

# 目 录

049

## 新塍镇土地利用总体规划文本

第一章、总则	( 1 )
第二章、土地利用现状	( 4 )
第三章、土地利用规划目标	( 6 )
第四章、土地利用结构调整	( 8 )
第五章、土地利用分区	( 10 )
第六章、基本农田保护区规划	( 13 )
第七章、建设用地规划布局	( 16 )
第八章、土地整理、开发复垦	( 17 )
第九章、土地用途管制原则	( 19 )
第十章、规划实施与管理的措施	( 23 )

### 附表:

1、新塍镇土地利用现状表	( 25 )
2、新塍镇规划期内非农民建设用地预测汇总	( 26 )
3、新塍镇耕地规划平衡表	( 27 )
4、新塍镇土地利用结构调整规划表	( 28 )
5、新塍镇土地利用总体规划基本农田分解表	( 29 )
6、新塍镇土地利用总体规划补充耕地、保有量分解表	( 30 )
7、新塍镇土地利用分区面积汇总表	( 31 )
8、新塍镇城镇、乡村人口预测表	( 32 )
9、新塍镇建设留用地地块登记表	( 33 )
10、新塍镇规划农居点登记表	( 34 )
11、新塍镇待置换建设用地地块登记表	( 35 )
12、新塍镇一般农田地块登记表	( 38 )
13、新塍镇补充耕地地块登记表	( 39 )

## 新塍镇土地利用总体规划修编说明

一、区域概况.....	( 40 )
二、规划修编的目的.....	( 41 )
三、1997—2000年的规划实施情况.....	( 41 )
四、规划修编的简要过程.....	( 42 )
五、主要工作成果.....	( 43 )
六、编制规划中的若干问题说明.....	( 43 )

### 附件:

- 1、浙江省人民政府《浙江省人民政府关于嘉兴市秀洲区行政区划调整的批复》（浙政函[2001]63号）；
- 2、浙江省国土资源厅《关于嘉兴市要求修编嘉兴市秀城区、秀洲区（县）级及乡（镇）土地利用总体规划的批复》（浙土资发[2000]99号）；
- 3、嘉兴市人民政府《关于转发修编本市级土地利用总体规划工作实施意见的通知》（嘉政办发[2000]129号）；
- 4、嘉兴市人民政府《关于同意调整秀洲区各镇街道土地利用总体规划控制指标的批复》（嘉政办发[2001]95号）；
- 5、嘉兴市秀洲区人民政府办公室《转发区土局关于修编乡（镇）土地利用总体规划工作实施意见的通知》（秀洲政办发[2001]1号）；
- 6、嘉兴市秀洲区人民政府办公室《关于调整秀洲区各镇街道土地利用总体规划控制指标的通知》（秀洲政办发[2001]25号）；
- 7、嘉兴市秀洲区人民政府《关于要求对秀洲区各镇、街道土地利用总体规划评审的请示》（秀洲政[2001]23号）；
- 8、嘉兴市土地利用总体规划领导小组专题会议纪要；
- 9、新塍镇人民政府《关于要求对〈新塍镇土地利用总体规划〉组织评审的报告》（新政[2001]45号）；
- 10、嘉兴市秀洲区土地利用总体规划领导小组评审纪要；

11、新塍镇党政联席会议扩大会议纪要；

12、新塍镇土地利用总体规划具体领导和工作人员名单；

13、嘉兴市秀洲区镇、街道土地利用总体规划按省审核意见修改情况的说明；

051

14、嘉兴市秀洲区土地利用总体规划领导小组《关于追加乍嘉苏高速公路规划建设占用耕地控制指标的通知》（秀洲土规[2001]2号）；

15、浙江省人民政府《关于嘉兴市城市总体规划（修订）的批复》（浙政发[1997]149号）。

# 第一章 总 则

第一条 为了加强新塍镇土地管理,合理配置和有效利用土地资源,切实保护耕地,促进本镇社会经济可持续发展,根据《中华人民共和国土地管理法》的有关规定,制定本规划。

## 第二条 规划范围和适用对象

本规划的范围为新塍镇行政管辖界线内的全部土地,土地总面积13309.18公顷。

新塍镇土地利用总体规划是本镇范围内各项土地利用活动的指导性文件,在本区域进行的各项土地利用活动,均应遵守本规划。本行政区域内有关土地利用的专项规划和行业用地规划均应符合本规划。

