乐山市五通桥区

新云乡土地利用总体规划（2006-2020年）

调整完善方案

**五通桥区新云乡人民政府**

**二〇一七年七月**

目 录

[一、2014年土地利用现状 1](#_Toc486428839)

[（一）土地利用现状及分布 1](#_Toc486428840)

[（二）土地利用的特点 3](#_Toc486428841)

[（三）土地利用中存在的问题 4](#_Toc486428842)

[二、规划目标调整情况 6](#_Toc486428843)

[（一）耕地保有量调整 6](#_Toc486428844)

[（二）基本农田保护面积调整 6](#_Toc486428845)

[（三）建设用地规模调整 7](#_Toc486428846)

[（四）城乡建设用地规模调整 7](#_Toc486428847)

[（五）城镇工矿用地规模调整 7](#_Toc486428848)

[（六）新增建设用地总量 8](#_Toc486428849)

[（七）新增建设用地占用耕地指标 8](#_Toc486428850)

[（八）新增建设用地占用农用地指标 8](#_Toc486428851)

[（九）土地整治补充耕地规模 8](#_Toc486428852)

[（十）人均城镇工矿用地规模 9](#_Toc486428853)

[（十一）园地面积调整 9](#_Toc486428854)

[（十二）林地面积调整 9](#_Toc486428855)

[三、土地利用结构和布局调整 10](#_Toc486428856)

[（一）农用地结构和布局调整 10](#_Toc486428857)

[（二）建设用地结构和布局调整 11](#_Toc486428858)

[（三）其他用地结构和布局调整 12](#_Toc486428859)

[四、耕地和基本农田保护规划 13](#_Toc486428860)

[（一）耕地和基本农田保护目标 13](#_Toc486428861)

[（二）土地综合整治 13](#_Toc486428862)

[（三）基本农田数量保护、质量建设和管护的措施 15](#_Toc486428863)

[五、建设用地规划 18](#_Toc486428864)

[（一）城镇和农村居民点用地控制 18](#_Toc486428865)

[（二）重点建设项目用地安排 19](#_Toc486428866)

[（三）建设用地空间管制 20](#_Toc486428867)

[六、用途分区 23](#_Toc486428868)

[（一）基本农田保护区 23](#_Toc486428869)

[（二）一般农地区 24](#_Toc486428870)

[（三）城镇建设用地区 24](#_Toc486428871)

[（四）村镇建设用地区 25](#_Toc486428872)

[（五）独立工矿用地区 25](#_Toc486428873)

[（六）林业用地区 26](#_Toc486428874)

[（七）其他用地区 27](#_Toc486428875)

[七、生态保护用地规划 28](#_Toc486428876)

[（一）构建良好的农业生态环境基础 28](#_Toc486428877)

[（二）加强城镇生态环境建设 29](#_Toc486428878)

[（三）加强农村地区生态环境建设 29](#_Toc486428879)

[附表一 新云乡土地利用主要调控指标表 31](#_Toc486428880)

[附表二 新云乡土地利用结构调整表 32](#_Toc486428881)

[附表三 新云乡各乡村土地用途分区面积表 33](#_Toc486428882)

[附表四 新云乡耕地保有量、基本农田情况表 34](#_Toc486428883)

[附表五 新云乡省、市、县重点建设项目规划表 35](#_Toc486428884)

[附表六 新云乡各乡村规划控制指标表 37](#_Toc486428885)

# 一、2014年土地利用现状

## （一）土地利用现状及分布

根据五通桥2014年土地利用现状变更调查结果，2014年新云乡土地总面积2306.23公顷。其中农用地面积2162.29公顷，占土地总面积的93.76%；建设用地面积123.58 公顷，占土地总面积的5.36%；其他土地面积20.36 公顷，占土地总面积的0.88%。

### 1．农用地

**（1）耕地**

全镇耕地面积为1079.97 公顷，占农用地面积的49.95%；主要分布情况为灯杆村89.21公顷、真武村87.51公顷、加阳村117.71公顷、新云村121.79公顷、中华村97.25公顷、上游村104.94公顷、燕山村182.68公顷、华联村69.87公顷、农乐村105.58公顷、代河村103.43公顷。

**（2）园地**

全镇园地面积为30.70 公顷，占农用地面积的1.42%；主要分布情况为灯杆村3.19公顷、真武村2.45公顷、加阳村2.19公顷、新云村5.29公顷、中华村2.58公顷、上游村4.67公顷、燕山村5.60公顷、华联村1.37公顷、农乐村2.28公顷、代河村1.08公顷。

**（3）林地**

全镇林地面积为880.21 公顷，占农用地面积的40.71%；主要分布情况为灯杆村57.03公顷、真武村94.71公顷、加阳村114.88公顷、新云村90.97公顷、中华村83.67公顷、上游村64.19公顷、燕山村70.54公顷、华联村110.35公顷、农乐村92.73公顷、代河村101.14公顷。

**（4）其他农用地**

全镇其他农用地面积为171.41 公顷，占农用地面积的7.93%；主要分布情况为灯杆村20.36公顷、真武村25.02公顷、加阳村15.20公顷、新云村14.62公顷、中华村25.71公顷、上游村11.07公顷、燕山村13.73公顷、华联村10.69公顷、农乐村11.60公顷、代河村23.41公顷。

### 2．建设用地

**（1）城乡建设用地**

全镇城乡建设用地面积为118.62 公顷，占建设用地的95.99%；其中，城镇用地面积为0.00公顷，占城乡建设用地的0.00%；农村居民点用地面积为116.37 公顷，占城乡建设用地的98.10%；采矿用地的面积为2.25 公顷，占城乡建设用地的1.90%；其他独立建设用地面积为0.00公顷，占城乡建设用地的0.00%。

农村居民点用地分布情况为灯杆村10.86公顷、真武村10.45公顷、加阳村12.51公顷、新云村19.23公顷、中华村9.96公顷、上游村9.14公顷、燕山村15.48公顷、华联村7.85公顷、农乐村10.23公顷、代河村10.66公顷。

采矿用地分布情况为新云村0.83公顷、代河村1.42公顷。

**（2）交通水利用地**

全镇交通水利用地面积为4.74 公顷 ，占建设用地的3.84%；主要分布情况为真武村0.04公顷、加阳村1.50公顷、新云村0.47公顷、中华村0.2公顷、燕山村1.25公顷、代河村1.28公顷。

