

官港镇土地利用总体规划  
(2006-2020 年)  
调整方案

官港镇人民政府  
二〇一七年七月

# 目 录

前 言 .....	3
第一章 自然与经济社会情况 .....	5
第一节 官港镇概况 .....	5
第二节 土地利用现状情况 .....	7
第二章 规划实施情况 .....	10
第三章 规划调整完善的指导思想与原则 .....	12
第一节 规划调整完善的指导思想 .....	12
第二节 规划调整完善的原則 .....	14
第三节 规划调整完善的规划目标 .....	15
第四章 土地利用结构和布局调整情况 .....	17
第一节 规划主要控制指标调整情况 .....	17
第二节 土地利用结构和布局调整 .....	17
第三节 建设用地管控与重点建设项目调整 .....	20
第五章 “三线”划定情况 .....	23
第六章 规划调整完善方案的可行性分析 .....	24
第一节 规划调整完善对规划目标影响分析 .....	24
第二节 规划调整完善对土地利用布局变化影响分析 .....	25
第三节 规划调整完善对环境影响分析 .....	25
第四节 规划调整完善对经济发展影响分析 .....	25
第七章 规划实施管理的保障措施 .....	27
附 表 .....	29

表 1	规划主要控制指标调整表.....	29
表 2	土地利用结构调整表.....	30
表 3	建设用地管制分区变化情况表.....	31
表 4	耕地面积规划平衡表.....	32
表 5	“三线”划定面积统计表.....	32
表 6	重点建设项目用地规划表.....	33

## 前 言

《官港镇土地利用总体规划（2006-2020 年）》（以下简称规划）2012 年 1 月经省政府批准实施（皖政秘〔2012〕40 号）以来为官港镇的经济社会发展、耕地和基本农田保护、集约节约用地提供了重要保障。随着官港镇经济的快速发展，特别是“十二五”规划的实施，该规划逐渐显现出规划目标的前瞻性不足、保护耕地和保障发展的任务日趋重要、规划实施难度大等突出问题。为促进官港镇经济社会发展和可持续发展战略的实施，满足土地利用新形势对于保护耕地和保障发展的要求，迫切需要对现行规划进行调整完善。

同时，为贯彻落实省委省政府提出建设美丽乡村的重大决策，实现“生态宜居村庄美、兴业富民生活美、文明和谐乡风美”的总体目标，推进乡村产业与经济发展，促进农民致富增收，构建安徽城乡统筹发展的新途径，东至县积极响应省委省政府的号召，积极开展美丽乡村建设。在此背景下，对《官港镇土地利用总体规划（2006-2020 年）》进行调整完善。

规划范围：官港镇行政辖区内全部土地，土地总面积 24365.94 公顷。

规划期限：调整完善基期年为 2014 年，规划目标年为 2020 年，规划期限为 2006-2020 年。

工作依据：

- （1）《中华人民共和国土地管理法》；
- （2）《中华人民共和国城乡规划法》；

- （3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- （4）《中华人民共和国基本农田保护条例》；
- （5）《国土资源部办公厅关于做好土地利用总体规划调整工作的通知》（国土资厅函 2016〔1069 号〕）；
- （6）《安徽省国土厅关于抓紧做好土地利用总体规划调整完善工作的通知》（皖国土资〔2016〕125 号）；
- （7）《东至县土地利用总体规划（2006-2020 年）调整方案》；
- （8）《东至县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- （9）《东至县统计年鉴 2006-2015 年》；
- （10）《东至县十三五土地整治规划（2016-2020 年）》；
- （11）其他相关法律、法规、规章。

# 第一章 自然与经济社会情况

## 第一节 官港镇概况

官港镇地处东至县中部，是皖南赣北山货的主要集散地，是皖赣两省通衢的交通枢纽，206 国道和 222 省道贯穿全境，东邻花园乡、南邻木塔乡、西邻泥溪镇、北临尧渡镇。2007 年 2 月石城乡整建制并入官港镇，全镇辖 16 个行政村、179 个村民组。

官港镇气候温和，雨量适中，四季分明，日照多，温差大，无霜期长，属季风气候显著的亚热带湿润气候型，春夏之交盛梅雨，伏旱较明显，年平均降雨量为 1500mm，平均温度为 16 度，无霜期平均为 230 天，日照时数 2000 小时以上，平均湿度 81%。土壤主要为粘土，砾石和直岩所组成，层理分明，土质较好，耕地 0.2m 左右，水资源贫乏，无大河，有水依赖水库。官港镇属典型的丘陵地区，生物资源丰富，土地适宜性较广。主要以森林、茶园和水田为主，森林覆盖率面积广，茶叶是本镇主要的经济来源之一。