## 第三条 规划期限及基础数据

基 期:1996年

规划期:1997--2010年

本规划采用经原国家土地管理局确认的1996年10月31日同一时点土地利用现状变更调查实有土地分类面积为基数。

## 第四条 规划的效力

本规划经嘉兴市秀州区人民政府审查、嘉兴市人民政府审核同意后,报浙江省人民政府批准后即具法律效力。若需作调整、修订,须经原批准机关批准。

## 第五条 规划编制的指导思想

以中发(1997)11号文件精神和《中华人民共和国土地管理法》等有关法律、法规为依据,以切实保护耕地,提高土地利用率为重点;以实现耕地总量动态平衡为目标;以实行土地用途管制为措施;科学合理统筹安排各业用地,充分挖掘存量建设用地潜力,加大土地整理、复垦力度,努力实现土地利用方式的根本性转变,以求得土地利用最佳社会、经济和生态效益,为全镇经济结构的调整和国民经

济持续、快速、健康发展服务。

#### 第六条 规划编制的原则

(一) 坚持占用耕地与土地整理、开发复垦相挂钩，努力实现本行政区域内的耕地总量动态平衡，并逐步提高耕地质量；

(二) 以供给引导和制约需求，统筹安排各业用地，优先保障重点建设项目用地；

(三) 合理调整土地利用结构，不断提高土地利用率和生产率；

(四) 兼顾社会效益、经济效益和生态效益，坚持局部利益服从整体利益，眼前利益服从长远利益，实现土地资源的可持续利用；

#### 第七条 规划编制的依据

(一) 《中华人民共和国土地管理法》；

(二) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

(三) 《基本农田保护条例》；

(四) 《中华人民共和国城市规划法》；

(五) 《中华人民共和国农业法》；

(六) 《浙江省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；

(七) 浙江省人民政府《关于嘉兴市调整市本级行政区划的批复》（浙政发[2000]98号）；

(八) 浙江省人民政府《关于嘉兴市秀洲区行政区划调整的批复》（浙政函[2001]63号）；

(九) 浙江省国土资源厅《关于嘉兴市要求修编嘉兴市秀城区、秀洲区（县）级及乡（镇）土地利用总体规划的批复》（浙土资发[2000]99号）；

(十) 嘉兴市人民政府办公室《关于转发修编市本级土地利用总体规划工作实施意见的通知》（嘉政办发[2000]129号）；

(十一) 嘉兴市人民政府《关于同意调整秀洲区各镇街道土地利

用总体规划控制指标的批复》（嘉政办发[2001]95号）；

（十二）嘉兴市秀洲区人民政府办公室《转发区土管局关于修编乡（镇）土地利用总体规划工作实施意见的通知》（秀洲政办发[2001]1号）；

（十三）嘉兴市秀洲区人民政府办公室《关于调整秀洲区各镇、街道土地利用总体规划控制指标的通知》（秀洲政办发[2001]25号）。

第八条 本规划由规划文本、规划说明、规划图件和规划管理信息系统组成。规划文本、规划图件与规划管理信息系统具有同等效力，规划说明是对规划文本的具体文字解释。

第九条 本规划自浙江省人民政府批准之日起实施。

第十条 本规划由嘉兴市秀洲区新塍镇人民政府负责实施和解释。

## 第二章 土地利用现状

### 第十一条 土地利用现状

根据浙政发[2000]98号、浙政函[2001]63号文件批准，将原洛东乡和高照乡的陡门村、圣堂桥村、火炬村、富园村、枫桥村撤消建制并入新腾镇；原新腾镇的九里村并入嘉北街道。根据1996年土地资源变更调查，行政区划调整前，全镇土地总面积9340.36公顷，其中耕地5825.2公顷，占土地总面积的62.37%；园地1079.49公顷，占总面积的11.56%；林地113.32公顷，占总面积的1.21%；居民点及工矿用地813.39公顷，占总面积的8.71%；交通用地270.15公顷，占总面积的2.89%；水域面积65.5公顷，占总面积的0.7%；未利用土地25.66公顷，占总面积的0.27%。行政区划调整后，全镇土地总面积13309.18公顷，其中耕地8149.95公顷，占土地总面积61.24%；园地1722.85公顷，占总面积12.94%；林地149.41公顷，占总面积1.12%；居民点及工矿用地1182.69公顷，占8.89%；交通用地378.69公顷，占2.84%，水域面积1684.4公顷，占12.66%；未利用土地41.19公顷，占0.31%。

