清原满族自治县南口前镇土地利用总体规划

（2006—2020 年）修改方案

清原满族自治县南口前镇人民政府

二〇一九年五月

清原满族自治县南口前镇土地利用总体规划

（2006—2020 年）修改方案

编制单位：辽宁博昊土地科技发展有限公司

负 责 人：张桂川

审 核 人：张 琦

编制人员：宋伟月

编制时间：二〇一九年五月

联系电话：**024-31539777-801**

目　　录

第一章　综述.....1
第一节 规划实施评估摘要.....1
第二节 规划修改区域概况.....3
第三节 规划修改的目的.....4
第四节 规划修改的理由.....4
第二章　规划修改的总体要求.....7
第一节 指导思想与基本原则.....7
第二节 规划修改的控制性要求.....8
第三章　规划修改的主要依据.....10
第一节 法律法规依据.....10
第二节 政策规范依据.....10
第三节 相关规划依据.....11
第四章　规划修改方案.....12
第一节 规模和布局.....12
第二节 土地用途区修改.....13
第三节 建设用地管制区修改.....15
第四节 土地利用结构修改.....17
第五章　规划修改的实施影响评价.....19
第一节 对规划实施可行性的影响.....19
第二节 对规划主要目标实现的影响.....20
第三节 对土地节约集约利用的影响.....22
第四节 对主体功能区规划实施的影响.....23
第五节 对区域经济社会效益的影响.....23
第六节 对生态建设和环境保护的影响.....24
第七节 实施影响评价结论与建议.....25
第六章　规划修改的实施保障措施.....27
第一节 行政管理措施.....27
第二节 经济技术措施.....27
第三节 公众参与措施.....28

附图:

1、清原满族自治县南口前镇土地利用总体规划图(2006-2020年)(修改前);

2、清原满族自治县南口前镇土地利用总体规划图(2006-2020年)(修改后);

3、清原满族自治县南口前镇建设用地管制和基本农田保护图（修改前）;

4、清原满族自治县南口前镇建设用地管制和基本农田保护图（修改后）。

第一章　综述

第一节 规划实施评估摘要

一、规划批准与评估情况

《清原满族自治县南口前镇土地利用总体规划（2006—2020 年）调整方案》（以下简称《方案》）于 2018 年 1 月编制完成，以 2014 年为基期。2018 年 5 月，抚顺市人民政府下发《抚顺市人民政府关于清原满族自治县清原镇等 14 个乡级土地利用总体规划（2006—2020 年）调整方案的批复》（抚政〔2018〕61 号），批准了《方案》。2019 年 2 月，南口前镇人民政府按照自然资源部的要求，组织了对《方案》的实施评估工作，形成了《南口前镇土地利用总体规划（2006—2020 年）实施评估报告》。

二、规划目标任务实现程度

根据南口前镇 2017 年土地利用变更调查统计，全镇耕地和永久基本农田得到了有效保护：现有耕地面积为 4978.2 公顷，比全镇耕地保有量 4265.5 公顷多出 712.7 公顷；2635.1 公顷永久基本农田保护任务全部落实到地块和农户，并建立了永久基本农田保护标志牌，逐级签订了永久基本农田保护责任书。建设用地保障与控制成效明显：全镇建设用地总面积 868.9 公顷，占规划期末建设用地控制规模的 104.25%；交通水利及其他建设用地 180.9 公顷，占规划期末交通水利及其他建设用地控制规模的 66.78%。基础性生态用地得到有效保护：基础性生态用地面积占全镇土地总面积的 96.73%，结构合理、功能互补的土地生态空间格局初步形成。建设用地总规模和城乡建设

用地略超出控制目标，主要是：一是《方案》中确定的规划是减量规划，期末建设用地面积需要复垦35.4公顷建设用地，受社会经济形势影响，截至评估时点，建设用地复垦工作进展缓慢；二是，随着经济社会发展，农村建设用地综合整治工作将逐步深入，城乡建设用地规模将得到有效控制，规划确定的规划目标可以实现。