“十二五”期间，全镇国内生产总值达到 3.1 亿元，年均增长 20%；固定资产投资达到 3.7 亿元，年均增长 30%；财政收入突破千万元，年均增长 20%；农民人均纯收入达到 8000 元，年均增长 10%；新型合作医疗制度覆盖率达到 100%，新农保参合率 100%。

官港镇全面贯彻党的十八大和十八届五中全会精神，按照“五位一体”的总体布局和“四个全面”的战略布局，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，坚持和完善最严格的耕地保护制度和

最严格节约用地制度，通过土地利用总体规划调整，强化规划管理和用途管制。以科学发展观为指导，以促进农村经济、社会和环境全面协调可持续发展为出发点，统筹安排生产生活生态用地，科学安排农村土地整治，推动社会主义新农村建设与城乡统筹发展。

## 第二节 土地利用现状情况

### 一、土地利用现状结构

2014 年末，官港镇土地总面积 24365.94 公顷。其中农用地 23313.67 公顷，占土地总面积的 95.68%；建设用地 722.73 公顷，占土地总面积的 2.97%；其他用地 329.54 公顷，占土地总面积的 1.35 %。

#### （一）农用地

2014 年末，官港镇耕地面积 2209.65 公顷，占土地总面积的 9.07%；园地面积 1946.16 公顷，占土地总面积的 7.99%；林地面积 18553.19 公顷，占土地总面积的 76.14 %。

#### （二）建设用地

2014 年末，官港镇城乡建设用地面积 550.86 公顷，占土地总面积的 2.26 %。其中城镇用地 38.60 公顷，占土地总面积的 0.16%；村庄 508.51 公顷，占土地总面积的 2.09%；采矿用地 3.75 公顷，占土地总面积的 0.02%；风景名胜及特殊用地 4.72 公顷，占土地总面积的 0.02%。

交通运输用地 60.03 公顷，占土地总面积的 0.25 %。全部为公路用地。

水利设施用地 107.12 公顷，占土地总面积的 0.44%。其中水库水面 94.31 公顷，水工建筑用地 12.81 公顷。

#### （三）其他土地

2014 年末，官港镇水域 213.6 公顷，占土地总面积的 0.88 %；自然保留地 115.94 公顷，占土地总面积 0.48%。



## 二、土地利用特点

### （一）土地利用地区差异性显著。

地形错综复杂，土地利用地域差异显著官港镇地貌主要为山地、丘陵两大类，境内东部和南部为高山，西北部为丘陵地。山地面积较大，土地利用受自然条件的影响，地区差异性显著。

### （二）建设用地中，农村居民点比重大

全乡建设用地 722.73 公顷，其中农村居民点用地 508.51 公顷，占建设用地面积的 70.36%，农村居民点整理潜力较大。

### （三）后备资源充足。

土地利用率高

官港镇未利用地仅占全乡土地总面积的 1.35%，土地利用率达到 98.65%，远远高于全县的平均水平。

## 三、土地利用存在问题

### （一）耕地和基本农田的保护难度加大

规划期内，官港镇经济社会将有更大更快的发展，随之引起的建设占用耕地以及工业可能造成的基本农田污染等问题，导致确保规划期耕地保有量和基本农田面积的难度加大。

### （二）土地基础设施尚不够完备

全镇虽然有一些高产、稳产农田，集约化也达到一定程度，但是从整体看，土地利用的基础设施尚不够完备和先进，对河流的整治较为滞后。

### （三）居民点零散，土地利用效率低

官港镇农村居民点用地面积为 508.51 公顷，占建设用地总面积的 70.36%，全乡人均农村居民点用地高达 216 平方米左右，且村庄建设比较散乱、多数自然村存在不同程度的“五乱”现象，多年形成的农民宅基地严重超标准，一户多宅，多宅多用，村内存在大量的空闲地，这都造成了土地资源的严重浪费。

受长期的小农经济影响和土地所有制的制约，居民点分布散乱，规划得不到实施，形成空心村。

#### （四）土地生态保护压力加大

全镇城镇化、工业化进程中，基础设施建设、城镇发展、工业建设对土地生态的影响显著，经济社会的快速发展对水源保护地、沿河等生态敏感区的保护与管控带来了压力，生态环境保护与经济发展用地的矛盾日益凸显。