### 第十二条 土地利用特点

(一) 土地利用率高，以农用地为主。本镇已利用土地13268公顷，土地利用率达99.69%，其中农用地（包括耕地、园地、林地）10022.21公顷，占已利用土地的75.3%。耕地、园地成交错分布，农业规模经营程度低。

(二) 城镇、工矿用地发展迅速，集聚程度差；农居自然村规模小，分布面广，建设用地结构欠合理。

### 第十三条 土地利用存在的主要问题

(一) 建设用地与保护耕地矛盾突出。近年来，建设用地占用大量耕地，而且大多是优质耕地。1992—1996年间建设共占用耕地28.5公顷，人均耕地已从1992年的0.1148公顷，减少至1996年的0.1124公

顷，由于建设占用、产业结构调整，人均耕地水平呈逐年下降趋势，由于建设占用耕地相对不可逆转，保护耕地的矛盾较为突出。

（二）不合理利用土地现象比较突出。土地利用不合理现象主要表现为：对农用地重用轻养，投入减少，土地肥力下降导致生产水平降低；建设用地存在多征少用，征而不用等现象，造成土地闲置、浪费；农居点分布散乱，人均占地面积过大，村镇规划或调控手段欠缺。

（三）耕地后备资源缺乏，垦造耕地难度大。本镇土地利用率已达99.69%，今后增加耕地面积主要通过土地整理，老宅基地复垦等方式进行，由于资金投入较大，在一定程度上加大了耕地总量动态平衡的难度。

### 第三章 土地利用规划目标

#### 第十四条 人口发展控制目标

1996年全镇总人口80267人，其中城镇人口9960人，城镇化水平为12.41%。按照现行计划生育政策，根据计生、公安有关部门对各年龄段人口结构及人口迁移情况分析，确定2010年人口总数控制在91048人以内，人口自然增长率控制在2.5%，其中城镇人口为17876人。

#### 第十五条 社会经济发展目标

根据自然条件、经济基础及其在区域内的社会经济地位，在未来的发展中，应稳定农业基础，加快工业化进程，大力发展第三产业，实现社会经济持续、快速、健康发展，将本镇建设成为农、工、贸相结合的经济繁荣、社会进步、环境优美、功能齐全、交通便捷的中心城镇。

#### 第十六条 土地利用规划目标

根据人口目标和社会经济发展目标，综合考虑土地供给及其生产能力，2010年土地利用总体目标为：

（一）确保区下达耕地保有量指标落实。到2010年必须确保上级下达的耕地8196.37公顷，比1996年净增46.42公顷。规划期内，经过土地整理，使用折抵指标及易地置换后，则2010年耕地保有量不少于规划落实面积8923.27公顷。

（二）确保基本农田保护面积为7657.01公顷，基本农田保护率为93.95%。

（三）保障重点项目建设用地，合理安排城镇和工业用地，农村私人建房占用耕地，主要以旧房拆建置换方式解决，并按规划严格控制。到2010年全镇新增建设占用耕地控制在459.93公顷以内，其中占用上级下达耕地控制指标在57.91公顷，指标缺口402.02公顷通过土地

整理、盘活存量解决。

(四) 到2010年农居用地与城镇用地由1996年的124.82平方米/人和88.49平方米/人分别调整为105.5平方米/人和94.7平方米/人，农居及城镇建设用地规模控制在941.57公顷。

## 第四章 土地利用结构调整

### 059 第十七条 土地利用结构调整的原则

土地利用结构调整必须优先安排农业用地，确保基本农田面积，农业用地内部优先安排耕地；以土地供给制约并引导需求，控制非农建设用地规模，努力实现非农建设用地由外延增量为主转向内涵挖潜为主，非农业建设用地内部优先安排交通、水利、能源等重点建设项目用地。加大农村土地整理、复垦力度，有计划地开发耕地后备资源。

### 第十八条 耕地调整

1996年全镇耕地面积8149.95公顷。2010年规划（实行置换后）耕地保有量为8923.27公顷，确保耕地保有量达到8196.37公顷，规划期内耕地减少778.27公顷，其中建设用地占用上级下达指标减少57.91公顷，置换减少402.02公顷，产业结构调整占用293.94公顷，预留灾毁24.4公顷；补充耕地1551.59公顷，增减相抵，比1996年净增耕地773.32公顷，实现耕地占补平衡有余。