**（3）其他建设用地**

其他建设用地面积为0.00公顷，占0.00%。

### 3．其他土地

其他土地中，水域面积为19.85 公顷，占其他土地面积的97.50%；自然保留地面积0.51 公顷，占2.50%。

## （二）土地利用的特点

1 土地开发利用程度较高，后备土地资源有限

2014年土地利用现状变更调查数据显示全镇2306.23公顷土地面积中，其他土地面积为20.36 公顷，仅占土地总面积的0.88%，土地利用率达到99.12%。在其他土地中，不能被开发利用的河流水面面积为19.85 公顷，占其他土地面积的比重为97.50%；有条件作为后备土地资源的滩涂和自然保留地面积为0.51 公顷，占其他土地面积的比重仅为2.50%，占全镇土地总面积的比重0.02%。

2 土地以农用地为主，人均耕地面积略高于全区平均水平

2014年土地利用现状变更调查数据显示全镇农用地面积2162.29 公顷，占土地总面积的93.76%，土地以农用地为主。农用地中耕地面积为1079.97 公顷，仅占农用地面积49.95%，按照2014年全镇农业人口10751人来计算，人均耕地面积仅为1.51亩，高于全区人均耕地面积1.33亩平均水平，低于全市人均耕地面积1.74亩的平均水平。

3 建设用地结构与人口结构不相适宜，农村居民点比重较高

2014年土地利用现状变更调查数据显示全镇建设用地总面积为123.58 公顷，其中城镇用地的面积为0.00公顷，占建设用地总面积的0.00%，农村居民点用地的面积为116.37 公顷，占建设用地总面积的比重为94.17%；而从2014年全镇人口统计数据来看，全镇非农业人口为661人，占全镇总人口的比例为5.79%；农业人口为10751人占全镇总人口的比例为94.21%，农业人口的规模为城镇人口规模的16.26倍。由此可以看出，在新型城镇化建设过程中，新云乡农村建设用地并没有随着农村人口向城镇转移而逐渐减少，建设用地结构与人口结构不相适宜。

## （三）土地利用中存在的问题

近些年来随着新云乡社会经济的快速发展和城镇化水平的快速提高，全镇建设用地总量也出现了较为明显的增加。从现阶段石麟建设用地总体利用情况来看，较为突出的问题主要表现在节约集约利用程度较低，利用较为粗放。从农村建设用地利用情况来看，全镇2014年农村居民点用地规模为116.37 公顷，同期农业人口规模为10751人，人均农村建设用地规模为108.24平方米，远高于国家规定的人均宅基地规模，农村建设用地粗放利用的现象更为凸出。

# 二、规划目标调整情况

按照五通桥区土地利用总体规划调整完善方案的相关要求，对新云乡2020年土地利用主要指标作如下调整：

## （一）耕地保有量调整

调整完善前新云乡2020年耕地保有量指标为960.39公顷，2014年现状耕地面积为1079.97 公顷，超过2020年规划目标值得12.45%。超额完成了耕地保有量目标任务。

根据此次五通桥区土地利用总体规划调整完善方案下达到新云乡的耕地保有量指标，新云乡的耕地保有量调整为1075.83公顷，调整后新云乡耕地保有量比原规划目标增加了115.44公顷。

## （二）基本农田保护面积调整

调整完善前新云乡2020年基本农田保护面积为1059.67公顷，2014年新云乡基本农田划定面积为1059.67公顷，占2020年规划指标的100.00%，完成了基本农田保护面积目标任务。

根据此次五通桥区土地利用总体规划调整完善方案下达到新云乡的基本农田保护面积目标，新云乡的基本农田保护面积调整为1025.00公顷，调整后新云乡基本农田保护面积比原规划目标减少了34.67公顷。

## （三）建设用地规模调整

调整完善前新云乡2020年建设用地总规模指标为44.75公顷，2014年现状建设用地为123.58 公顷，超过2020年规划目标值的176.16%，突破了建设用地总规模指标的限制。

根据此次五通桥区土地利用总体规划调整完善方案下达到新云乡的建设用地总规模指标，新云乡的建设用地总规模调整为127.88公顷，调整后新云乡建设用地总规模比原规划目标增加了83.13公顷。

## （四）城乡建设用地规模调整

调整完善前新云乡2020年城乡建设用地总规模指标为39.79公顷。2014年现状城乡建设用地为118.62 公顷，超过2020年规划目标的198.12%。突破了城乡建设用地规模指标的控制。

根据此次五通桥区土地利用总体规划调整完善方案下达到新云乡的城乡建设用地总规模指标，新云乡的城乡建设用地总规模调整为120.10公顷，调整后新云乡城乡建设用地规模比原规划增加了80.31公顷。

## （五）城镇工矿用地规模调整

规划调整完善前新云乡2020年城镇工矿建设用地规模指标为3.34公顷，2014年现状城镇工矿建设用地为2.25 公顷，达到2020年规划目标的67.37%。完成了城镇工矿用地规模指标的控制。

根据此次五通桥区土地利用总体规划调整完善方案下达到新云乡的城镇工矿用地规模指标，新云乡的城镇工矿用地规模调整为2.25公顷，调整后新云乡城镇工矿用地规模比原规划指标减少了1.09公顷。

## （六）新增建设用地总量

根据此次五通桥区土地利用总体规划调整完善方案下达到新云乡的新增建设用地指标，新云乡的新增建设用地调整为4.30公顷。

## （七）新增建设用地占用耕地指标

根据此次五通桥区土地利用总体规划调整完善方案下达到新云乡的新增建设用地占用耕地指标，新云乡的新增建设用地占用耕地调整为4.14公顷。

## （八）新增建设用地占用农用地指标

根据此次五通桥区土地利用总体规划调整完善方案下达到新云乡的新增建设用地占用农用地指标，新云乡的新增建设用地占用农用地调整为4.30公顷。

## （九）土地整治补充耕地规模

根据此次五通桥区土地利用总体规划调整完善方案下达到新云乡的补充耕地义务量指标，新云乡的补充耕地义务量调整为0.00公顷。

## （十）人均城镇工矿用地规模

按照2020年城镇工矿用地面积除以2020年城镇人口计算，结合此次规划调整完善上级下达到新云乡的人均城镇工矿用地规模，到2020年，全镇人均城镇工矿用地面积为120平方米。

