

清远市连南县寨岗镇国土空间总体规划

（2021-2035 年）

规划文本

连南瑶族自治县寨岗镇人民政府

二〇二五年一月

目录

第一章 总则	1
第 1 条 编制目的	1
第 2 条 规划依据	1
第 3 条 指导思想	3
第 4 条 规划原则	4
第 5 条 规划期限	5
第 6 条 规划范围	5
第二章 现状基础	6
第 7 条 现状基数	6
第三章 规划目标与空间策略	7
第 8 条 总体定位目标	7
第 9 条 城镇发展规模	7
第 10 条 国土空间策略	7
第 11 条 规划指标管控	8
第四章 优化国土空间格局	10
第一节 落实重要控制线	10
第 12 条 落实耕地和永久基本农田	10
第 13 条 落实生态保护红线	10
第 14 条 落实划定城镇开发边界	11
第二节 各类控制线划定与管控	12
第 15 条 城市控制线	12
第 16 条 历史文化保护线	13
第 17 条 工业用地控制线	13
第三节 国土空间开发保护总体格局	13
第 18 条 构建镇域国土空间总体格局	13
第四节 国土空间规划分区	15
第 19 条 一级规划分区	15

第 20 条 二级规划分区	16
第五节 自然资源保护利用	18
第 21 条 水资源保护与利用	18
第 22 条 林地资源保护利用	19
第 23 条 严格保护耕地资源	19
第 24 条 矿产资源保护利用	22
第五章 统筹城乡协调发展	23
第一节 镇村体系规划	23
第 25 条 优化镇村体系结构	23
第二节 居住空间与住房保障	24
第 26 条 优化城镇居住空间布局	24
第 27 条 强化乡村宅基地空间保障	25
第三节 产业发展空间布局	27
第 28 条 推动产业园区提质增效	27
第 29 条 优化产业空间布局	27
第 30 条 强化乡村振兴产业空间保障	28
第四节 历史文化保护与利用	29
第 31 条 加强历史文化空间保护	29
第 32 条 推动历史文化资源活化利用	30
第五节 绿化与开敞空间布局	31
第 33 条 塑造镇域蓝绿开敞空间与景观格局	31
第 34 条 优化城镇公园绿地空间布局	31
第 35 条 提升乡村绿化空间品质	32
第六节 公共服务设施空间布局	32
第 36 条 构建“城乡生活圈”公共服务体系	32
第 37 条 优化教育设施配置与空间布局	33
第 38 条 完善医疗卫生设施配置与空间布局	33
第 39 条 提升文体设施配置与空间布局	33
第 40 条 完善社会福利设施配置与空间布局	34

第七节 乡村振兴与村庄规划	36
第 41 条 因地制宜引导村庄分类发展	36
第 42 条 优化村庄布局	37
第 43 条 村庄规划通则	38
第六章 完善基础设施支撑体系	41
第一节 道路交通设施空间布局	41
第 44 条 加强综合交通网络体系	41
第 45 条 完善组团内通外畅的道路网络布局	41
第 46 条 优化静态交通设施规划布局	41
第二节 市政基础设施空间布局	42
第 47 条 构建安全稳定的供水体系	42
第 48 条 构建高效可靠的排水体系	42
第 49 条 大力发展绿色智能电网	43
第 50 条 构建安全稳定的燃气体系	43
第 51 条 构建生态循环的环卫体系	44
第 52 条 构建互联互通的通信体系	44
第 53 条 完善消防安全设施建设	44
第三节 防灾减灾空间及设施布局	45
第 54 条 提高防洪排涝能力	45
第 55 条 提升防震减灾能力	46
第 56 条 强化消防安全保障	46
第 57 条 完善应急避难空间布局	47
第 58 条 提升地质灾害防治能力	47
第七章 推动国土综合整治与生态修复	48
第一节 生态系统修复	48
第 59 条 实施山水林田湖草系统修复	48
第 60 条 推进水生态修复	48
第 61 条 实施山体生态修复	48
第 62 条 加强林地生态修复	49

第 63 条 实施矿山生态修复	49
第二节 全域土地综合整治	49
第 64 条 推进全域土地综合整治	49
第 65 条 推进农用地整治	50
第 66 条 推进建设用地整治	51
第三节 存量建设用地盘活利用	52
第 67 条 分类实施存量建设用地再开发	52
第 68 条 推进“三旧”改造拓展发展空间	52
第八章 实施保障	53
第一节 规划加强组织领导	53
第 69 条 加强党的领导	53
第 70 条 完善组织体系	53
第二节 规划传导与管理	53
第 71 条 规划传导	53
第 72 条 对详细规划的传导	54
第 73 条 规划管理	54
第三节 政策机制保障	55
第 74 条 完善国土空间用途管制	55
第 75 条 完善公众参与机制	55
第 76 条 完善体检评估机制	56
第 77 条 完善监督考核机制	56
第四节 实施计划	57
第 78 条 规划实施时序	57
第 79 条 保障重大项目	57

第一章 总则

第 1 条 编制目的

为全面贯彻落实《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）、《中共广东省委 广东省人民政府印发〈关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干措施〉的通知》（粤发〔2021〕5号）、《广东省镇级国土空间总体规划编制技术指南(试行)》、《广东省自然资源厅印发〈关于全力以赴做好典型县镇村规划，支撑“百县千镇万村高质量发展工程”不断走深走实〉的通知》（粤自然资规划〔2023〕985号）等重要工作部署要求，按照区域统筹、整镇推进、镇村并举的原则，统筹安排寨岗镇全域全要素空间资源布局，在尊重群众意愿、坚守红线底线、优先满足本村村民合理建房需求的前提下，支持镇村基础设施和农业设施建设、公共服务配套、产业项目建设等，推动构建乡村存量空间资源按需腾挪、有序流动机制，促进土地要素优化配置，释放乡村存量空间价值，优化镇村国土空间开发保护格局，进一步增强国土空间规划对“百千万工程”的空间响应和服务保障能力。