### 第十九条 园地调整

1996年全镇园地面积1722.85公顷，其中桑园1663.59公顷，果园59.26公顷。规划期内将有907.92公顷高低不平、地类交叉、零星分散、排灌设施较差的园地，通过土地整理，将建成路成网、树成行、园成方、能排能灌、集中连片、高产稳产的“一优两高”农业基地。城镇工矿建设占用减少243.18公顷，产业结构调整增加293.94公顷。到2010年园地面积865.69公顷，比1996年减少857.16公顷。

### 第二十条 林地调整

1996年全镇林业用地面积149.41公顷。规划期内减少44.57公顷，其中城镇、工矿等建设占用37.44公顷，公路拓宽占用1.1公顷，河道拓宽占用0.03公顷，土地整理减少6公顷，到2010年林地面积为104.84

公顷。

#### 第二十一条 城镇村及工矿用地调整

1996年全镇居民点及工矿用地1182.69公顷，其中城镇用地88.13公顷，农村居民点用地877.51公顷，独立工矿用地210.5公顷，特殊用地6.55公顷。随着经济的发展、工业化进程的加快及城镇化水平的提高，城镇及工矿用地需求量增长较快；农村居民点用地由于农村人口逐渐向城镇和中心村集中，且私人建房严格按规划限制，加之城镇用地扩大后部分农村居民点转为城镇、工矿用地，使农村居民点用地总量相应减少。规划到2010年城镇村及工矿用地面积1391.2公顷，比1996年增加208.51公顷，其中城镇用地169.32公顷，比1996年扩大81.19公顷；农村居民点用地772.25公顷，比1996年减少105.26公顷；独立工矿用地443.08公顷，比1996年增加232.58公顷；特殊用地保持1996年的6.55公顷。

#### 第二十二条 交通用地调整

1996年全镇交通用地378.69公顷，已初步形成了村镇交通和对外交通网络。规划期内增加交通用地面积61.9公顷，减少农村道路7.2公顷。到2010年全镇交通用地达到433.39公顷，比1996年增加54.7公顷。

#### 第二十三条 水域用地调整

1996年全镇水域面积1684.4公顷，因杭申线航道、红旗塘拓宽增加15.01公顷，因建设占用减少坑塘23.02公顷，沟渠6.47公顷，土地整理、复垦减少坑塘面积135.88公顷。到2010年全镇水域面积1534.04公顷，比1996年减少150.36公顷。

#### 第二十四条 未利用土地调整

1996年全镇未利用地面积41.19公顷，其中荒地1.43公顷，田埂38.44公顷。通过开发利用，规划到2010年未利用地面积56.75公顷，其中土地整理开发减少8.84公顷，灾毁增加24.4公顷，比1996年增加15.56公顷。

## 第五章 土地利用分区

### 第二十五条 土地利用分区类型

061 根据土地资源的自然属性和利用现状，结合社会经济发展对土地的需求，按土地主导用途的相对一致性原则，把全镇分为三个一级区：农地区、建设用地区、其他用地区，其中农地区分为三个二级区：农业用地区、园地区和林业用地区；建设用地区分为五个二级区：城镇建设用地区、村镇建设用地区、独立工矿用地区、交通用地区、特殊用地区；其他用地区：主要为水域及未利用土地。

### 第二十六条 农地区

(一) 农业用地区：本区是为了保护和发展粮食、蔬菜、糖蔗等农作物而划分的用地区，主要分布在各村集中连片，高产稳产粮田。区内自然条件优越，基础设施完备，是全镇农业生产的精华所在。本区面积9859.03公顷。基本农田保护区和蔬菜用地保护区均在区内。本区与建设用地区交融分布，易受建设用地区的影响，本区土地的保护和利用关系到农业生产的稳定与发展。

今后土地利用方向是：认真落实保护耕地的基本国策，严格执行基本农田保护制度，防止高质量农田被毁坏或侵占。根据基本农田保护区规划，2010年全镇基本农田保护面积保持在7657.01公顷。与此同时，加大中低产田改造力度，结合土地整理，实施标准田建设，通过加强农田水利建设，改善基本生产条件，运用先进适用农业技术，不断增加地力，提高土地生产率，确保粮食及其他农产品生产的稳定和持续增长。