三、规划实施主要成效

《方案》实施期间，全镇耕地和永久基本农田集中连片保护，耕地质量建设取得明显成效。通过增加建设用地规模和提高建设用地利用效率，为重要基础设施建设提供了必要的用地保障，实现土地节约集约，促进产业结构趋于合理，生态环境建设得到改善。同时，借助不同媒体的宣传，使公众对保护国土资源尤其是保护耕地和永久基本农田的认识得到增强。依据土地利用总体规划指导用地的观念不断强化，依法管理和使用土地已经得到公众的广泛了解和认知，公众的土地资源保护意识和自觉性不断增强。

四、规划编制执行存在的问题

《方案》实施期间，城乡建设用地规模和城镇工矿用地规模较评估时点阶段目标调控规模有所突破，农村建设用地节约集约利用程度不高；建设用地布局供需不匹配，建设用地的规划布局与区域产业发展战略和城镇发展格局对用地布局的需求不尽一致，不能很好的适应未来经济社会的发展。

五、规划修改基本条件判断

通过对规划实施进行定量评价，确定规划评估的综合分值为82.33分，说明规划实施状况良好，规划实施成效显著，基本实现了规划确定的阶段目标。

六、近期用地基本情况

南口前镇规划期内新增建设用地规模为 40.0 公顷，根据建设用地审批情况统计，截至 2018 年末，南口前镇已使用新增建设用地指标 23.3 公顷，新增建设用地规模剩余 16.7 公顷。

第二节 规划修改区域概况

一、地理位置

南口前镇位于清原满族自治县西部，东与清原镇相邻，北与北三家镇相邻，西与红透山镇相接，南与敖家堡乡及新宾县相连。南口前镇交通发达，国道“202”线和沈吉铁路横穿境内，沈吉高速公路在南口前镇设有出口，大大缩短南口前镇与外界的距离。

二、自然概况

南口前镇属于北温带季节性大陆气候，一年四季分明，气候宜人，雨量充沛，年平均降雨量 806.5 毫米，年内降水主要集中在 6～8 月份，占全年降水量的 60%以上。无霜期 130 天左右，结冰期 140 天，最大冻结深度为 1.69m，标准冻结深度为 1.40m; 全年日照时数 2419h; 春夏多西南风，秋冬多西北风。境内金、铜、铁、花岗岩、蛭石矿等矿藏储量极为丰富。

三、经济概况

2017 年全镇地区生产总值 4.2186 亿元，三次产业比为 48.59: 13.91: 37.50。与 2014 年相比，第一产业和第三产业比重分别上升了 20.24%和 16.64%，第二产业比重下降了 36.88%。由此可见，全镇农村经济结构变化较大，工业经济增势下降，但产业结构仍以第二产业为主。

第三节 规划修改的目的

（一）优化建设用地布局，保障科学发展用地。通过规划修改，优化各类建设用地布局，有效保障重点区域和重点项目用地，加快老工业基地调整改造推进经济迅速转型升级，促进经济社会全面协调可持续发展。

（二）统筹城乡土地利用，促进节约集约用地。通过规划修改，统筹城乡和区域土地利用，科学安排生产、生活和生态用地，引导城乡建设用地集聚布局，促进各类产业规模经营和节约集约用地。

（三）引导耕地连片保护，推进现代农业建设。通过规划修改，引导耕地、园地、林地、牧草地等农用地集中布局，促进耕地和永久基本农田连片保护和耕地质量集中建设，发挥农业规模经营效益，为现代农业建设提供基础性支撑。

（四）完善规划实施管理，强化土地宏观调控。通过规划修改，完善土地利用结构与布局，提高土地用途管制和城乡建设用地空间管制对经济社会发展的适应程度，保持土地利用总体规划的现势性，提高土地管理参与宏观调控的针对性和有效性。

第四节 规划修改的理由

一、规划修改的必要性

（一）深入实施乡村振兴战略，培育生态旅游产业的需要。2018年9月，中共中央、国务院印发了《乡村振兴战略规划（2018－2022年）》，规划提出以各地资源禀赋和独特的历史文化为基础，有序开发优势特色资源，做大做强优势特色产业，逐步构建一乡一业、一村

一品产业格局。南口前镇依托山水资源，全力打造绿色旅游、生态旅游。在新的政策背景下，迫切需要对规划进行优化调整。

（二）加快第三产业优化升级，推进全域旅游的需要。南口前镇以清原县创建省级全域旅游示范区为契机，以绿色发展为理念，突出“全域旅游”思维，依靠好山好水好空气的旅游优势资源，坚持培育特色景区，提升景点品质，完善基础设施。南口前镇重点推进岗山景区建设，全力打造清原县南部“运动之旅”精品旅游线路。为确保旅游产业能拉动全域经济的健康发展，进一步促进第三产业转型升级，迫切需要对规划进行优化调整。