根据国家、广东省、清远市法规政策和技术标准等，制定本规划。

第 2 条 规划依据

（1）国家层面：

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）
2. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）

3. 《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发[2019] 18 号）

4. 《中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》的通知》（厅字[2019]48 号）

5. 《自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》（自然资发[2019]87 号）

6. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023 年）

（2）广东省层面：

1. 《广东省土地管理条例》（2022 年）

2. 《广东省城乡规划条例》（2022 年）

3. 《中共广东省委 广东省人民政府印发《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干措施》（粤发[2021] 5 号）

4. 《广东省人民政府关于加快推进全省国土空间规划工作的通知》（粤府函 [2019]353 号）

5. 《广东省镇级国土空间总体规划编制技术指南(试行)》(2022)

6. 《广东省国土空间规划数据治理指南（试行）》

7. 《广东省自然资源厅关于加强自然资源要素保障 助力实施“百县千镇万村高质量发展工程”的通知》（2023）

8. 《广东省乡村振兴用地政策指引》

9. 广东省层面其他相关法律、法规、政策文件及标准规范

（3）清远市层面：

1. 《清远市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

2. 《清远市国土空间总体规划（2021-2035 年）》

3. 清远市层面其他相关法规、政策文件及标准规范

（4）连南县层面：

1. 《连南瑶族自治县国土空间总体规划（2021-2035 年）》

第 3 条 指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，深入贯彻习近平总书记对广东系列重要讲话和重要指示精神，坚持走中国式现代化道路，立足新发展阶段，完整、准确、全面贯彻新发展理念，服务和融入新发展格局，统筹发展与安全，以推动高质量发展为主题，以实施区域协调发展战略、区域重大战略、主体功能区战略、新型城镇化战略、乡村振兴战略等为牵引，深入落实省委省政府工作部署，坚持高水平保护，支撑高质量发展，创造高品质生活，实现高效能治理。对全域全要素空间资源布局进行长远谋划和统筹安排，整体谋划新时代寨岗镇国土空间开发保护格局，发挥好国土空间总体规划的战略引领和刚性管控作用，不断提升国土空间治理体系和治理能力现代化水平，为壮大寨岗镇综合实力，依托粤港澳大湾区一体化、广清一体化发展战略和少数民族生态发展规划及“三连一阳”地区连片开发的历史机遇等优势，打造“连南县唯一的县域副中心、新型产业基地、以温泉为主产品的康乐养生镇”。

第4条 规划原则

保护优先、绿色发展。落实最严格的耕地保护制度、生态保护制度和节约用地制度，坚持保护优先、节约优先，严控增量、盘活存量，促进城乡发展由外延扩张向内涵提升转变，推动形成绿色发展方式和生活方式。增加村镇可持续发展的竞争力。

城乡协调、镇域统筹。以镇级作为实施乡村振兴的抓手，统筹优化空间布局，促进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置，构建和谐城乡关系。准确把握新发展阶段，深入贯彻新发展理念，主动融入新发展格局，落实区域协调发展、新型城镇化、乡村振兴、可持续发展和主体功能区等国家战略，统筹国土空间全域全要素配置，支撑构建高质量国土空间格局。

以人为本、注重品质。坚持以人民为中心，把人民对美好生活的向往作为出发点和落脚点，充分考虑经济社会发展目标和发展阶段，保障公共服务和公共空间供给，提升人居环境品质，为解决发展不平衡不充分的矛盾提供空间保障，不断提升城乡居民幸福感、获得感。

传承文化、彰显特色。充分认识自然与人文禀赋，深入挖掘历史文化资源，保护自然山水格局，延续文脉，突出地域特点、文化特色、时代特征，建设富有活力的特色城镇和有文化底蕴、有田园乡愁的美丽乡村。

侧重实施、加强联动。明确对详细规划的指导要求，加强上下联动，镇级规划可与镇区内控制性详细规划同步编制，确保镇级国土空

间规划的可实施和城乡发展的可持续。

第5条 规划期限

本规划基期年为2020年,期限为2021年至2035年;近至2025年,远至2035年。

第6条 规划范围

本规划国土空间范围覆盖寨岗镇域范围,下辖24个行政村(社区)和2个林场,包含社区居委、新埠村、成头冲村、阳爱村、石坑浪村、金光村、东升村、官坑村、金星村、万角村、社墩村、山心村、香车村、铁坑村、回龙村、金鸡村、安田村、老虎冲村、称架村、吊尾村、石径村、白水坑村、新寨村、山联村、中坑林场、板洞林场。

根据2020年国土变更调查成果数据,寨岗镇全域总面积330.45平方公里。

第二章 现状基础

第 7 条 现状基数

（1）国土基数

根据 2020 年国土变更调查成果数据，寨岗镇全镇国土面积 330.45 平方公里，其中耕地 18.08 平方公里，占国土面积的 5.47%；园地 2.32 平方公里，占国土面积的 0.70%；林地 283.68 平方公里，占国土面积的 85.85%；草地 2.55 平方公里，占国土面积的 0.77%；湿地 0.61 平方公里，占国土面积的 0.18%；农业设施建设用地 1.08 平方公里，占国土面积的 0.33%；城乡建设用地 10.06 平方公里，占国土面积的 3.05%；区域基础设施建设用地 2.17 平方公里，占国土面积的 0.66%；其他建设用地 2.14 平方公里，占国土面积的 0.65%；陆地水域 7.72 平方公里，占国土面积的 2.34%；其他土地 0.04 平方公里，占国土面积的 0.01%¹。

（2）人口基数

2023 年，全镇户籍人口 5.06 万人；常住人口 3.26 万人，其中城镇人口 1.28 万人，占常住人口的 39.39%，乡村人口 1.98 万人，占常住人口的 60.61%。

¹ 数据来源：寨岗镇 2020 年国土变更调查成果数据（城镇村不打开），自然资源部 2022 年 7 月“三区三线”“二下”成果下发确认的版本。

第三章 规划目标与空间策略

第8条 总体定位目标

依托粤港澳大湾区一体化、广清一体化、少数民族生态发展及“三连一阳”地区连片开发等建设优势，寨岗镇以民族生态产业园为主体，作为重点产业平台，强化园区产业聚集效应，加快连南产业升级，打造“连南县域副中心、粤北绿色产业强镇”。