(二) 园地区：规划到2010年面积865.69公顷。本区主要包括桑园和果园。是本镇开展多种经营，发展“一优两高”农业的基地。

今后利用方向是：按“改造老园，建好新园”的方针，通过优化品种结构，有重点地建立一批名果、专桑生产基地，走集约经营之

路，不断提高经济效益。

(三) 林业用地区：规划到2010年用地面积104.84公顷。

规划期内的利用方向是：以保护林木资源为核心，坚持因地制宜，适地适树原则，调整林种结构。同时选择条件较好地带发展经济林，提高林业生产效益。

### 第二十七条 建设用地区（包括待置换用地）

该区是为适应城镇建设和其他各项建设事业发展需要而划分的，主要包括城镇建设用地区、村镇建设用地区、独立工矿用地区、交通用地区和特殊用地区五部分，与农业用地交错分布。2010年规划用地总面积1499.37公顷，其中城镇用地和工业用地增长较快。

#### (一) 城镇建设用地区

城镇建设用地区内的土地主要用于城镇建设，规划至2010年面积为169.32公顷。

该区土地利用方向是：城镇建设用地应严格执行城镇总体规划，要充分利用现有建设用地和空闲地，实行成片开发和改造，提高土地利用效率。

#### (二) 村镇建设用地区

村镇建设用地区主要是全镇农村居民点及其配套设施建设的用地，规划至2010年用地面积772.25公顷。

该区土地利用方向：农村居民点用地要改变目前散、乱、差的局面，按村镇规划要求实施旧村改造，建成整齐美观、配套设施齐全的村民居住地，并在有条件的村，逐步开展中心村建设。

#### (三) 独立工矿用地区

该区土地主要是工矿生产建设用地及直接为工矿生产服务使用的土地。规划至2010年用地面积443.08公顷。

该区土地利用方向是：结合镇工业发展，进行统一规划，统一布

局，分步实施，做到开发一片，成功一片，鼓励其他零散分布的工矿用地逐步向工矿用地区集中。建成具有本镇特色的工业园区。

(四) 交通通用地区

规划到2010年全镇交通通用地区面积108.17公顷。

目前已初步形成了村镇交通和对外交通网络。用地应遵守交通部有关规定，按规划实施道路建设，同时加强农村道路改造，对主要道路路面进行硬化，提高道路通行能力。

(五) 特殊用地区

规划至2010年用地面积6.55公顷。

第二十八条 其它用地区

其他用地区面积980.25公顷，主要为水域用地。

## 第六章 基本农田保护区规划

第二十九条 基本农田保护区是为满足国民经济发展和人口增长对主要农副产品的基本需求以及对建设用地的预测而确定的长期不得占用的耕地区域。全镇共划定基本农田保护面积7657.01公顷，保护区块257块，基本农田保护率93.95%。

第三十条 划定基本农田保护区的依据

- (一) 国务院《基本农田保护条例》；
- (二) 《浙江省基本农田保护条例》；
- (三) 《浙江省基本农田保护条例实施办法》。

第三十一条 划定基本农田保护区的原则

- (一) 优先保护优质高产耕地的原则；
- (二) 与镇、村建设规划相衔接的原则；
- (三) 数量保护与质量保护相一致的原则；
- (四) 集中连片的原则。

第三十二条 基本农田保护区范围

- (一) 国务院有关主管部门和县级以上人民政府批准确定的粮、棉、油生产基地；
- (二) 高产、稳产田和有良好的水利设施与水土保持设施的耕地，以及设施建造的中、低产田；
- (三) 蔬菜基地；
- (四) 农业科研教育和良种繁育基地；
- (五) 土地开发整理后新增的耕地；
- (六) 其它按规定需要实行特殊保护的耕地；

第三十三条 基本农田保护区的调整

- (一) 根据省、市、区土地行政主管部门的意见调整基本农田面积的，应按法定程序调整；

(二) 国家能源、交通、水利、国防、治理污染等重点建设项目，经国务院批准涉及占用基本农田的，应依《基本农田保护条例》的规定和划补顺序补划相同数量与质量的耕地为基本农田；

(三) 有新建成的且未划入基本农田保护区的标准农田。如土地整理、农业综合开发项目区内的耕地、新建成圩区内的耕地、新改造完成的中低产田等，应划入基本农田保护区，新增耕地计入基本农田保护面积。

(四) 由于国家产业化战略的调整涉及基本农田调整的，应确保在基本农田数量和质量的的原则下，允许不破坏耕作层进行产业结构调整，确需破坏耕作层进行产业结构调整的，必须经省级土地、农业行政主管部门批准。

#### 第三十四条 基本农田建设

(一) 制定基本农田建设详细规划，组织农业生产经营者对基本农田保护区内的农田水利、供电、排灌、道路、林网等基础设施按标准农田的标准和要求进行建设，做到能排能灌，沟、渠、路、林配套，适应机械化作业要求，具有较强的抗自然灾害的能力，保证基本农田持续高产稳产。

