๓ หมายเลข ๓๑๕๑ และทางหลวงชนบท รย. ๔๐๑๓ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนาน ริมฝั่ง ตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

ข้อ ๕ ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการประกอบอุตสาหกรรมหรือเกี่ยวข้องกับประกอบอุตสาหกรรม คลังสินค้าที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น นอกจากที่กำหนดตามวรรคหนึ่ง ต้องเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (๑) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรม
- (๒) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก
- (๓) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา
- (๔) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ
- (๕) การประกอบอุตสาหกรรมดังต่อไปนี้
 - (๕.๑) ประกอบกิจการไม้ บด หรือย่อยหิน
 - (๕.๒) ประกอบกิจการเกี่ยวกับกระดูกสัตว์
 - (๕.๓) ประกอบกิจการทำปลาแปน
 - (๕.๔) ประกอบกิจการการฟอกย้อม
 - (๕.๕) ประกอบกิจการฟอกหนัง
 - (๕.๖) ประกอบกิจการเกี่ยวกับการผลิตเยื่อกระดาษจากไม้ เศษผ้า หรือเส้นใย
 - (๕.๗) ประกอบกิจการเกี่ยวกับการผลิตเคมีภัณฑ์ สารเคมี หรือวัตถุเคมี ซึ่งมีใช้ปุ๋ย

ดังต่อไปนี้

(๕.๗.๑) ประกอบกิจการอุตสาหกรรม คลอ-แอลคาไลน์ (Chlor-alkaline Industry) ที่ใช้โซเดียมคลอไรด์ (NaCl) เป็นวัตถุดิบในการผลิตโซเดียมคาร์บอเนต (Na_2CO_3) โซเดียมไฮดรอกไซด์ (NaOH) กรดไฮโดรคลอริก (HCL) คลอรีน (Cl_2) โซเดียมไฮโปคลอไรด์ (NaOCL) และปูนคลอรีน (Bleaching Powder)

(๕.๗.๒) ประกอบกิจการอุตสาหกรรมเปโตรเคมีคัลที่ใช้วัตถุดิบ ซึ่งได้จากการกลั่นน้ำมันปิโตรเลียมหรือการแยกก๊าซธรรมชาติ

- (๕.๘) ประกอบกิจการการผลิตสารออกฤทธิ์หรือสารที่ใช้ป้องกันหรือกำจัดศัตรูพืช หรือสัตว์โดยกระบวนการทางเคมี
- (๕.๙) ประกอบกิจการการผลิตปุ๋ยเคมีโดยกระบวนการทางเคมี
- (๕.๑๐) ประกอบกิจการผลิต ซ่อมแซม หรือตัดแปลงวัตถุระเบิด
- (๕.๑๑) ประกอบกิจการถั่นน้ำมันปิโตรเลียมและการแยกก๊าซธรรมชาติ
- (๕.๑๒) ประกอบกิจการผลิตกระแสไฟฟ้าที่ใช้ถ่านหินเป็นวัตถุดิบ
- (๕.๑๓) ประกอบกิจการผลิตซีเมนต์
- (๕.๑๔) ประกอบกิจการเกี่ยวกับการถลุง หลอม หรือผลิตเหล็กหรือเหล็กกล้าในขั้นต้น

(Iron and Steel Basic Industries)

(๕.๑๕) ประกอบกิจการเกี่ยวกับการถลุงหรือหลอมโลหะในขั้นต้น ซึ่งมีใช่เหล็กหรือเหล็กกล้า (Non-Ferrous Metal Basic Industries)

- (๕.๑๖) ประกอบกิจการอุตสาหกรรมชุดเคลือบผิวโลหะด้วยไฟฟ้า
- (๕.๑๗) ประกอบกิจการผลิตถ่านไฟฉายหรือแบตเตอรี่
- (๕.๑๘) ประกอบกิจการผลิตหลอดฟลูออเรสเซนต์
- (๕.๑๙) ประกอบกิจการเกี่ยวกับหม้อแบตเตอรี่เก่า
- (๕.๒๐) โรงงานปรับคุณภาพของเสียรวม (Central Waste Treatment Plant)
- (๕.๒๑) โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับการคัดแยกหรือฝังกลบสิ่งปฏิกูลหรือวัสดุที่ไม่ใช้แล้วที่มีลักษณะและคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. ๒๕๓๕

(๕.๒๒) โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับการนำผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมที่ไม่ใช้แล้วหรือของเสียจากโรงงานมาผลิตเป็นวัตถุดิบหรือผลิตภัณฑ์ใหม่ โดยผ่านกรรมวิธีการผลิตทางอุตสาหกรรม

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๖ หมายเลข ๓๓๗๕ หมายเลข ๓๓๗๖ และทางหลวงชนบท รย. ๔๐๑๓ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณสุขปก

ข้อ ๑๐ ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา การสาธารณสุขปกและสาธารณสุขการ

สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น นอกจากที่กำหนดตามวรรคหนึ่ง ต้องเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดนี้ และโรงบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(๒) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ ตามกฎหมายด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๓) สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ หมายเลข ๓๑๓๕ หมายเลข ๓๑๖๒ หมายเลข ๓๑๕๑ หมายเลข ๓๓๒๐ หมายเลข ๓๓๗๗ หมายเลข ๓๔๓๓ และหมายเลข ๓๔๗๑ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๓๕ หมายเลข ๓๑๖๒ หมายเลข ๓๑๕๑ หมายเลข ๓๓๒๐ หมายเลข ๓๓๗๗ หมายเลข ๓๔๓๓ และหมายเลข ๓๔๗๑ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และริมเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ ไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมแม่น้ำ คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตลิ่งสาธารณะของแม่น้ำ คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๑ ที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ที่ดินประเภทนี้ ที่เอกชนเป็นเจ้าของโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนที่มีการประกาศเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นเดียวกับที่ดินประเภทชุมชน

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๓๘ หมายเลข ๓๑๕๑ หมายเลข ๓๒๔๕ หมายเลข ๓๓๗๗ และหมายเลข ๔๐๒๕ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๕๑ หมายเลข ๓๒๔๕ หมายเลข ๓๓๗๗ และหมายเลข ๔๐๒๕ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และริมเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๓๘ ไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมแม่น้ำ คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๒ ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรกรรม หรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และการอนุรักษ์และส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม

สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น นอกจากที่กำหนดตามวรรคหนึ่ง ต้องเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(๒) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๓) สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เว้นแต่เป็นที่พักแรมสำหรับการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์

(๕) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม

(๖) กำจัดมูลฝอย

(๗) ซั้วขายหรือเก็บเศษวัสดุ

(๘) สนามกอล์ฟ

(๙) สวนสนุก

(๑๐) สนามแข่งรถ

(๑๑) การขุดดินเพื่อการค้า ตามกฎหมายว่าด้วยการขุดดินและถมดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ หมายเลข ๓๑๓๘ หมายเลข ๓๑๓๕ และหมายเลข ๓๔๗๑ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๓๕ และหมายเลข ๓๔๘๑ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และริมเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ และหมายเลข ๓๑๓๘ ไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๓ ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมและการประมง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือเกี่ยวข้องกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การประมง การท่องเที่ยว หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ ๑๔ ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เฉพาะที่เป็นของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการ หรือเกี่ยวข้องกับการนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เกษตรกรรม การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวซึ่งมิใช่การจัดสรรที่ดิน และมีความสูงของอาคารไม่เกิน ๑๒ เมตร การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเท่านั้น การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาบฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

ที่ดินบริเวณหมายเลข ๘.๑ หมายเลข ๘.๒ หมายเลข ๘.๓ และหมายเลข ๘.๔ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตอ่างเก็บน้ำไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๕๑ และหมายเลข ๓๑๓๘ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๕๑ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และริมเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๓๘ ไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๕ ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษาหรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่นๆไว้ เพื่อความสมดุลของระบบนิเวศและสภาพแวดล้อมตามธรรมชาติ ตามมติคณะรัฐมนตรีและกฎหมายที่เกี่ยวกับการป่าไม้และกฎหมายที่เกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติเท่านั้น

ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม หรือการอยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยวที่มีใช้การจัดสรรที่ดิน และมีความสูงของอาคารไม่เกิน ๑๒ เมตร การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเท่านั้น

สำหรับที่ดินประเภทนี้ซึ่งรัฐเป็นเจ้าของ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม การท่องเที่ยว หรือการอยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยวที่มีใช้การจัดสรรที่ดินและมีความสูงของอาคารไม่เกิน ๑๒ เมตร การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเท่านั้น การวัดความสูงของอาคารไม่เกิน ๑๒ เมตร การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเท่านั้น การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาบฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่ว หรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังชั้นสูงสุด

การใช้ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓๗๗ หมายเลข ๓๔๓๓ หมายเลข ๓๔๗๑ และ หมายเลข ๔๐๒๕ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๖ ภายในแนวเขตผังเมืองรวมนี้ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขท้ายข้อกำหนดนี้

ข้อ ๑๗ ภายหลังจากกฎกระทรวงนี้มีผลใช้บังคับ หากมีการออกกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมในบริเวณใดภายในแนวเขตตามกฎกระทรวงนี้ การใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ได้มีการออกใช้บังคับภายหลังนั้น

ข้อ ๑๘ ให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมการก่อสร้างอาคารหรือประกอบกิจการในเขตผังเมืองรวม ปฏิบัติการให้เป็นไปตามกฎกระทรวงนี้

ให้ไว้ ณ วันที่

พ.ศ.....

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