## （十一）园地面积调整

根据此次五通桥区土地利用总体规划调整完善方案下达到新云乡的园地保有量指标，新云乡的园地保有量调整为30.57公顷。

## （十二）林地面积调整

根据此次五通桥区土地利用总体规划调整完善方案下达到新云乡的林地保有量指标，新云乡的林地保有量调整为880.18公顷。

# 三、土地利用结构和布局调整

按照五通桥区土地利用总体规划调整完善方案，为实现规划期土地利用各项目标，结合新云乡社会经济发展实际，对农用地、建设用地（城乡建设用地、交通水利用地）、其他土地的结构进行优化调整。其结构调整情况如下：

## （一）农用地结构和布局调整

规划调整完善后新云乡2020年农用地总规模为2157.99公顷，占全镇土地总面积的比例为93.57%，其中耕地1075.83公顷，占农用地总面积的比例为49.85%；园地30.57公顷，占农用地总面积的比例为1.42%；林地规模为880.18公顷，占农用地总面积的比例为40.79%；其他农用地规模为171.41公顷，占农用地总面积的比例为7.94%。

调整后全镇耕地主要分布情况为灯杆村89.21公顷、真武村87.51公顷、加阳村116.47公顷、新云村120.44公顷、中华村96.92公顷、上游村104.94公顷、燕山村182.33公顷、华联村69.87公顷、农乐村104.71公顷、代河村103.43公顷。

调整后全镇园地主要分布情况为分布情况为灯杆村3.19公顷、真武村2.45公顷、加阳村2.19公顷、新云村5.24公顷、中华村2.58公顷、上游村4.67公顷、燕山村5.52公顷、华联村1.37公顷、农乐村2.28公顷、代河村1.08公顷。。

调整后全镇林地主要分布情况为灯杆村57.03公顷、真武村94.71公顷、加阳村114.88公顷、新云村90.96公顷、中华村83.67公顷、上游村64.19公顷、燕山村70.52公顷、华联村110.35公顷、农乐村92.73公顷、代河村101.14公顷。

调整后全镇其他农用地主要分布情况为灯杆村20.36公顷、真武村25.02公顷、加阳村15.20公顷、新云村14.62公顷、中华村25.71公顷、上游村11.07公顷、燕山村13.73公顷、华联村10.69公顷、农乐村11.60公顷、代河村23.41公顷。

## （二）建设用地结构和布局调整

规划调整完善后新云乡2020年建设用地总规模为127.88公顷，占全镇土地总面积的比例为5.54%。其中城镇建设用地0.00公顷，占建设用地总面积的比例为0.00%；农村居民点117.85 公顷，占建设用地总规模的比例为92.16%；采矿用地为2.25 公顷，占建设用地总规模的比例为1.76%；交通水利用地为7.56公顷，占建设用地总规模的比例为5.91%；其他建设用地为0.00公顷，占建设用地总规模的比例为0.00%。

规划调整完善后全镇农村居民点用地主要分布在灯杆村10.86公顷、真武村10.45公顷、加阳村12.51公顷、新云村20.26公顷、中华村9.96公顷、上游村9.14公顷、燕山村15.93公顷、华联村7.85公顷、农乐村10.23公顷、代河村10.66公顷。

规划调整完善后全镇采矿用地主要分布情况为新云村0.83公顷、代河村1.42公顷、马儿石村9.36公顷、张坳口村0.35公顷、大桥村1.67公顷。

规划调整完善后全镇交通水利用地主要分布情况为真武村0.04公顷、加阳村2.74公顷、新云村0.85公顷、中华村0.53公顷、燕山村1.25公顷、农乐村0.87公顷、代河村1.28公顷。

其他建设用地与调整完善前规划期末规模及布局保持一致。

## （三）其他用地结构和布局调整

规划调整完善后新云乡2020年其他用地面积为20.36 公顷，占全镇土地总面积的比例为0.88%。

# 四、耕地和基本农田保护规划

## （一）耕地和基本农田保护目标

规划调整完善前新云乡2020年耕地保有量目标任务为960.39公顷，基本农田保护面积目标任务为1059.67公顷。调整完善后，全镇安排耕地保有量目标任务为1075.83公顷，划定永久基本农田1025.00公顷，耕地保有量和基本农田保护面积分别比调整完善前规划期末规模增加了115.44公顷和减少34.67公顷。

调整完善后的耕地保有量和基本农田保护面积在充分考虑各行政村新增建设用地占用耕地、土地后备资源禀赋及实施土地综合整治工程的可行性的基础上分解落实至各村。各村耕地保有量和基本农田保护面积见下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 行政村 | 耕地保有量 | 基本农田保护面积 |
| 1 | 灯杆村 | 89.21 | 89.01 |
| 2 | 真武村 | 87.51 | 86.16 |
| 3 | 加阳村 | 116.47 | 105.35 |
| 4 | 新云村 | 120.44 | 99.42 |
| 5 | 中华村 | 96.92 | 94.26 |
| 6 | 上游村 | 104.94 | 104.04 |
| 7 | 燕山村 | 182.33 | 179.51 |
| 8 | 华联村 | 69.87 | 67.28 |
| 9 | 农乐村 | 104.71 | 99.62 |
| 10 | 代河村 | 103.43 | 100.35 |
| 合计 | | 1075.83 | 1025.00 |

## （二）土地综合整治

### 1．土地整治安排的要求

（1）新云乡土地整治安排要做到与经济社会发展规划、城乡建设规划、产业发展规划、基础设施建设规划、生态建设和环境保护规划、基本农田保护规划等相协调，以提高规划的针对性和可操作性。

（2）土地整治安排，是在深入调查分析各类土地整治潜力的基础上，综合考虑经济社会发展状况、改善生产生活的愿望和能力以及资金保障水平，来明确土地整治的类型、规模和布局，并确定土地整治重点区域和重点项目。