二、规划修改的合理性

南口前镇启动本次土地利用总体规划修改，是在有利于保护耕地、集约节约用地的原则上，对建设用地布局进行适当调整，确保新增建设用地指标不突破，保证耕地保有量不减少和永久基本农田保护面积不变。

本次规划修改方案中规划建设用地调入地块位于北口前村，是南口前镇政府根据地形地势条件，与城镇规划相协调，结合当地资源分布情况进行的选址。本次规划修改建设用地调入地块拟建设成为旅游康养用地，以更好的带动经济发展。调入的允许建设区未涉及对矿藏的压覆，不涉及禁止建设区及国家禁止、限制类产业项目等。

本次规划修改方案中规划建设用地调出地块均为新增建设用地，调出地块位置靠近农田、周边不涉及产业园区、远离中心城区，近期无开发利用。调出地块的选择有利于农业集中连片，统筹布局。调出的允许建设区未涉及国家级和省级开发区，选址合理。

截止 2018 年 12 月底，南口前镇剩余新增建设用地规模为 16.7 公顷，而此次规划修改调入规模 8.7126 公顷，满足规模调整的要求。通过规划修改，南口前镇土地利用结构和布局得到优化，土地利用更加集约节约，城乡建设用地内部结构和布局更加合理，更适应南口前镇未来发展的要求，与主体功能区、城乡规划等相关规划衔接，有效促进南口前镇的发展。

三、规划修改的合法性

本次土地利用总体规划修改是在规划科学评估后结合最新变更调查数据和新增建设用地审批台账等资料对评估数据进行更新的基础上进行的，符合中华人民共和国土地管理法的有关规定、符合《土地利用总体规划管理办法》（国土资源部令第 72 号）和《国土资源部关于严格土地利用总体规划实施管理的通知》（国土资发〔2012〕2 号）、符合关于规范土地利用总体规划评估修改的有关要求。根据相关要求，南口前镇启动本次土地利用总体规划（2006-2020 年）修改，符合以上文件中关于实施规划修改的条件。

第二章　规划修改的总体要求

第一节 指导思想与基本原则

一、指导思想

全面贯彻党的十九大精神和新发展理念，以习近平新时代中国特色社会主义为指导，深入学习贯彻习近平总书记在辽宁考察时和在深入推进东北振兴座谈会上重要讲话精神，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，落实“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，妥善处理保障发展和保护土地的关系，加强耕地特别是基本农田的保护，严格控制非农业建设占地，努力提高全镇节约集约用地水平，促进地区经济和社会又好又快发展。

二、基本原则

（1）总量平衡原则。本次规划修改在确保不突破规划约束性指标的前提下，对允许建设区和限制建设区在空间布局上进行形态修改。规划修改后，规划的各项约束性指标不改变，允许建设区规模不突破。

（2）耕地数量与质量保护并重原则。规划修改涉及耕地变化的，在修改方案中对调入和调出地块耕地数量变化和质量等别变化情况进行明确说明，确保耕地数量不减少、质量不降低。

（3）节约集约原则。规划修改必须贯彻资源利用节约优先战略，有利于最大限度提高各类用地节约集约利用水平。本次规划调整遵循节约集约用地的要求，规划修改涉及的用地标准，应符合节约集约用地相关要求，准入条件和行业用地标准。

（4）公众参与原则。规划修改要充分听取社会公众意见，公开听

证，充分论证，依法公示。本次规划修改注重与城市规划、村镇规划、交通规划、水利规划、环境保护规划等相关规划的衔接，广泛听取规划修改涉及区域社会各界的意见，并对修改方案进行充分论证，以提高规划修改方案的可行性和可操作性。

第二节 规划修改的控制性要求

一、修改规模控制

本次规划修改，规划建设用地调入地块 2 块，总面积为 8.7126 公顷，修改前为限制建设区。

二、耕地和基本农田控制

本次规划修改以保护耕地为前提，尽量不占或少占耕地，并避让永久基本农田，确保耕地保有量和基本农田保护任务目标的实现,不涉及永久基本农田划定的区域。涉及规划建设用地调入地块占用耕地的，确保规划建设用地调出地块退出的耕地面积不低于规划建设用地调入地块占用的耕地面积，且质量不降低，规划修改不占用土地整治和高标准农田建设项目。