(二) 坚持用地与养地相结合。提高土壤质量，防止水地流失和污染。扶持和鼓励农业生产经营者采用、推广、应用农业先进技术，提高农业经济综合效益。

(三) 坚持多渠道、多层次增加对基本农田的生产投入和农田水利等基本建设的投入。

(四) 基本农田保护区内的非农建设用地必须按土地利用总体规划的要求逐步迁出，并按基本农田的标准做好复垦工作。

(五) 建立健全基本农田保护制度。

#### 第三十五条 基本农田保护措施

(一) 基本农田保护区一经划定，任何单位和个人不得擅自改变或者占用。国家能源、交通、水利等重点建设项目选址确实无法避开基本农田保护区，需转变农田用途的，应经法定程序修改规划，依法报有权批准的部门批准；并按照“占多少，补多少”的原则，负责补划与基本农田的数量与质量相当的耕地。

(二) 任何单位和个人不得闲置、荒芜基本农田保护区内耕地。

(三) 禁止占用基本农田建窑、建房、建厂、建坟或者擅自取土、采矿、堆放废弃物或其他破坏基本农田的活动。

(四) 建立基本农田保护制度，健全基本农田保护区档案，使基本农田保护逐步走向法制化、规范化轨道。

(五) 利用基本农田从事农业生产的单位和个人应当保持和提高地力，提倡施用有机肥料，合理施用化肥和农药。

(六) 实行基本农田保护目标考核责任。

第三十六条 基本农田保护区管理制度

(一) 严格履行申请、审批制度；

(二) 实行基本农田占用许可证制度；

(三) 实行“占一补一”制度；

(四) 征收占用基本农田保护费制度；

(五) 建立基本农田保护责任制和监督检查、定期汇报制度。

## 第七章 建设用地规划布局

### 第三十七条 交通水利用地

规划期内拟建乍嘉苏高速公路象贤出口处至吴江县二级公路，道路全长9165米，宽20米，面积18.33公顷，其中耕地14.62公顷；乍嘉苏高速公路新塍段长2740米，宽55米，面积15.07公顷，生活区用地7.3公顷，小计22.37公顷，其中耕地12.97公顷；嘉湖一级公路新塍段长5300米，宽40米，面积21.2公顷，其中耕地面积15.1公顷；杭申线航道、红旗塘工程等水利工程用地15.01公顷，其中耕地9.06公顷。四项合计用地总面积为76.91公顷，其中耕地51.75公顷。项目占用耕地指标来源乍嘉苏高速公路由留市规划指标中解决，其余通过置换解决。

### 第三十八条 城镇及工业园区用地

根据规划，期内新增城镇、工业园区用地面积369.92公顷，其中耕地279.05公顷，新增工矿占用耕地除上级下达指标18.23公顷外，其余缺口通过土地整理复垦置换解决。

### 第三十九条 中心村建设

为了提高土地利用效率，改善农民的居住条件，规划期内在观音桥村、桃园村、建立2个中心村，总面积18.38公顷。占用耕地指标通过农居点复垦置换解决。

## 第八章 土地整理、开发复垦

063

### 第四十条 补充耕地

全镇规划期内减少耕地共778.27公顷，其中建设占用上级下达耕地指标57.91公顷，土地整理复垦置换解决占用耕地402.02公顷；灾毁减少耕地24.4公顷；农业产业结构调整减少耕地293.94公顷，期内规划实现净增耕地773.32公顷。根据国家和省有关规定建设占用耕地的，必须开发复垦不少于所占面积且数量与质量相当的耕地，本镇共需补充耕地1551.59公顷。

### 第四十一条 土地整理、复垦

#### (一) 农地整理

农地整理主要是对地形高低不平，地类交叉的土地进行整理，合理布局各类用地。规划期内土地整理增加耕地1049.8公顷。

#### (二) 村庄宅基地复垦

根据村庄规划，撒小点并大点，建设中心村，将调整出来的闲置宅基地复垦还耕。规划期内宅基地复垦可增加耕地面积434.8公顷。

#### (三) 工矿用地复垦

根据“三集中”原则，规划期内应关停的砖瓦窑厂、废弃的工矿用地以及各村用地规模在0.2公顷以下的工矿企业将逐步迁入工业园区。规划期内工矿用地搬迁复垦可增加耕地58.15公顷。