## 第二章 规划实施情况

### 一、规划实施成效显著，充分发挥总体调控作用

现行规划实施以来，官港镇依法依规，根据土地规划合理调整土地利用结构，优化城乡建设和基础设施用地的空间布局，现行规划的各项目标完成情况良好，规划实施的综合效益明显。

（一）规划目标和控制指标执行良好，规划建设用地空间布局执行有序，重大建设项目和整理项目稳步推进。

#### 1、耕地保有量指标实施情况分析

上级下达官港镇规划期末（2020 年）耕地保有量指标 2063.77 公顷，至 2014 年，耕地保有量规模为 2209.64 公顷，完成较好。

#### 2、基本农田指标实施情况分析

至 2014 年，官港镇基本农田保护面积是 1740.75 公顷，规划目标年面积是 1904.10 公顷。

#### 3、建设用地总规模实施情况分析

至 2014 年，建设用地总规模为 722.73 公顷，规划到 2020 年建设用地总规模为 637.33 公顷。

#### 4、城乡建设用地规模实施情况分析

至 2014 年，城乡建设用地规模为 550.86 公顷，规划到 2020 年城乡建设用地规模为 463.01 公顷。

#### 5、重点建设项目实施情况分析

至 2014 年，官港镇已实施重点建设项目包括：许村村“美好乡村”建设工程已通过省、市、县验收，黄柏、杨村两项目村，已完成

“四清四改”工作。

（二）建设用地集约利用水平明显提高。规划实施期间，官港镇经济发展和城镇化建设推进的速度较快，地区生产总值平均增长率显著提高。闲置土地和批而未供土地得到处置，低效建设用地二次开发取得初步成效，官港镇土地集约利用程度在逐步提高。

## 二、存在问题

（一）上轮规划实施以来，随着时间的推移，原规划所依赖的基础条件发生了较大变化，特别是农村经济结构的调整、农村城镇化进程的加快、城市体系规划战略的调整等引起原土地利用总体规划主要控制指标、规划布局发生变化，在一定程度上缺乏现势性，不能充分发挥土地利用总体规划在国土资源管理中的龙头作用。

（二）上轮规划没有充分考虑到农业产业结构调整、城镇化发展对土地利用结构布局的影响，对新出现的土地需求预见性不强，使得原规划在实施中不断遇到新问题和新的挑战。

（三）规划编制对经济社会发展的要求估计不足，导致规划中的建设用地面积缺乏弹性，建设用地量已经无法满足经济社会发展的需要。

（四）未突出编制规划与实施规划并重的原则，尤其建设用地区区和后备资源开发区定位、定量与经济发展用地实际需求出入较大，同时缺乏实施规划的科学性和可行性。

### 第三章 规划调整完善的指导思想与原则

#### 第一节 规划调整完善的指导思想

以《土地管理法》等法律法规为依据，以东至县土地利用总体规划及其下达的主要规划调控指标为指导，落实科学发展观，统筹经济发展和土地利用；贯彻执行“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策；科学合理配置各业用地、优化土地利用结构与布局；促进社会经济全面、协调发展和土地可持续利用，严格保护耕地与基本农田，强化土地利用功能分区，实行土地用途（空间）管制，完善规划实施保障机制，充分发挥土地利用总体规划在统筹城市经济社会发展、全面提升城市价值中的引导和调控作用。

根据《东至县土地利用总体规划（2006-2020 年）》、《东至县国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》等相关规划体现的战略思想，官港镇土地利用规划调整完善具体应遵循以下指导思想：

##### 一、必须加快转变土地利用方式

围绕建设资源节约型社会的目标，以节约和集约利用土地为核心，严格土地用途管制，加快建立资源循环利用体系，推进土地利用方式由外延扩张向内涵挖潜、由粗放低效向集约高效转变，促进经济增长方式转变。

##### 二、必须严格保护耕地、林地等战略资源

保护农业综合生产能力，保障粮食安全，坚持严格保护耕地特别是基本农田。坚持耕地占补平衡数量和质量并重，加强高标准基本农

田保护和建设，严格林地保护和管理，提高农业综合生产能力。

### 三、必须统筹经济、社会和生态发展用地

立足以人为本，统筹生产、生活、生态用地需要，协调各行各业和各类用地矛盾，合理安排农业用地、非农建设用地和生态环境保护用地，优化土地利用结构和布局，促进经济发展与人口、资源、环境相协调。新一轮规划修改不追求单一的用地指标，而追求一个适合于官港镇经济社会和自然条件下可持续的土地利用整体结构。