（3）农村土地整治安排，要注重保持农村风貌和当地特色，保留传统农耕文化和民俗文化中的积极元素，保护农村人文景观和生态环境。

（4）农村土地整治安排，要充分尊重农民意愿，切实维护农民权益。在整治方式、旧房拆迁、新居建设等方面要为农民提供多种选择。

### 3．土地整治规划方案与布局

（1）农用地整理规划

农用地整理范围区安排在基本农田保护区内，未与非农建设用地规划区重合。本着“先易后难”、“集中成片”的原则，选择地理条件、社会经济相对较好的村社优先开展农用地整理。

（2）农村建设用地整理规划

农村建设用地整理优先在基本农田区内开展，利于基本农田成片保护，且有利于促进当地产业发展。集中居住区的规划与城乡建设规划和新农村建设规划相结合，靠近城镇的整理区安排在城镇规划用地区内，远离城镇的整理区就近安排。通过村庄建设统一规划和空心村改造、迁村并点、宅基地调整、村内道路和供排水等基础设施的统一规划和建设，挖掘土地利用潜力，提高土地集约化利用程度，改善农村居民生活条件，美化居住环境。

## （三）基本农田数量保护、质量建设和管护的措施

### 1．合理划定基本农田

按照“面积不减少，质量有提高，布局总体稳定”的原则，合理划定基本农田，并落实到地块。参照农用地分等定级成果，将大面积、集中连片、高质量等级、农业基础条件较好的耕园地划入基本农田保护范围，土地开发整理复垦新增加优质耕地优先划入基本农田。新调整划定的基本农田平均质量等级应高于原有的平均质量等级。上级下达全镇基本农田保护面积目标任务为1025.00公顷，考虑到线型基础设施项目选址的不确定性，永久基本农田划定过程中在完成上级下达的基本农田保护目标任务的基础上，预留了3.80公顷大型基础实施项目占用基本农田的补划空间，全镇实际划定1028.8公顷。·

### 2．合理布局基本农田

适当调整基本农田布局，保证基本农田的稳定性。根据城镇空间拓展和产业用地布局，调出规划城镇发展区域内以及城镇周边未来建设发展范围内的现有基本农田，为城镇发展预留空间；调出低等别、质量较差易损毁、不宜农作的基本农田；调出零星破碎、区位偏僻、不易管理的基本农田以及产业发展区域内基本农田。将生产条件较好、集中连片的现有优质耕园地及土地整理复垦开发新增的优质耕地划为基本农田，保证基本农田保护面积不低于县级下达目标任务。

全镇基本农田在县级规划基本农田保护区的基础上因规划基数、产业发展及农民集中居住区等原因对基本农田面积进行调整；将农业水利基础条件较好在2014年土地利用变更调查已变更为耕地及土地整理复垦开发新增的优质耕地调整为基本农田。

### 3．加大基本农田建设力度稳步提升基本农田质量

积极开展农田水利建设，加强坡改梯等水土保持工程建设，推广节水抗旱技术，按耕地等级实施差别化管理，重点保护优质耕地和水田，建设优质耕地和水田集中区，以提高农田利用率和产出率为目标。加强基本农田保护和高标准基本农田建设，对田水路林村等实行综合整治，不断提高基本农田质量。

### 4．严格落实基本农田保护制度

除单独选址的能源、交通、水利等基础设施项目，因选址特殊无法避让基本农田的以外，其他建设项目用地一律不得占用基本农田。经依法批准占用基本农田的，必须及时补划，同时征地补偿按法定的最高标准执行，耕地开垦费按全镇最高标准缴纳。禁止违法占用基本农田进行绿色通道、绿化隔离带和防护林建设，禁止占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

# 五、建设用地规划

## （一）城镇和农村居民点用地控制

规划调整完善后新云乡2020年建设用地总规模、城镇工矿规模、农村居民点用地规模，分别控制在127.88公顷、2.25公顷、117.85 公顷以内。

### 1．城镇建设用地调控

城镇发展主要依托于城镇建设。城镇建设要以内涵发展为主，在充分利用存量建设用地、优化城镇建设用地结构和布局的前提下，控制城镇建设用地规模。规划调整完善后2020年全镇城镇用地规模控制在0.00公顷，其中现状建设用地规模为0.00公顷，新增建设用地规模为0.00公顷。

### 2．农村居民点用地调控

按照统筹城乡发展的要求，促进城乡协调发展，增强城镇带动农村的能力，有效实施农业现代化。按照“撤并自然村、整治空心村。建设中心村”的总体思路，以“金土地工程”为载体，深入推进农村田、水、路、林、村综合整治，依托土地综合整治，推进农民集中居住，大力改善农村居民居住条件。全面推进农村新型社区建设和现代农业发展，着力打造居住与生产生活、公共服务、社会管理综合配套的新农村综合体，建设农村居民幸福美好家园。加强农村产权制度改革成果应用，创新农村农业经营方式，积极推行土地股权合作、农民专业合作等多种合作形式，繁荣发展农村经济，促进农村居民转移就业，努力在农村形成土地规模化、生产企业化、居住城镇化、收入多元化新格局。大力开展“新家园、新生活、新风尚”活动，转变农村居民生产生活方式，促进现代农村与现代城市和谐相融。

规划调整完善后2020年全镇农村居民点用地规模控制在117.85 公顷，其中现状建设用地规模为116.37 公顷，新增建设用地规模为1.48公顷。农村居民点用地增量中包括易地扶贫搬迁、地质灾害搬迁等零散农村集体建设用地。

## （二）重点建设项目用地安排

根据省、市、县的重点建设项目安排以及“十三五”期间新云乡社会经济发展需要，“十三五”期间全镇范围内预计将要实施的重点建设项目共计19项目，规划调整完善后，预留用于保障重点建设项目的本级新增建设用地指标2.82公顷，具体项目安排如下：

1.能源项目：无；

2.交通项目：农村公路项目、省道103线青神至五通桥段公路、连乐铁路支线等共计3项；

3.水利项目：泊滩堰罐区河湖水系连通工程（三江临港段）、岷江干流乐山段防洪工程、中小河流治理工程、小型水库工程、中小型已成灌区续建配套与节水改造工程、病险水库除险加固工程、农村饮水安全工程等共计7项；