第9条 城镇发展规模

人口规模。规划至2035年，镇域常住人口为7.8万人，城镇人口为3.5万人，常住人口城镇化率为45%。

建设用地规模。规划至2035年，全镇城乡建设用地规模预期控制在12.87平方公里以内。其中，城镇建设用地规模预期控制在5.31平方公里以内，村庄建设边界规模预期控制在7.56平方公里以内，人均城镇建设用地面积控制在120平方米以内，逐步引导用地方式从增量扩张向存量提质转变。

第10条 国土空间策略

“镇域统筹，资源整合”。强化镇域空间资源统筹利用，传导和落实县级国土空间总体规划刚性管控要求，以整镇统筹建设空间资源、释放存量低效空间、助推全域土地综合整治实施、实现资源整合和价值提升的路径，补齐基础设施、公共服务设施和农田水利设施短板，保障产业融合发展项目落地，将近期需实施建设的项目落图给予重点

保障。

“承接湾区，协同发展”。主动对接服务粤港澳大湾区，融入广清一体化，推进“三连一阳”协同发展，依托佛江高速、省道 S262 等重要交通干线和重大战略性基础设施建设，推动片区外界互联，实现区域协同发展。

“生态友好，绿色发展”。落实绿美广东生态建设要求，牢牢把握“两山”发展理念不动摇，坚持山水林田湖草路村系统治理，统筹推进生态保护、生态建设和生态发展，推进生态产品价值实现，促进传统产业向绿色化、低碳化转型，培育壮大绿色特色产业体系，走好“产业生态化、生态产业化”协同发展之路，为生态友好绿色低碳高质量发展蓄势赋能。

“品质提升，高质发展”。强化资源要素保障，支撑打造县域副中心。搭建乡村产业发展平台，促进城乡要素流动，整合资源要素推进乡村振兴和农业农村现代化。推动重大业平台扩容发展支撑制造业当家，构建与国土空间承载能力、人口流动趋势相匹配的乡村居民点格局与城乡生活圈服务体系，形成对流互促的城乡统筹发展格局。不断提升人口、产业承载能力，塑造彰显地域景观风貌特色的高品质公共开敞空间，推动寨岗镇提质扩容。

第 11 条 规划指标管控

按照生态优先、高质量发展、高品质生活、高水平治理的原则，规划构建空间底线、空间结构与效率、空间品质 3 大类 25 项指标体系，其中约束性指标 10 项，预期性指标 15 项。约束性指标需在规划

期内严格落实，不违背刚性管控要求，实施监督检查。预期性指标按照经济社会发展预期进行引导，规划期内努力实现或不突破。科学优化国土空间资源配置，形成高质量发展、高品质生活新格局。到 2035 年，基本建成安全绿色、开放、协调、宜居、智慧和富有魅力的美丽国土，全力打造产镇融合示范镇。

第四章 优化国土空间格局

第一节 落实重要控制线

第 12 条 落实耕地和永久基本农田

严格落实耕地保护任务。到 2035 年全镇耕地保有量不低于 17.86 平方公里（2.68 万亩）。

严格落实永久基本农田保护任务。落实上级下达的永久基本农田保护目标分解任务，将现状集中连片、重点用于发展粮食生产的稳定利用耕地划为永久基本农田。到 2035 年，寨岗镇永久基本农田保护面积不低于 14.56 平方公里（2.18 万亩）。

从严管控非农建设占用永久基本农田。永久基本农田一经划定，任何单位和个人不得擅自占用或者擅自改变用途，能源、交通、水利、军事设施等重大建设项目选址确实难以避让永久基本农田的，在可行性研究阶段必须进行严格论证，其他任何建设都不得占用，坚决防止永久基本农田“非农化”。

第 13 条 落实生态保护红线

落实上级生态保护红线划定方案及下达的生态保护红线规模，寨岗镇镇域范围内划定生态保护红线面积 129.07 平方公里（19.36 万亩），占寨岗镇国土面积的 39.06%。

生态保护红线内、自然保护地核心保护区原则上禁止人为活动，其他区域严格禁止开发性、生产性建设活动。生态保护红线内、自然保护地核心保护区外，在符合现行法律法规的前提下，除国家重大项

目外，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动，严禁开展与其主导功能定位不相符合的开发利用活动。生态保护红线内允许开展的对生态功能不造成破坏的有限人为活动，需明确强度控制和管理要求，严格遵守相关法律法规和广东省监管办法，避免对生态功能造成破坏，其中，涉及新增建设用地的，按照规定办理相关审批手续。各级各类空间规划编制应符合生态保护红线的管控要求，发挥生态保护红线对于国土空间开发建设活动的底线约束作用。

第 14 条 落实划定城镇开发边界

严格落实城镇开发边界划定方案，到 2035 年城镇开发边界 3.46 平方公里（0.52 万亩），占寨岗镇国土面积的 1.05%，包括现状及规划集中连片的城镇建设用地、各类重点产业平台等集中城镇开发建设的主要载体，满足未来重大项目建设等战略发展需要。

在城镇开发边界内实行“详细规划+规划许可”的管制方式，规划建设用地应符合建设用地总量控制和详细规划控制要求。城镇开发边界外空间主导用途为农业和生态，不得进行城镇集中建设，实行“总量约束+清单准入”管制方式，确需在城镇开发边界外的建设项目应尽量避免占用永久基本农田和生态保护红线，并需符合城镇开发边界外建设项目准入目录。因国家重大战略调整、国家重大项目建设、局部勘误、局部微调、局部调整等确需调整的，按国土空间规划的调整程序进行。

第二节 各类控制线划定与管控

第 15 条 城市控制线

1.城市绿线划定

规划绿线总面积 15.58 公顷，保护对象主要为镇区纪念碑公园和镇区周边滨水绿地。在总规模不减少前提下，绿线的具体边界、位置可在国土空间专项规划和下层次详细规划具体划定。城市绿线严格按照相关管理规定实施管理。