### 四、必须统筹城乡土地利用

遵循统筹城乡经济社会发展的基本方略，妥善处理城乡用地关系，建立城镇与农村平等互利、良性互动的用地机制，严格控制城乡建设用地总规模，优化城乡用地配置，促进城镇化发展和社会主义新农村建设。

### 五、必须统筹区域土地利用

按照区域发展整体战略安排，与区域产业发展、人口变化和资源环境承载能力相协调，着力发挥优势、规避劣势、协调矛盾、提高效益。同时在“平等互利、良性互动”的用地机制前提下，坚持制定实施差别化的区域土地利用政策，加强区域土地利用方向、结构和布局的控制和引导，提高土地利用组合优势和整体效率，促进区域协调发展。

### 六、必须保障土地资源可持续利用

遵循可持续发展原则，树立可持续的资源资产价值观，切实加强对市域生态脆弱地区土地利用的研究，以及重要自然、人文遗产的保

护，积极开展国土综合整治，加强对土地退化、土地污染的防范与治理，提高土地资源可持续利用能力。

## 第二节 规划调整完善的原则

### 一、总量平衡原则

本级规划调整完善原则上不得突破规划约束性调控指标，确需突破的，应先通过上级规划调整完善进行统筹平衡。

### 二、规模控制原则

每次规划调整完善涉及的指标不得超过规划确定的用地指标的规定比例。

### 三、保护耕地原则

规划调整完善应以保护耕地为前提，确保规划调整完善后耕地和基本农田保护面积不减少，质量有提高。

### 四、节约集约原则

规划调整完善涉及的用地标准，应符合节约集约用地相关要求、准入条件和行业用地标准等。

### 五、优化配置原则

规划调整完善涉及的土地利用结构与布局调整，其目标应比规划调整完善前趋于合理、优化，科学配置用地。

### 六、公众参与原则

适时修改要充分听取社会公众意见，进行风险评估，举行听证，充分论证，修改方案应按程序进行公示。

### 七、规划衔接的原则

在规划调整完善中积极与城镇规划、林地保护规划等现行规划相衔接，做到各类用地合理布局。

### 第三节 规划调整完善的规划目标

#### 一、有效保护耕地与基本农田

严格保护耕地，从紧控制耕地占用，落实上级规划下达的耕地保有量；强化基本农田管理，积极推进基本农田建设，确保基本农田面积不减少、质量有提高。

#### 二、土地利用结构趋于合理

确保耕地保有量，园地和林地保持稳定。基础设施用地适度增长，农村居民点用地适度减少，城镇建设用地规模过快扩张的势头得到有效遏制。

#### 三、优化土地利用布局

调整农用地布局，粮食主产区的耕地得到有效保护，基本农田布局更为集中连片；按照集约用地、集中发展的要求，调整城镇建设用地布局，形成城市紧凑发展的土地利用格局，农村居民点布局适度集中，加速美好乡村建设，使之与旧村缩并相挂钩，控制自然村落的无序扩张。

#### 四、提高土地节约集约利用水平

农用地利用规模化、集约化、产业化不断推进，建设用地由外延式增长向内涵挖潜转变，存量建设用地得到充分盘活，闲置和低效用地得到充分利用，各业用地利用效率和效益显著提高。

#### 五、土地利用与生态环境更加协调



合理布局国土生态屏障网络用地，设定核心生态网络体系，保持自然生态的完整性。

## 六、更新相关建设用地指标

对现行规划的指标进行更新完善，使得规划指标体系更加合理，从而保障后期规划的有效顺利实施。

## 第四章 土地利用结构和布局调整情况

### 第一节 规划主要控制指标调整情况

#### 一、耕地保有量

耕地保有量由原规划 2063.77 公顷调整为 2176.40 公顷，增加了 112.63 公顷。

#### 二、基本农田保护面积

基本农田保护面积由 1904.10 调整为 1725.55 公顷，减少了 178.55 公顷。

#### 三、建设用地

建设用地总规模由 637.33 公顷调整到 755.04 公顷，增加了 117.71 公顷；城乡建设用地总规模由 463.01 公顷调整为 573.49 公顷，增加了 110.48 公顷；城镇工矿用地规模由 68.26 公顷调整为 71.43 公顷，增加了 3.17 公顷。