4.电力项目： 35kv变电扩建工程共计1项；

5.旅游项目：燕山特色村打造共计1项

6.其他项目：加气站及输气管道、加油站及输油管道、自来水厂及供水管网工程、污水处理厂（站）及管网设施、垃圾处理厂（站）、通讯电缆工程、殡葬项目等共计7项

规划期内，须优先保障上述省、市、县级规划的交通、水利、电力等重点基础设施建设项目用地。同时，按照新云乡新农村建设规划，科学合理规划乡镇公路和村社道路，全面提升乡村道等级。

## （三）建设用地空间管制

根据上级下达给新云乡的建设用地指标，在统筹存量与增量建设用地利用，结合新云乡社会经济发展的实际，在建设用地布局适宜性评价基础上，与相关规划相协调，合理安排建设用地布局，按照建设用地空间管制规则将全镇土地划分为四个区域进行不同的管制。

### 1．允许建设区

新云乡城乡建设用地规模边界以内的区域，是规划期内新增城镇、工矿、村庄建设用地规划选址的区域，也是规划确定的城乡建设用地指标落实到空间上的预期用地区。全镇各乡村均有不同量的分布。该区域面积为120.98公顷。

该区域是土地资源利用程度已经较高、资源环境承载能力开始减弱的区域。要改变依靠大量占用土地、大量消耗资源和大量排放污染实现经济较快增长的模式，严格各类建设用地的审批，以内涵挖潜为主，集约节约利用土地资源，把提高增长质量和效益放在首位，提升企业竞争力，继续成为带动新云乡经济社会发展的龙头。

管制规则：区内土地主导用途为城镇建设发展空间，具体土地利用安排应与依法批准的相关规划相协调；区内新增城乡建设用地受规划指标和年度计划指标约束，应统筹增量与存量用地，促进土地节约集约利用；允许建设区边界（规模边界）的调整，须报规划审批机关同级国土资源管理部门审查批准。

### 2．有条件建设区

为适应城乡建设发展的不确定性，在城乡建设用地规模边界之外，扩展边界以内的范围。为适应城乡建设发展的不确定性，在城乡建设用地规模边界（允许建设区）之外，划定城、镇、村、工矿建设规划期内可选择布局的区域。

有条件建设区的设立主要为适应城乡建设发展的不确定性，根据《国土资源部办公厅关于印发市县乡级土地利用总体规划编制指导意见的通知》[2009]51号文等相关文件的精神，“有条件建设区的确定，应充分考虑城市发展趋势、空间拓展模式和主要发展方向。”以此为标准划定新云乡有条件建设区规模为0.03公顷。

该区域资源环境承载能力较强、经济和人口集聚条件较好的区域，因此鼓励该区域充实基础设施，改善投资创业环境，促进产业集群发展，壮大经济规模，加快工业化和城镇化，承接允许建设区内可能发生的产业转移，承接限制开发区域和禁止开发区域的人口转移，逐步成为支撑经济发展和人口集聚的重要载体。

管制规则：区内土地符合规定的，可依程序办理建设用地审批手续，同时相应核减允许建设区用地规模；规划实施过程中，在允许建设区面积不改变的前提下，其空间布局形态可依程序进行调整，但不得突破建设用地扩展边界；区内村庄应限制新增规模，鼓励更新改造，逐步与城市功能相协调；规划期内建设用地扩展边界原则上不得调整。如需调整按规划修改处理，严格论证，报规划审批机关批准。

### 3．限制建设区

该区域主要是新云乡境内农村腹地区域，这些地区区位优势不明显，土地资源利用主要以农业为主。该区范围面积为2182.94公顷。

该区域必须严格贯彻生态环境保护的方针，除必要的公共建设项目和少量与资源条件紧密相关的无污染轻型工业外，严格控制建设用地的审批。尤其在生态环境脆弱、经济欠发达的地区，要根据生态环境保护的需要，因地制宜，合理安排退耕还林和土地开发整理。

管制规则：区内土地主导用途为农业生产空间，是发展农业生产，开展土地整治和基本农田建设的主要区域；区内禁止城、镇、村建设，控制线型基础设施和独立建设项目用地。

四 禁止建设区

新云乡范围内未划定禁止建设区。

# 六、用途分区

此次规划调整完善，按照全镇国民经济发展需要和土地利用的主要用途，将新云乡土地划分为：基本农田保护区、一般农地区、城镇村建设用地区、独立工矿用地区、林业用地区、其他用地区等六种土地用途区。

## （一）基本农田保护区

基本农田保护区是指为对耕地及其他优质农用地进行特殊保护和管理划定的土地用途区。本区包括全镇区域内划定的基本农田以及为基本农田和生态建设服务的农村道路、农田水利、农田防护林和其他农业设施，还包括农田之间的零星土地。本区划定面积为1140.33公顷，占全镇土地总面积的49.45%。

本区土地利用管制规则如下：

（1）区内土地主要用作基本农田和直接为基本农田服务的农村道路、水利、农田防护林及其他农业设施；区内的一般耕地，应按照基本农田管制政策进行管护；

（2）区内现有非农建设用地和其他零星农用地应当整理、复垦或调整为基本农田，规划期间确实不能复垦或调整的，可保留现状用途，但不得扩大面积；

（3）禁止占用区内土地进行非农建设，禁止在基本农田保护区内建房、建窑、建坟、挖砂、采矿、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏基本农田的活动；禁止占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

## （二）一般农地区

一般农地区是指基本农田保护区以外，为农业生产发展需要划定的土地用途区。本区包括现有成片的果园、桑园、茶园等种植园用地，畜禽和水产养殖用地，城镇绿化隔离带用地。本区划定面积为130.64公顷，占全镇土地总面积的5.66%。

本区土地用途管制规则为：

（1）区内土地主要为耕地、园地、畜禽水产养殖地和直接为农业生产服务的农村道路、农田水利、农田防护林及其他农业设施用地；

（2）区内现有非农建设用地和其他零星农用地应当优先整理、复垦或调整为耕地、园地，规划期间确实不能整理、复垦或调整的，可保留现状用途，但不得扩大面积；

（3）不得闲置、破坏、污染和荒芜区内土地。

## （三）城镇建设用地区

城镇建设用地区是指为建制镇（含各类开发区和园区）建设需要划定的土地用途区。本区主要包括现有城镇建设用地，规划期间新增的城镇建设发展用地，附属于城镇和村镇的开发区、工业小区等现状及规划建设用地。本区划定面积为0.00公顷，占全镇土地总面积的0.00%。