2. 城市蓝线划定

规划蓝线总面积 25.88 公顷，保护对象主要为同灌河。城市蓝线范围内用地应严格保护，不受侵占。蓝线范围内原则上只安排与水体保护、生态涵养、供水排水和防洪治涝等相关的建设项目，不得规划、建设与河道保护治理无关的工程设施。

3. 城市黄线划定

规划黄线总面积 10.02 公顷，保护对象主要为现状变电站与规划污水处理厂等。黄线范围内禁止违反规定进行建筑物、构筑物及其他设施的建设以及其他损坏影响城市基础设施安全和正常运转的建设活动。

4. 城市紫线划定

规划紫线总面积 0.37 公顷，保护对象主要为镇域内两处县级文物保护单位（连南革命烈士纪念碑、曾氏桅杆祖屋）。紫线范围内禁止违反保护规划的大面积拆除、开发以及损坏或者拆毁保护规划确定保护的建筑物、构筑物和其他设施。文物保护单位和历史建筑的维修

政治必须保持原有外形和风貌，各项建设不得影响历史建筑风貌的展示。

第 16 条 历史文化保护线

将文物保护单位保护范围和建设控制地带、城市紫线等保护范围划为历史文化保护线，划定历史文化保护线 0.76 公顷。文物保护主管部门将新公布的文物保护单位保护范围和建设控制地带或保护规划动态纳入国土空间规划进行管理；未划定公布保护范围的文物保护单位，在专项规划中按照相关标准规范确定临时保护范围进行管理。

第 17 条 工业用地控制线

规划至 2035 年，划定工业用地控制线面积不低于 166.87 公顷。原则上工业用地控制线内的工业用地不得调整为其他非工业用途，因公共服务设施、市政和交通基础设施、绿地、广场和保障性住房等建设需要除外，调整需严格按照相关管理文件执行。

第三节 国土空间开发保护总体格局

第 18 条 构建镇域国土空间总体格局

把握粤港澳大湾区一体化、广清一体化、少数民族生态发展及“三连一阳”地区连片开发等重大战略机遇，构筑支撑融湾发展的大平台、大交通，坚持规模、质量“双提升”原则，推动寨岗镇扩容提质发展。立足自然资源本底和镇域人口、交通、基础设施等区域发展要素布局，坚持区域协调、城乡统筹，明确生态、农业和历史文化等保护要素空

间范围和城乡、产业、交通等发展要素整体布局，构建“一轴两心三片区”国土空间开发保护格局。

“一轴”即城乡融合发展轴。依托省道 S261 北段和省道 S262 南段，加强北部产城融合发展区、中部绿色产业发展区和南部生态保护发展区的联系，推动三大片区联动发展，促进设施共享，形成城乡一体化发展格局。

“两心”即综合服务核心、工贸发展核心。“综合服务核心”依托寨岗镇镇区，围绕完善居住、行政服务、医疗、文化、教育、商业等服务设施，提升镇区综合服务水平，打造镇域综合服务核心；“工贸发展核心”：依托北江工业园、金光工业园、廻龙工业园，以全产业链思维推动主导产业向规模化、标准化、绿色化、智能化发展，带动民族产业园与县域特色资源及周边地区关联产业的发展和升级，引领镇域经济高质量发展。

“三片区”即北部产城融合发展区、中部绿色产业发展区、南部生态保护发展区。依托镇区、北江工业园、金光工业园、廻龙工业园，打造北部产城融合发展区；依托老虎冲村、称架村、石径村、山联村的矿产资源，推动矿产资源向绿色化、循环化发展，打造中部绿色产业发展区；严格落实上级生态保护红线划定方案，围绕石洋坑温泉、板洞省级自然保护区、山联中草药及茶叶保护基地等生态资源，打造南部生态保护发展区。

第四节 国土空间规划分区

第 19 条 一级规划分区

寨岗镇划定生态保护区、生态控制区、农田保护区、城镇发展区、乡村发展区、矿产能源发展区 6 个一级规划分区；通过分区管制制度，明确各分区核心管控标、主要国土用途构成及该分区准入或禁止等管制规则，传导国土空间规划管制政策。

生态保护区。规划生态保护区 129.13 平方公里，占寨岗镇国土面积的 39.06%，生态保护区为具有特殊生态功能或生态敏感脆弱，必须保护的陆地区域，为陆域生态保护红线。按照生态保护红线相关政策进行严格管控，生态保护红线或自然保护地发生调整时，生态保护区应作相应调整。

生态控制区。规划生态控制区 88.03 平方公里，占寨岗镇国土面积的 26.63%，除生态保护修复等特定功能设施、必要的基础设施和乡村生活服务设施外，严格控制其他影响生态功能的开发建设活动，其他非农建设用地可保留现状用途，但不得扩大面积。

农田保护区。规划农田保护区 14.46 平方公里，占寨岗镇国土面积的 4.37%。从严管控非农建设占用，坚决制止各类耕地“非农化”“非粮化”行为，开展耕地质量提升建设。未划入永久基本农田保护范围内的其他土地应优先作为耕地潜力空间，参照一般耕地管理。

城镇发展区。规划城镇发展区 6.93 平方公里，占寨岗镇国土面积的 2.10%。依据城镇开发边界实行“详细规划+规划许可”的管制方式，严格实行建设用地总量与强度双控。

乡村发展区。规划乡村发展区 81.19 平方公里，占寨岗镇国土面积的 24.56%。重点开展农村居民点、新产业新业态项目、农村生产生活配套及必要的民生保障设施建设，不进行新城、新区等城镇集中建设。

矿产能源发展区。规划矿产能源发展区 10.87 平方公里，占寨岗镇国土面积的 3.29%。合理开发利用矿产及能源，对矿产集中分布地区划入矿产能源发展区，矿产资源按照国家相关政策法规进行严格管控。