#### 四、土地整治补充耕地规模

土地整治补充耕地规模由 5.59 公顷调整到 35.33 公顷，增加了 29.74 公顷。

### 第二节 土地利用结构和布局调整

#### 一、土地利用结构调整

##### （一）农用地结构调整

2014 年官港镇农用地面积 23313.67 公顷，调整后规划到 2020 年农用地面积 23313.50 公顷，比 2014 年净减少 0.17 公顷。

耕地：规划期间，耕地面积净减少 33.24 公顷，其中建设占用减少 14.51 公顷，生态退耕减少耕地 25.00 公顷，其他方式减少耕地 29.06 公顷；土地整理补充耕地 15.78 公顷，土地复垦补充耕地 7.67 公顷，土地开发补充耕地 11.88 公顷，调整后至 2020 年官港镇耕地保有量为 2176.40 公顷。

基本农田：本次规划调整完善本着遵循现行规划的原则，对基本农田布局进行局部调整优化。规划至 2020 年基本农田保护面积不低于 1725.55 公顷。

园地：规划期间，园地面积净减少 21.21 公顷，调整后至 2020 年官港镇园地面积为 1924.95 公顷。

林地：规划期间，林地面积净减少 257.85 公顷，调整后至 2020 年官港镇林地面积为 18295.34 公顷。

其他农用地：规划期间，其他农用地面积净增加 312.13 公顷，调整后至 2020 年官港镇其他农用地面积为 916.81 公顷。

## （二）建设用地结构调整

2014 年官港镇建设用地总面积 722.73 公顷，调整后规划到 2020 年建设用地总面积 755.04 公顷，比 2014 年净增加 32.31 公顷。

城乡建设用地：规划期间，官港镇城乡建设用地面积净增加 22.63 公顷，调整后至 2020 年官港镇城乡建设用地面积为 573.49 公顷。

城镇工矿用地：规划期间，官港镇城镇工矿用地面积净增加 29.08 公顷，调整后至 2020 年官港镇城镇工矿用地面积为 71.43 公顷。

农村居民点用地：规划期间，官港镇农村居民点用地面积净减少 6.45 公顷，调整后至 2020 年官港镇农村居民点用地面积为 502.06 公顷。

交通水利用地及其他建设用地：规划期间，官港镇交通水利用地及其他建设用地面积净增加 9.68 公顷，调整后至 2020 年官港镇交通水利用地及其他建设用地面积为 181.55 公顷。

### （三）其他土地结构调整

2014 年全镇其他土地面积 329.54 公顷，占土地总面积的 1.35%；到 2020 年其他土地面积 297.40 公顷，占土地总面积的 1.22%，比 2014 年减少 32.14 公顷。

水域：到 2020 年水域面积 213.60 公顷，占土地总面积的 0.88 %，与 2014 年保持不变。

自然保留地：规划期间，官港镇自然保留地面积净减少 32.14 公顷，调整后至 2020 年自然保留地面积为 83.80 公顷。

## 二、用地布局优化调整

### （一）农用地布局调整

#### 1、耕地利用布局调整情况

耕地的布局调整主要考虑镇区位置及重点建设项目新增建设用地占用耕地的布局，在保证耕地保有量的前提下，合理调整耕地空间布局。2014 年官港镇现有耕地总面积 2209.64 公顷，调整后 2020 年，耕地面积为 2176.40 公顷。

整理复垦开发补充耕地的布局调整主要结合《东至县十三五土地整治规划》进行，十三五期间规划期间，土地整理补充耕地 15.78 公顷，土地复垦补充耕地 7.67 公顷，土地开发补充耕地 11.88 公顷。

#### 2、基本农田布局调整情况

按照总体稳定、局部微调的原则，保持官港镇现有基本农田布局基本稳定的前提下，与全域永久基本农田划定基本农田布局衔接，将

现状地类为非耕地、因生态退耕、城镇规划建设占用的基本农田调出；同时将优质的一般耕地调入，确保基本农田布局更优化、质量有提高；保证调整后镇基本农田保护面积不低于 1725.55 公顷。

### 3、园林、林地、牧草地利用布局调整情况

为了保证土地利用的生态功能，协调发展改革、林业、环保、水利、农业等部门，依据官港镇区域特点，稳定具有区域优势和官港镇地域特色的自然景观用地，顺应自然地貌形态，预留乡土植物群落生长和培育的用地空间，构建良好的土地利用景观风貌。