三、建设用地控制

（1）管制边界控制。本次规划修改对允许建设区和限制建设区在空间布局的形态进行修改。规划修改后，允许建设区面积不增加，布局更合理。

（2）规划协调控制。本次规划修改中，规划建设用地调入地块位于北口前村。规划修改过程中，在城乡发展空间结构、用地规模边界修改等方面均与《辽宁省主体功能区规划》和《清原满族自治县城市总体规划（2008-2030 年）》进行了充分协调，在用地规模、结构、

时序和布局等方面，满足乡村和产业发展的合理用地需求，有利于促进城乡建设用地集中布局、集聚建设。

第三章　规划修改的主要依据

第一节 法律法规依据

（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）《中华人民共和国环境保护法》；

（4）《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

（5）《基本农田保护条例》；

（6）《土地复垦条例》及其实施办法;

（7）《辽宁省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》；

（8）《辽宁省基本农田保护办法》；

（9）《土地利用总体规划管理办法》（国土资源部令第 72 号）。

第二节 政策规范依据

（1）《国务院关于深化改革严格土地管理土地的决定》（国发〔2004〕28 号）；

（2）《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号）；

（3）《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》（国土资发〔2009〕51 号）；

（4）《国土资源部关于严格土地利用总体规划实施管理的通知》（国土资发〔2012〕2 号）；

（5）《乡（镇）土地利用总体规划编制规程》（TD/T1025-2010）;

（6）《乡（镇）土地利用总体规划制图规范》（TD/T1022-2009）;

（7）《乡（镇）土地利用总体规划数据库标准》（TDIT1028-2010）。

第三节 相关规划依据

（1）《辽宁省主体功能区规划》；

（2）《清原满族自治县国民经济和社会发展十三五规划》；

（3）《清原满族自治县土地利用总体规划（2006-2020 年）调整方案》；

（4）《清原满族自治县城市总体规划（2008-2030 年）》；

（5）《清原满族自治县南口前镇土地利用总体规划（2006-2020 年）调整方案》；

（6）南口前镇的村镇建设、区域发展、产业发展、基础设施建设、生态建设和环境保护等其他相关规划及经济社会发展规划。

第四章　规划修改方案

第一节 规模和布局

本次规划修改，规划建设用地调入地块共 2 块，总面积为 8.7126 公顷，避让了永久基本农田，位于南口前镇北口前村；涉及规划建设用地调出地块共 4 块，总面积 8.7172 公顷，位于张家卜村和康家堡村。规划修改前后南口前镇城乡建设用地规模减少 0.0046 公顷。南口前镇城乡建设用地规模调整变化情况见表 4-1。

表 4-1　城乡建设用地规模调整变化表

单位：公顷

行政区	调入	调出	增减变化
北口前村	8.7126		8.7126
张家卜村		6.9905	-6.9905
康家堡村		1.7267	-1.7267
合计	8.7126	8.7172	-0.0046

表 4-2　规划建设用地调入调出明细表

单位：公顷

规划修改类型	村名称（所在位置）	地块编号	面积（公顷）
规划建设用地调入	北口前村	TR-1	5.7182
		TR-2	2.9944
		小计	8.7126
	面积合计		8.7126
规划建设用地调出	张家卜村	TC-1	0.4576
		TC-2	0.3392
		TC-3	6.1937
		小计	6.9905
	康家堡村	TC-4	1.7267
		小计	1.7267
	面积合计		8.7172

第二节 土地用途区修改

规划修改中，规划建设用地调入地块涉及将 1.7150 公顷的一般农地区和 6.9976 公顷林业用地区，修改为 8.7126 公顷的村镇建设用地区；规划建设用地调出地块涉及将 0.4394 公顷的城镇建设用地区和 8.2778 公顷的村镇建设用地区，修改为 1.7267 公顷的一般农地区和 6.9905 公顷的林业用地区。土地用途区修改情况见表 4-3。

通过规划修改前后土地用途区对比，规划修改后，一般农地区、城镇建设用地区、村镇建设用地区、林业用地区面积发生了变化，其中一般农地区面积增加 0.0117 公顷，城镇建设用地区面积减少 0.4394 公顷，村镇建设用地区面积增加 0.4348 公顷，林业用地区面积减少 0.0071 公顷。