第 20 条 二级规划分区

寨岗镇在国土空间一级规划分区基础上进一步细化二级规划分区。城镇发展区划分为居住生活区、综合服务区、商业商务区、工业发展区、物流仓储区、绿地休闲区、交通枢纽区，乡村发展区划分为村庄建设区、一般农业区、林业发展区。

居住生活区。将镇区范围内连片的居住用地以及周边配套服务的幼托、小学、社区公园、社区商业等用地划入居住生活区。主导功能为居住和居住配套设施。规划居住生活区面积 1.49 平方公里。

综合服务区。将镇区周边行政办公区、大型行政办公、文化、体育、医疗卫生、社会福利以及高中、科研教育等公共服务设施用地划入综合服务区，以提供行政办公、文化、体育、教育、医疗以及综合商业等服务为主要功能。规划综合服务区面积 0.95 平方公里。

商业商务区。将城镇商业中心及其他集中连片的商业服务业用地划入商业商务区，以发展商业、商务办公等主要功能业态为主。规划

商业商务区面积 0.07 平方公里。

工业发展区。将集中连片的工业用地划入工业发展区，主导功能为工业及其配套产业。规划工业发展区面积 2.89 平方公里。

物流仓储区。主导功能为物流仓储功能，可结合生产需求，配置必要的配套设施。规划物流仓储区面积 0.05 平方公里。

绿地休闲区。将综合公园、专类公园、大型广场以及滨水开敞空间、防护绿地等划入绿地休闲区。绿地休闲区内应严格保护绿地与水系空间，可配建必要的商业服务、公共服务与公用设施。规划绿地休闲区面积 0.17 平方公里。

交通枢纽区。将客货客运站、汽车站、佛江高速等区域划入交通枢纽区。区内以交通运输用地为主，适当配置商业商务等设施。规划交通枢纽区面积 1.31 平方公里。

村庄建设区。将集中连片的村庄建设用地划入村庄建设区。区内严控集中连片的开发建设。规划村庄建设区面积 7.49 平方公里。

一般农业区。将农田保护区、村庄建设区以外的园地集中区域划入一般农业区。一般农业区内以农业生产发展为主。规划一般农业区面积 10.34 平方公里。

林业发展区。将除生态保护区、生态控制区以外、相对集中的林业资源区域划入林业发展区。林业发展区内以规模化林业生产为主。规划林业发展区面积 63.36 平方公里。

第五节 自然资源保护利用

第 21 条 水资源保护与利用

强化水资源约束。坚持以水定城、以水定地、以水定人、以水定产的总体思路，严守用水总量控制、用水效率控制、水功能区限制纳污“三条红线”，落实水资源消耗总量与强度双控。建立地下水有效保护与节约集约利用体系，优化调整地下水保护与利用布局，全面落实地下水取水总量、水位控制指标，建立健全地下水管理法规制度和标准体系，显著提升地下水动态监管能力，实现地下水有效保护、良性循环和可持续利用。到 2035 年，寨岗镇用水总量不超过上级下达指标。

全力建设节水型城镇。优化用水结构，按照农业用水控增长、工业用水零增长、生活用水负增长、生态用水适度增长的原则，加强用水管控。引导产业结构优化，促进生产和生活全方位节水；提高农业用水效率，强化农村、耕地、园地用水节水规范化、标准化、精细化管理。加强非常规水资源的利用，生态环境、市政杂用优先使用再生水、雨洪水。

加强河湖管理保护。依法划定洞冠河、板洞水库等重要河湖管理范围，明确河湖管理边界线，加强岸线分区管理、用途管制，严格河湖建设项目行政审批和河道采砂许可，加强事中事后监管，确保河湖水域岸线有效保护和节约集约利用，持续改善河湖面貌。

加强水环境治理和水生态修复。深化水土保持和小流域综合治理，系统实施堤防加固、岸线治理、水系整治、生态护岸和环境工程，维

护重要水体生态系统健康。到 2035 年，水资源保护和水生态修复综合管控体系全面建立。

第 22 条 林地资源保护利用

明确森林资源保护目标。加强森林资源保护，精准提升森林质量，优化森林结构和布局，提高单位面积森林生物量增量及森林碳汇功能。推进森林入城，按照低影响、生态化的原则完善相应基础配套设施，打造高品质森林游憩体系。科学落实上级下达的造林绿化任务，重点在山地区域规划造林绿化空间，推进扩绿提质，全镇生态公益林面积为 166.08 平方公里，主要分布在寨岗镇南部。到 2035 年，全镇森林覆盖率依据上级下达任务确定，落实上级下达森林质量精准提升任务。

合理利用林地资源。严格落实林地用途管制，控制经营性项目占用林地指标，严格执行林地征占用定额管理制度，全面禁止天然林商业性采伐。按照适地适树原则，优化重要生态区域低效林的林分结构，持续改善林相，提升林分质量。实施绿美保护地提升行动，建设示范性森林公园和山地公园、郊野公园。鼓励发展“林下经济”，提高林地产出率。加快培育新型林业经营主体，做大做强林业龙头企业，打造林业产业集群，建设现代化林业产业体系，支撑绿美广东生态建设。

第 23 条 严格保护耕地资源

坚持最严格的耕地保护制度。严格落实市级下达的耕地保护任务，落实“长牙齿”的耕地保护措施，健全耕地保护责任目标考核机制。到 2035 年全镇耕地保有量不低于 17.87 平方公里（2.68 万亩）。严

格耕地用途管制，严格控制新增建设占用耕地，坚决遏制耕地“非农化”，严格管控“非粮化”，稳妥推动流向其他农用地的耕地有序恢复。分类明确耕地用途，严格落实耕地利用优先序，耕地主要用于粮食和棉、油、糖、蔬菜等农产品及饲草饲料生产，永久基本农田重点用于粮食生产。