#### （二）建设用地布局优化调整

规划期间将按照“工业向园区集中，人口向城镇集中”的规律，以镇区为发展重点，集约节约利用建设用地。

依托主要交通路网为主要聚合轴，有选择地发展，形成规模等级有序、空间布局合理、功能优势互补、城乡协调发展的村镇网络体系。

结合官港镇农村居民点分布现状，以规划为引导，以集约用地、美化环境、完善功能为重点，实施村庄综合整治工程，按照城乡一体化的要求，结合新农村建设以及行蓄洪区移民迁建工程适度调整村落，对于区位条件差、发展潜力小的村庄进行撤并、迁移。

此外，坚持统筹规划、协调发展、配套建设、节约集约用地的原则，优化基础设施用地布局，重点推进官港镇交通、水利、民生工程等基础设施项目建设，提高官港镇基础设施配套水平。

## 第三节 建设用地管控与重点建设项目调整

### 一、建设用地管控

#### （一）允许建设区

该区面积为 563.85 公顷，占官港镇土地总面积的 2.31%。

空间管制规则：

- 1、区内土地主导用途为城、镇、村或工矿建设发展空间。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、允许建设区边界（规模边界）的调整，须按程序报批。

## （二）有条件建设区

该区面积为 338.65 公顷，占官港镇土地总面积的 1.39%。

空间管制规则：

- 1、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。
- 2、土地利用总体规划确定的农村土地整治规模已完成，经评估确认拆旧建设用地复垦到位，存量建设用地达到集约用地要求的，区内土地可安排新增城乡建设用地增减挂钩项目。
- 3、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，须按程序报批。

## （三）限制建设区

该区面积为 23463.44 公顷，占官港镇土地总面积的 96.30%。

空间管制规则：

- 1、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。
- 2、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。

## 二、重点建设项目调整

按照统筹规划、合理布局、集约高效的要求，优化各类重点建设项目用地规模、结构与布局，严格工程项目建设用地标准，在保障各类重点建设项目用地的同时，注重土地资源的集约节约利用。本次规划重点建设项目调整与官港镇各县直部门和乡镇对接后确定的“十三五”期间建设的主要重点建设项目。

## 第五章 “三线”划定情况

### 一、永久基本农田保护红线划定情况

在基本农田布局调整的基础上，按照集中连片的原则，充分运用永久基本农田边界、建设用地扩展边界以及线形基础设施、自然地物边界，综合划定官港镇永久基本农田红线。永久基本农田红线内的区域尽量保持完整性，基本农田之间零星分布、面积较小的农用地、未利用地以及建设用地一并划入基本农田保护区。城镇周边范围外的永久基本农田红线内零星建设用地和其他农用地应当逐步整理为基本农田，推进基本农田集中连片，规划期内不能实施整理的可保留现状用途，但不得擅自扩大面积占用基本农田。经划定后，官港镇永久基本农田保护红线面积 1725.55 公顷，永久基本农田保护红线内耕地面积为 1725.55 公顷，基本农田保护面积不得少于 1725.55 公顷。

### 二、城镇开发边界划定情况

合理确定官港镇城市建设用地规模，以现状建设用地布局和官港镇城镇周边永久基本农田划定成果为依据，调整土地利用总体规划允许建设区和有条件建设区布局，对官港镇建设用地布局进行优化，并充分利用线型基础设施和自然地物边界，确定 2020 年官港镇城市开发边界，此外，以官港镇总体规划，调整官港镇土地利用总体规划允许建设区和有条件建设区布局，将调整后官港镇的土地利用总体规划允许建设区和有条件建设区叠加即可得到官港镇城镇开发边界，经划定后，官港镇城镇开发边界总规模为 115.52 公顷，其中现状建设用地 58.31 公顷。



## 第六章 规划调整完善方案的可行性分析

### 第一节 规划调整完善对规划目标影响分析

#### 一、规划调整完善对耕地保有量目标实现的影响评估

耕地总量动态平衡是土地利用总体规划原则之一，通过建设占用耕地量、补充耕地量和净增耕地量指标来控制。建设项目用地如果占用耕地，必须开发复垦或整理数量相等、质量相当的耕地，以保持本区域耕地总量动态平衡。

规划调整完善方案在官港镇增加规划建设用地区占用的耕地，通过土地整理和土地开发等路径补充耕地，从而保证了耕地面积保持不减少，因此，规划调整完善方案不影响耕地保有量目标的实现。