本区土地用途管制规则为：

（1）区内土地主要用于城镇建设，须符合经批准的城镇建设规划；

（2）区内城镇建设应优先利用现有低效建设用地、闲置地和废弃地；

（3）区内农用地在批准改变用途之前，应当按原用途使用，不得荒芜。

## （四）村镇建设用地区

村镇建设用地区是指为农村居民点（村庄和集镇）建设需要划定的土地用途区。本区主要包括现有集镇和农民集中居住区建设用地，规划期间新增的农民集中居住区建设发展用地。本区划定面积为118.74公顷，占全镇土地总面积的5.15%。

本区土地用途管制规则为：

（1）区内土地主要用于城镇、农村居民点建设，须符合经批准的城镇、村庄建设规划；

（2）区内城镇建设应优先利用现有低效建设用地、闲置地和废弃地；

（3）区内农用地在批准改变用途之前，应当按原用途使用，不得荒芜。

## （五）独立工矿用地区

独立工矿用地区是指为独立于城镇村之外的采矿用地以及其他独立建设用地发展需要划定的土地用途区。本区包括独立于城镇村建设用地区以外、规划期间不改变用途的采矿用地及其它独立建设用地，其中已划入其它土地用途区的除外，以及独立于城镇村建设用地区以外，规划期间已列入计划的采矿业发展用地、不宜在居民点内配置的其它独立建设用地。本区划定面积为2.24公顷，占全镇土地总面积的0.1%。

本区的土地用途管制规则为：

（1）区内土地主要用于采矿业以及不宜在居民点内配置的工业用地；

（2）区内土地使用应符合经批准的工矿建设规划；

（3）区内因生产建设挖损、塌陷、压占的土地应及时复垦；

（4）区内建设应优先利用现有低效建设用地、闲置地和废弃地；

（5）区内农用地在批准改变用途之前，应当按原用途使用，不得荒芜。

## （六）林业用地区

林业用地区是指为林业发展需要划定的土地用途区。本区包括现有的已划入其它土地用途区除外的各类林地，已列入生态保护和建设实施项目的造林地，规划期间通过土地整理复垦开发等活动增加的集中连片林地，以及为林业生产和生态建设服务的运输、营林看护、水源保护、水土保持等设施用地以及其它零星土地。本区划定面积为892.48公顷，占全镇土地总面积的38.7%。

本区土地用途管制规则为：

（1）区内土地主要用于林业生产以及直接为林业生产和生态建设服务的营林设施；

（2）区内现有非农建设用地应当按其适宜性调整为林地或其他类型的营林设施用地，规划期间确实不能调整的，可保留现状用途，但不得扩大面积；

（3）区内零星耕地因生态建设和环境保护需要可转为林地；

（4）不得占用区内土地进行毁林开垦、采石、挖沙、取土等活动。

## （七）其他用地区

主要包括以上各区外的土地，重点是全镇居民点以外的铁路、公路、管道运输用地，水利设施中的沟渠和水工建筑物用地，以及全镇的未利用地等。该区面积140.54公顷，占全镇土地总面积的6.09%。

管制规则：

（1）区内土地使用应符合经批准的相关规划；

（2）区内建设应优先利用现有低效建设用地、闲置地和废弃地；

（3）区内农用地在批准改变用途前，应当按原用途使用，不得荒芜。

# 七、生态保护用地规划

## （一）构建良好的农业生态环境基础

### 1．构建生态良好的土地利用格局

因地制宜调整各类用地布局，逐渐形成结构合理、功能互补的空间格局。支持天然林保护、基本农田建设等重大工程，加快建设以大面积、集中连片的森林和基本农田等为主体的生态安全屏障。在城乡用地布局中，将大面积连片基本农田、优质耕地作为绿心、绿带的重要组成部分，构建景观优美、人与自然和谐的宜居环境。

### 2．生态建设和环境保护用地安排

加强土地生态环境建设，补偿开发建设对生态环境产生的不利影响，逐步改善和提高全镇生态环境质量。

**（1）加强基础性生态用地保护**

严格保护基础性生态用地。严格控制对有林地、疏林地、未成林造林地和苗圃等基础性生态用地的开发利用，对其他土地的开发，必须在保护和改善生态功能的前提下，严格依据规划统筹安排。构建生态良好的土地利用格局。

**（2）因地制宜改善土地生态环境**

严格保护农用地特别是耕地，合理调整农用地结构。促进产业结构升级，严格限制高耗能、高污染企业用地。要把严格保护耕地特别是基本农田放在土地利用的优先地位，加强基本农田建设，大力发展生态农业。在保护生态环境前提下，重点优化交通、水利等基础设施用地结构，严格控制工业对土地的污染，防治农田面源污染。

## （二）加强城镇生态环境建设

鼓励城镇组团式发展，实行组团间农田与绿色隔离带有机结合，发挥耕地的生产、生态功能。加强城镇的环境治理与控制，节约用水，降低污水排放量，严格限制高耗水、高污染项目进入。

## （三）加强农村地区生态环境建设

充分结合新农村建设工程，加强村容村貌整治，加强农村地区生态环境建设。

### 1．大力发展循环经济

积极引进、展示、推广资源综合利用和再生利用等循环经济新技术、新工艺。加大节能照明、太阳能、新型建材的推广力度，建设和利用好农村沼气这一清洁能源。引导社会资金投向资源循环利用产业。加快培育以低碳排放为特征的工业、建筑和交通体系，提高资源利用效率，实现经济增长和社会进步的全面协调发展。

### 2．加强林业生态体系建设

突出以生态建设为首要任务，在确保造林数量、质量的同时，全面提升林业生态建设质量。规划期加强全镇主要公路两旁绿色通道建设；进一步对退耕还林的监管,巩固退耕还林成果,严格林地保护加强林地征占管理,严格控制各项建设工程征占用公益林、天然林。建设以森林群落为主体，构筑与全镇环境治理、江河治理和景点建设相适应的林业生态体系，改善全镇生态环境，促进全镇经济社会可持续发展。