表 4-3　土地用途区变化情况表

单位：公顷

调整类型	地块编号	规划修改情况	土地用途区及面积						
			面积小计	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
规划建设用地调入	TR-1	修改前	5.7182						5.7182
		修改后	5.7182				5.7182		
	TR-2	修改前	2.9944		1.7150				1.2794
		修改后	2.9944				2.9944		
	小计	修改前	8.7126		1.7150				6.9976
		修改后	8.7126				8.7126		
规划建设用地调出	TC-1	修改前	0.4576			0.1002	0.3574		
		修改后	0.4576						0.4576
	TC-2	修改前	0.3392			0.3392			
		修改后	0.3392						0.3392
	TC-3	修改前	6.1937				6.1937		
		修改后	6.1937						6.1937
	TC-4	修改前	1.7267				1.7267		
		修改后	1.7267		1.7267				
	小计	修改前	8.7172			0.4394	8.2778		
		修改后	8.7172		1.7267				6.9905
合计		修改前	—		1.7150	0.4394	8.2778		6.9976
		修改后	—		1.7267		8.7126		6.9905
		修改后与修改前相比增减变化	0		0.0117	-0.4394	0.4348		-0.0071

第三节 建设用地管制区修改

规划修改中，规划建设用地调入地块涉及将 8.7126 公顷的限制建设区全部修改为 8.7126 公顷的允许建设区；规划建设用地调出地块涉及将 8.7172 公顷的允许建设区全部修改为 8.7172 公顷的限制建设区。建设用地管制区修改情况见表 4-4。

通过规划修改前后建设用地管制区对比，规划修改后，允许建设区面积减少 0.0046 公顷，限制建设区面积增加 0.0046 公顷。

表 4-4　建设用地管制区变化情况统计表

单位：公顷

调整类型	地块编号	规划修改情况	建设用地管制区及面积				
			面积小计	允许建设区	有条件建设区	限制建设区	禁止建设区
规划建设用地调入	TR-1	修改前	5.7182			5.7182	
		修改后	5.7182	5.7182			
	TR-2	修改前	2.9944			2.9944	
		修改后	2.9944	2.9944			
	小计	修改前	8.7126			8.7126	
		修改后	8.7126	8.7126			
规划建设用地调出	TC-1	修改前	0.4576	0.4576			
		修改后	0.4576			0.4576	
	TC-2	修改前	0.3392	0.3392			
		修改后	0.3392			0.3392	
	TC-3	修改前	6.1937	6.1937			
		修改后	6.1937			6.1937	
	TC-4	修改前	1.7267	1.7267			
		修改后	1.7267			1.7267	
	小计	修改前	8.7172	8.7172			
		修改后	8.7172			8.7172	
合计		修改前	—	8.7172		8.7126	
		修改后	—	8.7126		8.7172	
		修改后与修改前相比增减变化	0	-0.0046		0.0046	

第四节 土地利用结构修改

规划修改中，规划建设用地调入地块面积 8.7126 公顷，全部为农用地，其中耕地 1.7150 公顷，林地 6.9976 公顷；规划建设用地调出地块面积 8.7172 公顷，全部为农用地，其中耕地 1.7267 公顷，林地 6.9905 公顷。

通过规划修改前后各地类变化情况对比，规划修改后，农用地增加 0.0046 公顷，其中耕地增加 0.0117 公顷，林地减少 0.0071 公顷。建设用地净减少 0.0046 公顷，建设用地的净减少量等于农用地净增加量。规划修改后地类变化情况见表 4-5。

表 4-5　规划修改前后地类变化情况统计表

单位：公顷

修改类型	地块编号	地类及面积													修改前管制区类型
		合计	农用地					建设用地				其他土地			
			小计	耕地	园地	林地	其他农用地	小计	城镇用地	农村居民点用地	其他建设用地	小计	水域	自然保留地	
规划建设用地调入	TR-1	5.7182	5.7182			5.7182									限制建设区
	TR-2	2.9944	2.9944	1.7150		1.2794									限制建设区
	小计	8.7126	8.7126	1.7150		6.9976									—
规划建设用地调出	TC-1	0.4576	0.4576			0.4576									允许建设区（新增）
	TC-2	0.3392	0.3392			0.3392									允许建设区（新增）
	TC-3	6.1937	6.1937			6.1937									允许建设区（新增）
	TC-4	1.7267	1.7267	1.7267											允许建设区（新增）
	小计	8.7172	8.7172	1.7267		6.9905									—
调出与调入相比增减变化		0.0046	0.0046	0.0117		-0.0071									—