#### 二、规划调整完善方案对基本农田保护目标的影响评估

基本农田是根据一定时期人口和国民经济对农产品的需求以及对建设用地的预测而确定的长期不得占用的和基本农田保护规划期内不得占用的耕地。基本农田保护区是指为对基本农田实行特殊保护而依照法定程序划定的区域。基本农田的保护目标是土地利用总体规划控制指标体系中重要组成部分，它通过基本农田数量和质量两个指标来控制。我国基本农田保护实行“全面规划、合理利用、用养结合、严格保护”的方针。

本次规划调整完善方案结合全域永久基本农田划定，对基本农田进行局部调整，划定后基本农田面积大于上级下达指标；调整后，保证了全域范围内基本农田面积比上级下达指标稍有增加，质量稍有提高，基本农田调整符合省、市相关文件要求。

## 第二节 规划调整完善对土地利用布局变化影响分析

规划调整完善方案遵循相关原则，维护了现行土地利用总体规划的连续性和法定性。规划调整完善后，优化了农业用地区与建设用地区的布局，把耕地保护落到实处的同时建设用地开发利用更具效率，更加符合官港镇实现“生态宜居村庄美、兴业富民生活美、文明和谐乡风美”的总体目标要求，因此，规划调整完善方案是可行的。

## 第三节 规划调整完善对环境影响分析

生态环境是当代社会发展所面临的具有全球性质的社会问题。保护和改善生态环境是土地利用总体规划原则之一。对土地利用总体规划进行修改而产生的各项资源配置的变化，势必会影响到调整区域内的生态环境。

随着官港镇经济社会快速发展，土地利用面临水土流失、土地沙化和城市“三废”污染等一系列生态环境问题，迫切需要加强生态用地管护，提升其生态服务功能。按照建设环境友好型社会的要求，遵循区域生态功能的差异性、生态环境问题的相似性原则，协调土地利用与生态建设关系，构筑生态文明的土地利用安全格局，成为官港镇土地利用总体规划的重要目标。

在充分考虑官港镇自然环境特点，在土地利用规模、结构与空间布局方面，尽量避免可能对环境造成的不利影响，确定了官港镇本次规划修改生态环境保护方向和目标。

## 第四节 规划调整完善对经济发展影响分析

本次规划修改，其主要目的是为了应对官港镇规划重大背景的变化，使规划能够保持现势性与合理性，充分发挥土地规划的统筹管理作用。规划修改方案重点保障未来几年内官港镇交通水利及民生项目的建设用地需求，是对《东至县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出的区域发展、产业发展建设具体落实，为官港镇经济社会全面协调可持续发展提供重要保障。

## 第七章 规划实施管理的保障措施

一、在官港镇范围内公告《规划》，公告内容主要包括规划目标、规划期限、规划范围、地块用途、土地用途区管制细则、规划批准机关和批准时间、违反规划的法律責任等。

二、在《规划》的控制和指导下，编制土地整理复垦和开发等专项规划，完善土地利用总体规划体系。

三、各部门、各行业编制的城市、村镇、交通、水利、能源、旅游、生态建设等有关规划，要与土地利用总体规划相衔接，必须符合土地利用总体规划确定的用地规模。

四、严格执行《规划》确定的耕地保护和节约集约用地的目标和要求，切实发挥土地利用总体规划在调整经济结构、转变经济发展方式的调控作用。

五、积极开展城乡建设用地增减挂钩工作，不断推进农村建设用地整治力度，充分利用好周转指标。

六、充分发挥《规划》对用地规模和空间布局的调控作用，对新增建设用地计划实行指令性管理，未取得计划指标，不得批准建设项目用地。

七、土地利用总体规划一经批准，具有法定效力，任何单位和个人不得违犯。

八、建立土地规划的动态监管制度，实行专项检查与经常性监督检查相结合，扩大规划实施情况的监测范围。严肃查处违法修改土地利用总体规划和违反规划批地用地的行为。

九、建立和完善对耕地尤其是基本农田保护的补贴机制，将《规划》确定的耕地保有量和基本农田保护面积作为一般性财政转移支付规模的重要依据，实行保护责任与财政补贴相挂钩，充分调动基层政府保护耕地的积极性和主动性。