### 3．加强村容村貌整治

结合新农村建设工程，大力加强村容村貌整治，集中归并建农房、办乡企大力开展测土配方施肥以减少对化肥的过量施用，大力发展生态绿色农业以降低对农药的使用，大力提高畜禽粪便综合利用率，加强场镇和农村地区生活污水和垃圾的收集与无害化处理，科学布局环境治理和保护性用地，大大降低农村面源污染，从各方面加强农村生态环境建设。

## 附表一 新云乡土地利用主要调控指标表

单位：公顷

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **指标** | **规划基期年** | **原规划目标** | **调整后目标年** | **指标属性** |
| **总量指标（单位为公顷）** | | | | |
| **耕地保有量** | 1079.97 | 960.39 | 1075.83 | 约束性 |
| **基本农田保护面积** | 1059.67 | 1059.67 | 1025 | 约束性 |
| **园地面积** | 30.7 | —— | 30.57 | 预期性 |
| **林地面积** | 880.21 | —— | 880.18 | 预期性 |
| **建设用地总规模** | 123.58 | 44.75 | 127.88 | 预期性 |
| **城乡建设用地规模** | 118.62 | 39.79 | 120.1 | 约束性 |
| **城镇工矿用地规模** | 2.25 | 3.34 | 2.25 | 预期性 |
| **增量指标（单位为公顷）** | | | | |
| **新增建设用地规模** | —— | 1.06 | 4.3 | 预期性 |
| **新增建设占用农用地规模** | —— | 1.06 | 4.3 | 预期性 |
| **新增建设占用耕地规模** | —— | 0.55 | 4.14 | 约束性 |
| **土地整治补充耕地义务量** | —— | 137.39 | 0 | 约束性 |
| **效率指标（单位为平方米）** | | | | |
| **人均城镇工矿用地** | —— | 120 | 120 | 约束性 |

## 附表二 新云乡土地利用结构调整表

单位：公顷

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **规划地类** | | **基期地类** | **比重** | **规划期末地类** | **比重** | **增减量** |
| 农用地 | 耕地 | 1079.97 | 49.95% | 1075.83 | 49.85% | -4.14 |
| 园地 | 30.7 | 1.42% | 30.57 | 1.42% | -0.13 |
| 林地 | 880.21 | 40.71% | 880.18 | 40.79% | -0.03 |
| 牧草地 | 0 | 0% | 0 | 0% | 0.00 |
| 其他农用地 | 171.41 | 7.93% | 171.41 | 7.94% | 0.00 |
| 农用地合计 | 2162.29 | 93.76% | 2157.99 | 93.57% | -4.30 |
| 建设用地 | 城镇建设用地 | 0 | 0% | 0 | 0% | 0.00 |
| 农村居民点用地 | 116.37 | 94.17% | 117.85 | 92.16% | 1.48 |
| 采矿用地 | 2.25 | 1.82% | 2.25 | 1.76% | 0.00 |
| 其他独立建设用地 | 0 | 0% | 0 | 0% | 0.00 |
| 交通水利用地 | 4.74 | 3.84% | 7.56 | 5.91% | 2.82 |
| 风景名胜设施用地 | 0 | 0% | 0 | 0% | 0.00 |
| 特殊用地 | 0.22 | 0.18% | 0.22 | 0.17% | 0.00 |
| 建设用地合计 | 123.58 | 5.36% | 127.88 | 5.54% | 4.30 |
| 其他土地 | 河流水面 | 19.85 | 97.5% | 19.85 | 97.5% | 0.00 |
| 滩涂 | 0 | 0% | 0 | 0% | 0.00 |
| 自然保留地 | 0.51 | 2.5% | 0.51 | 2.5% | 0.00 |
| 其他土地合计 | 20.36 | 0.88% | 20.36 | 0.88% | 0.00 |
| 土地总面积 | | 2306.23 | 100% | 2306.23 | 100% | 0.00 |

## 附表三 新云乡各乡村土地用途分区面积表

单位：公顷

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 单位 | 辖区面积 | 土地用途区 | | | | | | | | | | | | | |
| 基本农田保护区 | | 一般农地区 | | 城镇建设用地区 | | 村镇建设用地区 | | 独立工矿用地区 | | 林业用地区 | | 其他用地 | |
|
|
| 面积 | % | 面积 | % | 面积 | % | 面积 | % | 面积 | % | 面积 | % | 面积 | % |
| 代河村 | 246.01 | 122 | 0.5% | 5.64 | 2.29% |  | 0% | 10.65 | 4.33% | 1.38 | 0.56% | 102.47 | 41.65% | 14.52 | 5.9% |
| 灯杆村 | 184.64 | 104.65 | 0.57% | 7.14 | 3.87% |  | 0% | 11.13 | 6.03% |  | 0% | 57.84 | 31.33% | 15.01 | 8.13% |
| 华联村 | 200.51 | 73.66 | 0.37% | 7.17 | 3.58% |  | 0% | 6.97 | 3.48% |  | 0% | 111.34 | 55.53% | 8.34 | 4.16% |
| 加阳村 | 265.67 | 115.28 | 0.43% | 18.82 | 7.08% |  | 0% | 12.8 | 4.82% |  | 0% | 116.27 | 43.76% | 15.3 | 5.76% |
| 农乐村 | 224.97 | 106.05 | 0.47% | 12.99 | 5.77% |  | 0% | 9.64 | 4.29% |  | 0% | 93.87 | 41.73% | 12.06 | 5.36% |
| 上游村 | 194.43 | 109.45 | 0.56% | 9.86 | 5.07% |  | 0% | 9.41 | 4.84% |  | 0% | 65.37 | 33.62% | 9.75 | 5.01% |
| 新云村 | 255.62 | 105.48 | 0.41% | 34.42 | 13.47% |  | 0% | 20.7 | 8.1% | 0.86 | 0.34% | 92.48 | 36.18% | 22.38 | 8.76% |
| 燕山村 | 291.16 | 189.12 | 0.65% | 11.35 | 3.9% |  | 0% | 16.36 | 5.62% |  | 0% | 71.76 | 24.65% | 18.93 | 6.5% |
| 真武村 | 223.13 | 103.91 | 0.47% | 9.89 | 4.43% |  | 0% | 10.74 | 4.81% |  | 0% | 96.01 | 43.03% | 13.32 | 5.97% |
| 中华村 | 220.09 | 110.73 | 0.5% | 13.36 | 6.07% |  | 0% | 10.34 | 4.7% |  | 0% | 85.07 | 38.65% | 10.93 | 4.97% |
| 合计 | 2306.23 | 1140.33 | 49.45% | 130.64 | 5.66% | 0 | 0% | 118.74 | 5.15% | 2.24 | 0.1% | 892.48 | 38.7% | 140.54 | 6.09% |