第五章　规划修改的实施影响评价

第一节 对规划实施可行性的影响

《方案》是以2014年南口前镇自然、经济、社会条件以及未来全镇经济社会发展对土地利用的需求为依据，结合从发挥土地宏观调控功能、服务地方经济发展的角度考虑，对土地的开发、利用、治理、保护在空间上、时间上所做的总体安排和布局。《方案》实施期间，通过规划调控和政策引导，落实规划实施的行政、经济、技术和公众参与等手段，规划在促进区域经济社会快速发展、城镇布局、产业布局、功能分区、基础设施配置进行科学安排，推进工业化、城镇化和农业现代化，强化区域生态建设和环境保护，为未来经济社会的健康持续发展提供必要的土地利用空间保障。

本次规划修改通过对土地用途分区的布局进行优化，在不突破允许建设区规模的前提下对允许建设区和限制建设区空间布局形态进行修改，未涉及对有条件建设区和禁止建设区修改，延续了规划对土地用途管制和建设用地空间管制的思路和理念，既优化了土地资源配置，确保了重点区域和重点项目的用地需求，又保证了城乡建设用地允许建设区规模不突破，不影响全域的城乡建设用地弹性布局空间，同时还注意吸收了有关专家、政府相关部门和社会公众的意见和建议，具有较强的可行性和可操作性，能够保证规划实施的连续性和完整性，确保规划得以有效地实施。

第二节 对规划主要目标实现的影响

一、对耕地和基本农田保护目标的影响

（1）对耕地和基本农田保护目标的影响。本次规划修改不涉及对耕地保有量和基本农田保护任务修改，不占用土地整治和高标准农田建设项目区，不会对在建和已建的土地整治和高标准农田建设项目发挥预期功能产生不利影响，不涉及永久基本农田划定的区域。

规划修改中，规划建设用地调入地块占用耕地 1.7150 公顷，全部为旱地；规划建设用地调出地块拟退出耕地面积 1.7267 公顷，全部为旱地。规划修改前后耕地净增加 0.0117 公顷，全部为旱地。规划确定的耕地保有量面积 4265.5 公顷，现有耕地面积为 4978.2 公顷，本次规划修改退出耕地面积大于占用耕地面积，对规划确定的耕地保有量指标和基本农田保护目标的实现无不利影响。

（2）对耕地质量的影响。依据清原满族自治县2016年耕地质量等别更新评价成果，确定规划建设用地调入地块占用耕地与规划建设用地调出地块退出耕地质量等别。其中规划建设用地调入地块占用耕地平均利用等为12等，规划建设用地调出地块平均利用等也为12等。总体上规划修改后，南口前镇耕地质量不降低。规划修改涉及耕地质量变化对比情况见表5-1。

表 5-1　规划修改涉及耕地质量情况表

单位：公顷

地块位置		地块编号	国家利用等	占用（退出）耕地面积			
				小计	水田	水浇地	旱地
规划建设用地调入	北口前村	TR-2	12	1.7150			1.7150
规划建设用地调出	张家卜村	TC-4	12	1.7267			1.7267
增减变化			—	0.0117			0.0117

二、对土地用途管制目标的影响

本次规划修改在保持基本农田保护区不变前提下，对土地用途区中的城镇建设用地区、村镇建设用地区、一般农地区和林业用地区面积进行优化。规划修改后，一般农地区增加 0.0117 公顷，城镇建设用地区减少 0.4394 公顷，村镇建设用地区增加 0.4348 公顷，林业用地区减少 0.0071 公顷。本次规划修改，在保持建设用地面积不增加，生态安全控制区面积不减少的前提下，增加一般农地区面积，符合土地用途区的土地利用调控方向。规划修改对土地用途区内部结构和布局进行优化，更有利于土地用途管制目标的实现。