十、加快建设土地利用规划管理数据库，实现土地规划信息化管理。加强土地规划实施过程的监管，形成批、供、用、补的全程监管体系，确保规划目标落实。

十一、增强规划修编的公开性和透明度，充分听取社会各阶层的意见，发挥专家的咨询作用，提高规划的科学性和可行性。

十二、建立责、权、利相结合，目标考核与奖惩措施相结合的基本农田保护责任制。

## 附 表

表 1 规划主要控制指标调整表

单位：公顷、平方米/人

指标名称	2014 年现状	调整前规划目标年	调整后规划目标年	调整后-调整前	指标属性
耕地保有量	2209.64	2063.77	2176.40	112.63	约束性
基本农田保护面积	1740.75	1904.10	1725.55	-178.55	约束性
园地面积	1946.16	1935.91	1924.95	-10.96	预期性
林地面积	18553.19	18716.24	18295.34	-420.90	预期性
牧草地面积	—	—	—	—	预期性
建设用地总规模	722.73	637.33	755.04	117.71	约束性
城乡建设用地规模	550.86	463.01	573.49	110.48	约束性
城镇工矿用地规模	42.35	68.26	71.43	3.17	预期性
交通水利及其他建设用地	171.87	174.32	181.55	7.23	预期性
新增建设用地规模	—	6.16	66.21	60.05	预期性
新增建设占用农用地规模	—	6.05	49.79	43.74	预期性
新增建设占用耕地规模	—	5.59	32.79	27.20	约束性
土地整治补充耕地规模	—	5.59	35.33	29.74	约束性
人均城镇工矿用地	—	—	164.89	—	—

表 2 土地利用结构调整表

单位：公顷

地类		2014 现状		调整前 2020 年		调整后 2020 年		调整后-调整前	调整后-2014 年
		面积	占总面积 (%)	面积	占总面积 (%)	面积	占总面积 (%)		
农用地	合计	23313.67	95.68	23419.87	96.12	23313.50	95.68	-106.37	-0.17
	耕地	2209.64	9.07	2184.34	8.96	2176.40	8.93	-7.94	-33.24
	园地	1946.16	7.99	1935.91	7.95	1924.95	7.90	-10.96	-21.21
	林地	18553.19	76.14	18716.24	76.81	18295.34	75.09	-420.90	-257.85
	牧草地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	其他农用地	604.68	2.48	583.38	2.39	916.81	3.76	333.43	312.13
建设用地	合计	722.73	2.97	617.67	2.53	755.04	3.10	137.37	32.31
	城乡建设用地	550.86	2.26	446.53	1.83	573.49	2.35	126.96	22.63
	城镇工矿用地	42.35	0.17	67.11	0.28	71.43	0.29	4.32	29.08
	农村居民点用地	508.51	2.09	379.42	1.56	502.06	2.06	122.64	-6.45
	交通水利及其他建设用地	171.87	0.71	171.14	0.70	181.55	0.75	10.41	9.68
其他土地	合计	329.54	1.35	328.40	1.35	297.40	1.22	-31.00	-32.14
	水域	213.60	0.88	247.47	1.02	213.60	0.88	-33.87	0.00
	自然保留地	115.94	0.48	80.93	0.33	83.80	0.34	2.87	-32.14
总面积		24365.94	100.00	24365.94	100.00	24365.94	100.00	0.00	0.00

表 3 建设用地管制分区变化情况表

单位：公顷、%

建设用地管制分区	土地利用总体规划管制分区				
	调整前		调整后		调整后-调整前
	面积	比例	面积	比例	
允许建设区	502.66	2.06	563.85	2.31	61.19
有条件建设区	2557.61	10.50	338.65	1.39	-2218.96
限制建设区	21305.67	87.44	23463.44	96.30	2157.77
禁止建设区	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	24365.94	100.00	24365.94	100.00	0.00



表 4 耕地面积规划平衡表

单位：公顷

2014 年耕地面积	规划期间补充耕地面积					规划期间减少耕地面积				规划期间净增减耕地	规划期末耕地保有量
	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	生态退耕	其他		
2209.64	35.33	15.78	7.67	11.88	-	68.57	14.51	25.00	29.06	-33.24	2176.40

表 5 “三线”划定面积统计表

单位：公顷

三线名称	面积	现状地类面积								备注
		农用地	其中					建设用地	未利用地	
			耕地	园地	林地	牧草地	其他			
城市开发边界	115.52	56.75	50.52	5.31	0.74	-	0.18	58.31	0.46	
永久基本农田红线	1725.55	1725.55	1725.55	0.00	0.00	-	0.00	0.00	0.00	
生态保护红线	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
合计	1841.07	1782.30	1776.07	5.31	0.74	-	0.18	58.31	0.46	

表 6 重点建设项目用地规划表

单位：公顷

项目类别	序号	项目名称	用地面积	建设地点	备注
其他	1	铁塔公司移动通信基站建设项目	2.00		
合计			2.00		