### 第四十二条 土地开发

全镇现有未利用土地41.19公顷，经开发适当新增耕地8.84公顷。

### 第四十三条 保障措施

(一) 加强领导，分工明确，责任到人。

(二) 严格执行规划，因地制宜，做到一次规划，分步实施。

(三) 坚持“谁开发，谁受益”原则，制定各项鼓励措施，积极拓宽资金筹集渠道。资金筹集渠道有：

- 1、从土地出让净收益中提取一定比例的资金；
- 069 2、收取土地整理折抵指标有偿使用费；
- 3、银行贷款。

(四) 成立土地整理专门机构，落实专职人员，并建立资金专户，实行滚动发展。同时加强部门之间配合与协调。

## 第九章 土地用途管制原则

### 第四十四条 农业用地区

本区的土地主要用于农业生产及直接为农业生产服务。按土地用途管制要求划分为基本农田保护区和一般农田保护区，并分别制定用途管制原则。

#### (一) 基本农田保护区

1.基本农田保护区一经划定，任何单位和个人不得擅自改变或者占用。基本农田以种植粮食、油料、蔬菜为主，积极推广高产优质品种，提高复种指数，以提高土地的效益。允许农民在基本农田内调整种植业布局，确需占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼，对耕作层造成破坏的，须经省人民政府土地、农业行政主管部门批准，并划补基本农田。

2.国家能源、交通、水利等重点建设项目选址确实无法避开基本农田保护区，需转变农田用途的应经法定程序修改规划，并依法报有权批准的部门批准。

3.任何单位和个人不得闲置、荒芜基本农田保护区内耕地。

4.禁止占用基本农田建窑、建房、建厂、建坟或者擅自取土、采矿、堆放废弃物或其他破坏基本农田的活动。

5.基本农田保护区内的非农业建筑设施在翻建或新建时，必须按土地利用总体规划逐步迁出，并按基本农田的标准做好复垦工作。

6.加强农田基本建设，结合土地整理，推进农业园田化建设，做到沟、渠、路配套，适应机械化作业，具有较强的抗御自然灾害的能力，保证基本农田持续高产稳产。

7.建立基本农田保护制度，健全基本农田保护区档案，使基本农田保护逐步走向法制化、规范化轨道。

#### (二) 一般农田区

1.一般农田是指介于基本农田和待置换耕地之间的耕地。

0721禁止随意改变一般农田用途进行非农建设。对于重点扶持投资项目选址，用地面积较大，在建设用地区内确实无法安排，需占用一般农田的，必须符合土地利用总体规划及土地利用年度计划。

3.对符合农用地转用条件，需改变用途的，按占一补一的原则，由用地单位先补足与占用农田质量、数量相当的耕地或交纳金额相当的耕地开垦费，方可按规定办理农转非手续。

4.不得随意闲置、荒芜区内耕地，经依法批准可转变用途的一般农田，在建设单位进场施工前，不得随意闲置、荒芜。

#### 第四十五条 园地区

(一)区内土地主要用于栽植桑树、果园及基础服务设施使用不得擅自转变用途。

(二)鼓励园地区内影响种植园生产的其他用地，调整到适宜的用地区。

(三)鼓励对园地区进行物质和科技投入，通过优化品种结构，不断提高园地区经济效益。

#### 第四十六条 林业用地区

(一)加强沿河防护林、农田防护林建设，改善农田生态环境。

(二)加强经济林和苗圃建设，努力提高林业用地经济效益。

#### 第四十七条 建设用地区(包括待置换用地)

该区是为适应城镇建设、村镇建设及工矿企业、交通等各项社会事业发展需要而划分。遵循合理、节约用地，实现用地规模由外延增量为主向内延挖潜为主的转变原则，分别制定如下管制规则：

##### (一)城镇建设用地区

1.区内土地主要用于城镇建设，严格执行城镇总体规划。

2.城镇建设用地实行成片开发和改造，努力提高土地利用效率，形

成整齐、清洁、美观的布局。

3.城镇建设应当充分利用现有建设用地和空闲地，确需扩大的应当符合土地利用总体规划和土地利用年度计划，并应首先利用非耕地或劣质耕地。

4.城镇建设用地区的土地，在批准改变用途以前应当按原用途使用，废弃撂荒的土地，能耕种必须及时恢复耕种，杜绝征而不用、多征少用、闲置土地现象。

5.保护和改善城镇生态环境，禁止建设占用规划确定的永久性绿地、菜地和基本农田。

#### (二) 村镇建设用地区

1.村镇建设用地区的土地主要用于村镇居民住宅，村镇企业、镇村公共设施和公益事业等建设，必须严格执行村镇规划。

2.鼓励通过土地整理，将其他地区内零散分布的住宅和镇村企业分别向村镇建设用地区或城镇建设用地区、工矿用地区集中，严禁在村镇建设用地区以外新增建设用地用于村镇建设。