三、对建设用地管制目标的影响

本次规划修改对建设用地管制区中的允许建设区和限制建设区规模进行修改。规划修改后，允许建设区面积减少 0.0046 公顷，限制建设区面积增加 0.0046 公顷。本次规划修改是在允许建设区和限制建设区之间进行空间布局形态的修改，使规划富有弹性，不仅保障了经济社会发展对土地利用的需求，而且能够实现土地资源与城镇发

展布局的优化配置，有利于充分发挥建设用地的集聚效应和节约集约用地，促进区域建设用地管制区目标的实现。

第三节 对土地节约集约利用的影响

节约集约用地是规划落实最严格土地管理制度的核心手段，也是促进土地可持续利用的关键措施。土地的可持续利用，一方面要节约用地数量，另一方面还要强调以效益为中心增加对建设用地资金、劳动、技术等生产要素的投入，实行资金集约型、劳动集约型和技术集约型的用地模式。

本次规划修改严格遵循了集中布局、集中建设的原则，在确保城乡建设用地总规模不增加的前提下，对允许建设区进行了优化布局，使新增建设用地指标可以得到更加有效的利用，同时促进了城乡建设用地集中布局和集聚发展。规划修改后，南口前镇允许建设区面积减少 0.0046 公顷，耕地面积净增加 0.0117 公顷。从预计固定资产投资额来看，调入允许建设区未来的投资强度将有所提高，进而提高建设用地的节约集约利用水平，能够适应经济增长方式由资源消耗型向资源节约型转变的需要。通过此次规划修改，不仅可以优化城乡土地利用结构布局，保障社会经济发展对土地利用的需求，而且能够实现土地资源与城镇发展布局的优化配置，有利于充分发挥建设用地的集聚效应和规模效应，促进建设用地节约集约利用。

第四节 对主体功能区规划实施的影响

《辽宁省主体功能区规划》将南口前镇定位为省级重点生态功能区乡镇，发展方向为水源涵养型，是全省重要的水源涵养区、林产品基地、旅游目的地。本次规划修改调入地块面积 8.7126 公顷，主要用于民生用地和旅游附属设施用地，符合主体功能区规划对南口前镇的区域定位和发展方向，本次规划修改方案，不会对落实《辽宁省主体功能区规划》产生负面影响。

第五节 对区域经济社会效益的影响

土地资源作为重要的生产要素，在统筹城乡和区域经济社会发展中发挥着不可替代的作用。尤其是在城乡结构优化和推进工业化、信息化、城镇化、农业现代化进程中，土地资源更起着基础性、决定性的作用。因此，规划修改必须充分考虑土地资源对经济社会发展的影响，以便更充分地发挥土地规划对经济社会的保障能力。

本次规划建设用地调入地块有利于南口前镇的可持续性生产与发展。根据实际情况进行综合选址，有利于减少投资成本，同时促进区域经济发展。本次规划修改适应了经济社会发展战略调整、城镇等各项城乡建设，有利于南口前镇推进生产要素和社会资源的集约高效利用，促进生产力布局优化和区域经济一体化协调发展，进一步优化空间布局，形成科学合理、功能齐备、环境优美、结构清晰的新型城镇化发展格局。本次规划修改后，南口前镇建设用地布局更趋合理，能为经济社会发展提供更有力的保障，达到了统筹和优化城乡用地结

构和布局，集中并优化建设用地布局的目的，为南口前镇成为清原满族自治县的重点发展区域提供了支撑，将会产生更好的社会效益和经济效益。

第六节 对生态建设和环境保护的影响

本次规划修改充分考虑了南口前镇的主体功能定位和生态环境特征及承载能力，并因地制宜对土地用途分区和建设用地管制分区的布局进行了优化，合理调整了土地利用结构。规划修改后，南口前镇将通过开展建设项目环评、强化对企业污染物稳定达标排放监管、严格化学品环境管理、划定城市生态保护红线等措施，降低并消除生产建设对生态环境的不利影响，促进形成有利于污染控制和降低居民健康风险的城镇空间格局。规划修改后，南口前镇将通过对调入地块占用耕地的耕作层土壤剥离与利用、强化调入地块周边环境连片综合整治、加强土壤环境治理和污染源监管，严禁有损自然生态系统的开荒以及侵占重要基础生态用地等措施，降低并消除生产建设对农业生产安全和人居环境的不利影响。