完善占用耕地补偿制度。加强节地建设，提升土地价值，提高节约集约用地水平，尽量不占或者少占耕地。非农建设、造林种树、种果种茶等各类占用耕地行为统一纳入耕地占补平衡管理。在符合国土空间规划和生态环境保护要求的前提下，国土调查成果中各类非耕地地类，均可作为补充耕地来源。按照“恢复优质耕地为主、新开垦耕地为辅”的原则，优先将从平原和低坡度耕地中流出的园地、林地、草地等其他农用地恢复为耕地，因地制宜推动园林地“上坡”、耕地“下坡”，优化耕地、园地、林地、草地布局。建立统一的补充耕地质量鉴定方法和标准，健全补充耕地质量验收制度，强化补充耕地质量刚性约束。

落实占补平衡管理措施。加强耕地用途转用监督，从严控制耕地占用。对非农建设占用耕地，要严格用地审批，严格执行土地使用标准，切实做到不占或少占耕地。严格控制占用耕地规模，严肃处置违法违规占用耕地问题。实行非农建设占补平衡差别化管控，强化耕地总量管控，在耕地保护目标不突破的前提下，建设项目办理农用地转用审批时，可不实行占用与补充逐项目对应挂钩管理方式，但建设用地单位应通过自行垦造或缴纳耕地开垦费方式落实补充耕地义务。强

化非农建设占用耕地以补定占管控，建立非农建设占用耕地规模与稳定利用耕地净增加量挂钩约束机制。确保上级确定的稳定利用耕地总量不减少、质量不降低。积极稳妥推进耕地恢复，科学适度开发宜耕后备资源，确保各类占用耕地得到及时保质保量补充。

落实耕地整備区和永久基本农田储备区。科学落实上级下达的耕地整備区和永久基本农田储备区任务，发挥耕地保护统筹作用，按照耕地整治恢复规划，明确年度拟实施耕地整治恢复的规模，加大对生产建设活动和自然损毁土地的复垦力度，探索开展受污染严重耕地的修复工作。参照土地整治项目实施的要求和程序，对拟实施的耕地整治恢复项目立项后组织实施，通过退林还耕、退园还耕、农业设施建设用地复垦等整治措施恢复耕地，储备耕地资源。按照宜农则农、宜建则建、宜留则留、宜整则整的原则，增加耕地规模、提升耕地质量，为寨岗镇后续耕地“占补平衡”、优化调整耕地和永久基本农田布局做好准备。至 2035 年，寨岗镇划定耕地整備区不少于 0.44 平方公里。

永久基本农田储备区内的耕地优先开展高标准农田建设和耕地提质改造，积极实施零星耕地的整合归并与统一整治。完善耕地质量监测体系，及时开展新增耕地质量等级评定和耕地质量等别年度更新评价工作，将土地整治新补充的优质耕地和新建成的高标准农田优先纳入永久基本农田储备区，以满足重大建设项目占用补划需要和永久基本农田非耕地调整补划需求。永久基本农田储备区内耕地进行严格管理，优先用于永久基本农田的补充，并结合年度国土变更调查成果进行动态更新。至 2035 年，寨岗镇划定永久基本农田储备区不少于

0.03 平方公里。

3.未利用地资源保护利用

基于沙地、裸土地、裸岩石砾地等主要未利用地类型，遵循科学开发、保护生态的原则，坚持“宜农则农、宜建则建、宜林则林”的开发利用方式，确保未利用地资源科学、合理和持续利用。未利用地转变为耕地开发方式，应当根据环境和资源承载能力，坚持有利于保护和改善生态环境的原则，因地制宜适度开展严格控制成片未利用地开发，切实保护生态环境。未利用地用于开发建设的，可采用“点状供地”模式，办理未利用地转建设用地审批手续。

第 24 条 矿产资源保护利用

科学落实上级划定的矿产能源发展区，统筹协调矿产资源开发与保护，严格控制矿产资源开发强度，优化矿产资源开采布局，提高矿产资源综合利用效率，防治矿山地质灾害，矿产资源开发利用“三率”符合国家相关规定。聚焦铅、锌、锰、铁矿等有色金属，加强勘查与保护。严格设置矿山规模、空间、环境准入门槛，将永久基本农田等区域划定为禁止开采区。实现矿产资源规模化、集约化发展，构建绿色矿业发展格局。

第五章 统筹城乡协调发展

第一节 镇村体系规划

第 25 条 优化镇村体系结构

根据区位条件、发展基础和资源禀赋，规划构建“镇区—中心村—一般村”三级结构的镇村体系。

镇区：寨岗镇社区作为核心建设区域，强化其作为镇域政治、经济、文化、商贸中心的地位，加强与外界联系的交通枢纽建设，带动全镇经济的发展。

中心村：共 9 个，包括石金星村、新埠村、万角村、官坑村、安田村、称架村、山心村、吊尾村、廻龙村。依托其区位优势与交通优势、工农旅产业基础，进一步增强服务设施配建水平辐射带动周边村庄。

一般村：共 14 个，包括成头冲村、阳爱村、石坑崮村、金光村、铁坑村、东升村、金鸡村、香车村、社墩村、老虎冲村、山联村、石径村、白水坑村、新寨村。这些行政村的基本职能是农务管理以及农副业生产基地，在村庄规划的指导下，将在村容村貌、绿化环境、居住条件、污水收集与处理、供水安全、社会保障、管理制度等一个或几个方面具有示范作用的宜居村庄确定为一般村。

第二节 居住空间与住房保障

第 26 条 优化城镇居住空间布局

合理布局居住用地，促进职住均衡发展。在就业岗位集聚区、公共交通便利的商业集聚地段重点布局混合性居住空间，同步完善公共服务设施与基础设施，注重加强交通联系，为居民提供公共服务、休闲游憩、社会交往等多元化、复合化功能。在人口集聚区附近拓展产业空间，促进职住平衡，改善人居环境。到 2035 年，镇域规划居住用地面积 0.78 平方公里。

有序推进老旧小区改造，提升人居生活品质。对建成年代久远，基础设施陈旧，亟需改造升级的老旧小区进行综合整治，统筹推进老旧小区综合整治和有机更新，开展老旧小区抗震加固、节能绿色化改造、加装电梯等工作，着重解决老旧小区停车难问题，提升环境品质和公共服务能力。推动老旧小区改造“颜值”“内涵”双提升，持续完善城镇功能，改善人居环境。