3.控制村镇建设用地区各项建设用地规模，严格按照国家规定的用地标准，安排各项建设用地。

4.村镇建设应当充分利用现有建设用地和空闲地，确需扩大的用地，应当符合土地利用总体规划和土地利用年度计划，并尽量先利用村镇建设控制区内的非耕地或劣质耕地。

5.农村居民点按村镇规划，逐步实行旧村改造计划，鼓励区内农户按规划翻建住房，农村居民每户只能拥有一处不超过标准的宅基地。严禁擅自乱搭、乱建有关种养殖业临时用房。努力改变目前散、乱、脏、差的局面。

6.保护和改善村镇环境，防止水土污染。

#### (三) 工矿用地区

1.区内的土地主要用于工矿生产建设及直接为工矿生产服务使用。

2.生产建设过程中因挖损、塌陷、压占等造成破坏的土地应当及时组织复垦，宜农土地应当优先复垦为耕地，鼓励对其他零散分布的工矿用地逐步向工矿用地地区（工业园区）集中。

3.控制建设用地规模，严格按照国家规定的行业用地标准安排各项建设用地。

区内企业用地规模确需扩大或新安排建设项目，其用地应符合土地利用总体规划和土地利用年度计划。

4.鼓励高科技、效益高的企业，扩大规模时兼并利用效益差倒闭的企业，尽量盘活存量、闲置建设用地，提高土地利用率和产出率。

5.严格控制工矿用地污染，保护和改善生态环境。

#### （四）交通用地区

应遵守交通部门的有关规定，符合公路用地等级标准。

#### （五）特殊用地区

用地应符合有关部门规划要求，注重与周围环境协调。

#### 第四十八条 其它用地区

（一）河流水面开发利用，应遵守水利、环保等部门的有关规定，防止水体污染，并对河床进行规划整治，提高防洪泄洪能力。

（二）积极开发未利用地，充分发挥未利用土地潜力，提高社会、经济效益。

## 第十章 规划实施与管理的措施

第四十九条 本规划经镇、区、市人民政府论证、会审并报省人民政府批准后，是管理本镇土地利用的法规性文件，由镇人民政府实施与管理，并接受上级政府和土地行政主管部门的检查和监督。

第五十条 以本规划为依据，审核与调整土地开发、利用、整治、保护等方面的土地利用规划设计，使之符合总体规划确定的目标。同时，对土地利用专项规划、部门用地规划进行综合协调，使之符合土地利用总体规划的要求。

第五十一条 加强耕地资源保护，实现耕地动态平衡，严格执行基本农田保护制度，实行建设占用耕地与开发、复垦耕地挂钩，保证耕地占补平衡有余，严禁违法占地，毁坏耕地，多征少用及抛荒行为。同时，合理调整农业用地结构，改造中低产田，有计划地开展土地整理、复垦及标准田建设工作，不断提高土地生产力。

第五十二条 加强城镇基础设施建设资金投入，创造良好的投资环境，吸引建设用地区外的企业和新的投资项目到规划区落户，以节约土地资源。

第五十三条 充分发挥土地管理部门的管理职能，在用地审批时，首先要审查项目用地布局是否符合总体规划要求，做到严格把关，合理用地，防止土地资源浪费和土地资产流失。

第五十四条 加强宣传，增强群众珍惜土地、保护土地的意识，提高人们对实施土地利用总体规划重要性的认识，使全社会都了解、熟悉，乡镇各级部门都必须自觉执行规划，从而保证规划的顺利实施。

第五十五条 加强土地执法力度，严肃查处各类违法用地行为，尤其要严肃查处违反土地利用总体规划的违法行为。

第五十六条 建立规划管理信息系统和土地资源信息系统，实现

土地利用现状的动态监测，使规划管理逐步走上科学化、信息化的轨道。

第五十七条 在执行本规划过程中，如发生较大变化或出现新的情况和新的问题，必需修订时，应按规定的程序进行调整与修编规划，并报请有批准权的人民政府批准后方可执行。