从建设用地布局变化来看，新增允许建设区不占用生态环境安全控制区，也不涉及禁止建设区的修改并且不压覆矿藏。因此，本次规划修改符合科学规划、合理布局建设用地的原则，注重了主体功能区域的生态环境特征和承载能力，强化了各类土地用途分区和建设用地管制分区布局对生态环境的保护，并建立生态保护补偿机制，有利于维护区域内生态系统的完整性和连续性，推进生态系统服务功能稳步

提升，保证了规划生态环境建设目标的实现。

第七节 实施影响评价结论与建议

一、主要评价结论

（一）规划修改思路符合要求。本次规划修改的指导思想符合国家土地管理法律、法规和政策规定，遵循了不改变禁建边界，规划确定的建设用地总规模不增加，耕地保有量和基本农田保护面积不减少，质量不降低的原则，依法履行了土地利用总体规划的有关程序，规划修改理由充分、依据可靠、布局合理，符合国家关于规划修改的相关规定。

（二）规划修改方案合理可行。本次规划修改对规划确定的耕地和基本农田保护、建设用地节约集约利用、土地用途管制、建设用地空间管制、土地整治补充耕地等主要调控指标无不利影响，规划修改既优化了土地利用结构与布局，又保障了重点区域和重点项目的建设用地，具有较强的可行性和可操作性。

（三）规划修改预期效益明显。本次规划修改注重了土地综合利用效益的发挥，不仅有利于全镇产业结构和布局的优化，促进土地节约集约利用和持续高效利用，能够产生较好的经济效益和社会效益，还注重了土地生态建设和环境保护，对南口前镇经济社会全面协调可持续发展将起到积极的推动作用。

二、规划实施建议

（一）严格实施规划。规划修改方案经依法批准后，南口前镇要

严格按照修改后的土地利用总体规划进行实施，全面落实土地用途区和建设用地空间管制制度，促进土地节约集约利用。

（二）强化耕地保护。规划实施中，要严格执行耕地占补平衡制度，落实补充耕地资金渠道，保护优质土壤资源，严把耕地质量关，保证补充耕地与被占用耕地相比数量不减少、质量不降低。

（三）建议国土资源部门建立“规划修改台账”，针对土地利用总体规划修改后的成果建立台账，对土地利用总体规划中耕地保有量、基本农田保护面积、新增建设用地、新增建设占用耕地、土地整理复垦开发补充耕地等五项约束性指标在规划期间因规划修改导致的变化情况、调入规划建设用地落实情况进行跟踪记录，以确保五项约束性指标不突破，修改方案得到有效执行，保证土地利用总体规划的严肃性和连续性。

第六章　规划修改的实施保障措施

第一节 行政管理措施

规划修改方案编制完成后，南口前镇人民政府上报清原满族自治县人民政府并转报抚顺市人民政府审查批准。本规划修改方案一经批准，必须严格执行，以确保建设用地总量不增加，基本农田数量不减少、质量不降低。强化落实土地用途管制和建设用地空间管制制度。有关部门批准、核准的各类建设项目，必须符合规划修改方案；涉及农用地转用的，必须取得农用地转用许可，完善备案制度，强化跟踪监管。规划实施中，要严格执行耕地占补平衡制度，落实补充耕地资金渠道，严把补充耕地质量关，保证补充耕地与被占用耕地相比数量不减少、质量不降低。

第二节 经济技术措施

规划修改方案完成后，南口前镇应当进一步完善节约集约用地经济机制，通过价格、税收、市场、奖惩等手段遏制多占、滥占和浪费土地现象，提高建设用地的取得、使用、保有成本；合理调节社会对土地资源的供给与需求，促进各类用地方式由粗放型向集约型转变。建立规划修改数据库增量包，满足土地规划数据库定期更新的要求；充分利用信息化手段完善国土资源“一张图”综合监管平台建设，逐步实现土地规划管理基础数据的信息共享，提高基础性和公益性信息的社会服务能力。

第三节 公众参与措施

规划修改方案编制完成后，南口前镇应当采取有效方式及时进行规划修改成果公示，公开征询各方意见和建议，接受社会公众对规划实施的监督，并由上级国土资源管理部门组织专家对规划修改方案进行评审论证，有效调动公众参与规划修改方案编制和实施的积极性，提高社会公众对土地利用总体规划的认知程度，增强规划修改的公开性和透明度。