完善住房保障与供应。完善以公共租赁住房、共有产权住房、公寓、面向大专以上新就业无房职工的保障性租赁住房等为主的住房保障体系以政府为主提供基本的住房保障，以市场为主满足多元化的住房需求，多主体共同参与。积极整合盘活社会空置、闲散存量房屋资源用于租赁，增存并重，优化住房资源配置，满足不同人群住有所居的需求。规划至 2035 年，保障性住房以公租房为主体，新建公租房包括成套住宅和集体宿舍。其中成套公租房单套建筑面积 50 平方米左右为主，以集体宿舍形式建设的公租房，应执行宿舍建筑设计规范，

人均居住建筑面积不低于 5 平方米。相关建设标准可按照市住房和城乡建设主管部门优化调整。

第 27 条 强化乡村宅基地空间保障

结合美丽乡村建设，改善农村居住环境，规范农民建房管理，严格控制农村居民点用地总量、增量和宅基地面积标准。推进农村住宅抗震加固、外墙保温改造工作，改善村庄污水处理等基础设施条件。

以特色产业为依托，居住用地总体保持稳定。结合乡村旅游业发展，升级改造空置农村住宅，提升农村旅游服务接待水平，引导农村就业与居住空间相融合。

坚决落实“一户一宅”政策。要保障农民合理新增宅基地需求，农村宅基地分配使用严格贯彻“一户一宅”的法律规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地。新批准的宅基地占地面积执行每户不超过 120 平方米的标准。农村村民应严格按照批准面积和建房标准建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。经批准易地建造住宅的，应严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。对历史形成的宅基地面积超标和“一户多宅”等问题，要按照有关政策规定分类进行认定和处置。人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，县级人民政府在充分尊重农民意愿的基础上，可以采取的措施，按照省、自治区、直辖市规定的标准保障农村村民实现户有所居。

鼓励节约集约利用宅基地。严格落实土地用途管制，农村村民建住宅应当符合国土空间总体规划、村庄规划。合理安排宅基地用地，

严格控制新增宅基地占用农用地，不得占用永久基本农田；涉及占用农用地的，应当依法先行办理农用地转用手续。城镇建设用地规模范围外的村庄，要充分利用村庄已建成存量用地规模，腾挪优化宅基地空间布局，通过原地拆除重建、插空建设、就近扩展建设、集中新村建设等多种方式保障新增宅基地空间。城镇建设用地规模范围内，可以通过建设农民公寓、农民住宅小区等方式，满足农民居住需要。

鼓励盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。鼓励村集体和农民盘活利用闲置宅基地和闲置住宅，通过自主经营、合作经营、委托经营等方式，依法依规发展农家乐、民宿、乡村旅游等。在尊重农民意愿并符合规划的前提下，鼓励村集体积极稳妥开展闲置宅基地整治，整治出的土地优先用于满足农民新增宅基地需求、民生设施和乡村产业发展。闲置宅基地盘活利用产生的土地增值收益要全部用于农业农村。对进城落户的农村村民，各地可以多渠道筹集资金，探索通过多种方式鼓励其自愿有偿退出宅基地。

依法保护农民合法权益。要充分保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权。不得以任何名义违背农民意愿强制流转宅基地和强迫农民“上楼”，不得违法收回农户合法取得的宅基地，不得以退出宅基地作为农民进城落户的条件。严格控制整村撤并，规范实施程序，加强监督管理。宅基地是农村村民的基本居住保障，严禁城镇居民到农村购买宅基地。严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。

第三节 产业发展空间布局

第 28 条 推动产业园区提质增效

响应广东省制造业当家战略指引，借助广清一体化不断向纵深发展的红利，以及“三连一阳”地区连片开发的机遇，以打造“产城融合发展示范区、湾区产业转移承接地”为目标。

连南民族产业园分为一区三园，加强北江工业园、金光工业园、廻龙工业园三大产业园区的用地空间保障，在园区周边预留园区扩区空间。鼓励和引导各镇园区外企业向工业园区集聚，优先保障园区工业用地，引导新增工业项目优先向工业园区集中布局。落实广东省生态发展区定位要求，以全产业链思维推动主导产业向规模化、标准化、绿色化、智能化发展，带动民族产业园与县域特色资源及周边地区关联产业的发展 and 升级。

依托连南民族产业园，优先重点发展民族特色产品加工、绿色食品加工、生物健康制造三大主导产业，拓展和延伸产业链条，促进一二三产深度融合，发展综合商贸服务产业，补齐服务业短板，打造现代化高端经济产业平台。

第 29 条 优化产业空间布局

金光工业园片区。依托现有的产业基础，重点打造绿色食品加工产业集聚区。发展为连南特色农产品加工、绿色食品加工、瑶族特色产品、民族特色手工艺品加工业等企业的承载地，重点培育以瑶药生产为主的生物健康制造业。

北江工业园片区。重点建成以瑶族瑶医瑶药等特色医药资源为依托的民族生物健康制造企业集中发展区。

廻龙工业园片区。结合现状廻龙片区制造业发展基础，继续引进绿色制造业类企业，解决当地居民就业问题，同时可吸纳周边镇区剩余劳动力，促进人口集聚，助力寨岗建成县域副中心城镇。

划定工业用地控制线，保障实体经济和生产性服务业用地需求，建立健全工业项目“标准地”制度，因地制宜制定指标，完善工业项目准入要求，提高土地供应效率，促进工业用地高效利用，引导工业项目合理选址。加快工业园区通水通电通网、加快完善用地手续，将园区的基础配套建设项目纳入全镇中心工作和重点任务，为重点企业、重大项目提供“拎包入住”式的便利，逐步打造成省市区一流的工业集聚区。