## 附表四 新云乡耕地保有量、基本农田情况表

单位：公顷

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 基期耕地面积 | 规划期间补充耕地面积 | | | | | 规划期间减少耕地面积 | | | | 规划期间净增（+）减（-） | 期末耕地保有量 | 基本农田保护面积 |
|
| 增加合计 | 土地整理 | 土地复垦 | 土地开发 | 其他 | 减少合计 | 建设占用 | 灾毁 | 其他 |
|
| 规划期 | 1079.97 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.14 | 4.14 | 0 | 0 | -4.14 | 1075.83 | 1025 |
| 年均增减 | — | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.828 | 0.828 | 0 | 0 |  | — | — |
|

## 附表五 新云乡省、市、县重点建设项目规划表

| **项目类型** | **项目名称** | **建设性质** | **建设年限** | **项目用地规模** | | **涉及乡（镇）** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **其中新增建设用地** | **其中占耕地** |
|
| 2、交通项目 | 农村公路项目 | 改扩建 | 2017-2020 |  |  | 各村 | 区级重点 |
| 省道103线青神至五通桥段公路 | 新建 | 2017-2020 | 代河村、加阳村、农乐村、新云村、中华村 | 省重点 |
| 连乐铁路支线 | 规划 | 2017-2020 | 农乐村 | 市级重点 |
| 3、水利项目 | 泊滩堰罐区河湖水系连通工程（三江临港段） | 新建 | 2017-2020 | 各村 | 区级重点 |
| 岷江干流乐山段防洪工程 | 续建 | 2017-2020 | 各村 | 区级重点 |
| 中小河流治理工程 | 续建 | 2017-2020 | 各村 | 区级重点 |
| 小型水库工程 | 续建 | 2017-2020 | 各村 | 区级重点 |
| 中小型已成灌区续建配套与节水改造工程 | 续建 | 2017-2020 | 各村 | 区级重点 |
| 病险水库除险加固工程 | 续建 | 2017-2020 | 各村 | 区级重点 |
| 农村饮水安全工程 | 续建 | 2017-2020 | 各村 | 区级重点 |
| 4、电力项目 | 35kv变电扩建工程 | 新建 | 2017-2020 | 新云村 | 区级重点 |
| 5、旅游 | 燕山特色村打造 | 新建 | 2017-2020 | 燕山村 | 区级重点 |
| 6、其他 | 加气站及输气管道 | 新建 | 2017-2020 | 各村 | 市级重点 |
| 加油站及输油管道 | 新建 | 2017-2020 | 各村 | 市级重点 |
| 自来水厂及供水管网工程 | 新建 | 2017-2020 | 各村 | 市级重点 |
| 污水处理厂（站）及管网设施 | 新建 | 2017-2020 | 各村 | 市级重点 |
| 垃圾处理厂（站） | 新建 | 2017-2020 | 各村 | 市级重点 |
| 通讯电缆工程 | 新建 | 2017-2020 | 各村 | 市级重点 |
| 殡葬项目 | 新建 | 2017-2020 | 各村 | 市级重点 |
| **合计** | | |  | **2.82** | **1.6** |  |  |

## 附表六 新云乡各村规划控制指标表

单位：公顷

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 行政村 | 耕地保有量 | 基本农田保护面积 | 园地 | 林地 | 牧草地 | 建设用地总规模 | 城乡建设用地规模 | 城镇工矿规模 | 新增建设用地 | 新增建设占用农用地规模 | 新增建设占用耕地规模 | 土地整治补充耕地规模 | 人均城镇工矿用地（m2/人） | 建设用地净增量 |
| 灯杆村 | 89.21 | 89.01 | 3.19 | 57.03 |  | 10.86 | 10.86 | 0 | 0 | 0 | 0 |  | 0 | 0 |
| 真武村 | 87.51 | 86.16 | 2.45 | 94.71 |  | 10.49 | 10.45 | 0 | 0 | 0 | 0 |  | 0 | 0 |
| 加阳村 | 116.47 | 105.35 | 2.19 | 114.88 |  | 15.34 | 12.51 | 0 | 1.24 | 1.24 | 1.24 |  | 0 | 1.24 |
| 新云村 | 120.44 | 99.42 | 5.24 | 90.96 |  | 22.01 | 21.09 | 0.83 | 1.41 | 1.41 | 1.35 |  | 120 | 1.41 |
| 中华村 | 96.92 | 94.26 | 2.58 | 83.67 |  | 10.55 | 9.96 | 0 | 0.33 | 0.33 | 0.33 |  | 0 | 0.33 |
| 上游村 | 104.94 | 104.04 | 4.67 | 64.19 |  | 9.14 | 9.14 | 0 | 0 | 0 | 0 |  | 0 | 0 |
| 燕山村 | 182.33 | 179.51 | 5.52 | 70.52 |  | 17.18 | 15.93 | 0 | 0.45 | 0.45 | 0.35 |  | 0 | 0.45 |
| 华联村 | 69.87 | 67.28 | 1.37 | 110.35 |  | 7.85 | 7.85 | 0 | 0 | 0 | 0 |  | 0 | 0 |
| 农乐村 | 104.71 | 99.62 | 2.28 | 92.73 |  | 11.1 | 10.23 | 0 | 0.87 | 0.87 | 0.87 |  | 0 | 0.87 |
| 代河村 | 103.43 | 100.35 | 1.08 | 101.14 |  | 13.36 | 12.08 | 1.42 | 0 | 0 | 0 |  | 0 | 0 |
| 合计 | 1075.83 | 1025.00 | 30.57 | 880.18 | 0 | 127.88 | 120.1 | 2.25 | 4.3 | 4.3 | 4.14 | 0 | - | 4.3 |