第 30 条 强化乡村振兴产业空间保障

推动一二三产业深度融合发展。深化农业供给侧结构性改革以现代农业为主线，拓展“精深加工+农业”、“旅游+农业”、“文创+农业”、“科技+农业”、“互联网+农业”等产业融合发展模式实现农业与绿色加工、旅游、教育、文化、康养、科技等产业深度融合，打造多功能、多维度的现代农业产业发展平台。围绕农业科技创新与成果转化、现代农业社会化服务体系、农产品精深加工、流通与贸易等产业链薄弱环节和关键环节，着力进行补链，推动形成一批一二三产业延链、强链，培育农业新产业新业态融合发展园区。

培育特色现代农业产业。借助扶贫开发产业帮扶，打造出寨南鱼、

蚕桑、油茶、石斛、兰花、柑橘、蜜柚等生态特色农业项目。社墩、山心、金光等村主要从事挂果、柑橘种植，其中将社墩村的砂糖桔基地打造成为全县柑橘生产标准化示范区，成为寨岗镇主导产业之一。充分利用寨岗镇现状3个标准化茶园基地，重点在山心、对木冲、老厂等村发展以茶叶为主的特色产业，辐射带动周边村民扩大茶叶面积。打造优质粮食种植示范基地建设，统一种植优质水稻、玉米、番薯等粮食作物，做大做强寨岗镇产业品牌。

拓展多样化生态康养空间。借助乡村振兴示范带契机，发展乡村旅游业，依托温泉、板洞天湖、红色革命遗址、广清万亩茶园等旅游资源以及县域副中心的区位优势，重点发展温泉度假、精品民宿、森林户外活动基地、民族特色餐饮等康乐养生、休闲度假型旅游项目，引入专业的企业或团队经营，打造以温泉为特色的康乐养生镇，建成集茶叶种植示范、技术培训孵化、旅游观光体验为一体的现代农业产业基地。

第四节 历史文化保护与利用

第31条 加强历史文化空间保护

以《中华人民共和国文物保护法》为依据，按照《城市紫线管理办法》的要求，将文物保护单位的保护分为三个层次：保护范围、建设控制地带和风貌协调区。

保护范围是指文物保护单位的绝对保护区。在文物保护单位的保护范围内，禁止新建任何与文物古迹无关的建设项目，不得改变和破

坏历史上形成的格局和风貌，任何为文保单位本身的修复、配套而进行的建设工程，必须经文物和规划部门审核、批准后才能进行。

本次规划规划落实连南革命烈士纪念碑、曾氏桅杆祖屋县级文物保护单位 2 处，曾氏祖屋、梁氏大宗祠、罗氏民居等县级历史建筑 10 处，依据法规划定文物保护单位的保护范围、建设控制地带和风貌协调区。

建设控制地带是指在保护范围周围可以有控制地进行建设工程的地带。在建设控制地带内不得建设危及文物安全的设施，不得修建其形式、高度、体量、色调等与文物保护单位的环境风貌不相协调的建筑物或构筑物。

各级文物保护单位的保护范围，建设控制地带的具体界定及保护管理办法，严格按照紫线划分，执行保护工作。

风貌协调范围，是为了保护历史地段赖以生存的环境、体现历史文化保护区的传统风貌特色而必须进行建筑行为控制的地区。该地区的建设应尽可能与历史文化保护区的环境风貌相协调，以取得与保护对象之间合理的空间景观过渡。

第 32 条 推动历史文化资源活化利用

保护各类历史文化遗产，打造“寨岗文化”新 IP。依托连南革命烈士纪念碑、曾氏桅杆祖屋等文物古迹，以文旅融合为牵引，推进文物主题游径业态创新。以文塑旅、以旅彰文，推动文化和旅游深度融合，是旅游业高质量发展的重要遵循。实践中应坚持“文物+旅游”方向，创新发展“文物+特色街区”“文物+特色小镇”“文物+特色

民宿”“文物+传统技艺体验”等新业态，不断丰富游径的打开方式。多措并举创新丰富游径利用方式，满足游客多层次、多样化需求，让文物与旅游深度融合。

第五节 绿化与开敞空间布局

第 33 条 塑造镇域蓝绿开敞空间与景观格局

落实绿美广东生态建设要求，落实上位国土空间规划确定的绿美建设空间布局，合理安排绿化用地，全域推进绿化美化提质增效，助推高品质城乡绿美生态环境建设。

规划强调绿化的系统性和网络性，强调城市功能与绿地复合使用的重要性，以自然“山、水”绿色生态楔入城区，形成以寨岗镇镇域自然山体、农林等自然绿化以及镇内水系为生态背景，以围绕村落分布的农田和果园、西南部板洞水库为生态核心，以北江支流连江的支流同灌河带状绿化、道路绿地为纽带，以点状公园为重要节点，达到“绿山、绿水、绿城”共生共融的景观格局。

第 34 条 优化城镇公园绿地空间布局

到 2035 年，规划绿地与开敞空间用地面积为 0.18 平方公里，占城乡建设用地的 1.4%。

社区公园共 6 处，面积共 9.05 公顷。重点完善社区公园休憩设施和健身设施，丰富社区公园活动类型。

口袋公园共 25 处，面积共 2.87 公顷。打造面向公众开放、规模较小、形状多样、具有一定游憩功能的公园绿化活动健身场地。通过

盘活低效用地，充分利用镇村“四旁五边”的空地，因地制宜规划建设“口袋公园”，满足居民日常休闲、社交、健身的需求。

第 35 条 提升乡村绿化空间品质

贯彻“绿美广东”行动，持续提升山边、水边、路边、镇村边、景区边“五边”绿化美化品质，深入开展“四旁”植绿活动，推进留白增绿、拆违建绿、见缝插绿，加强立体绿化美化，建设公共绿地和美丽庭院。依托城乡特色景观禀赋，挖掘历史文化资源，建设森林城镇、森林乡村和绿美古树乡村、绿美红色乡村等，营造“城在林中、路在绿中、房在园中、人在景中”的绿美城乡人居环境。

第六节 公共服务设施空间布局

第 36 条 构建“城乡生活圈”公共服务体系

根据《社区生活圈规划技术指南》（TD/T1062-2021）配置要求，结合城乡人口分布情况和村庄分布及功能特征，建立等级分明的公共管理与公共服务设施体系，按照“城镇社区级、村/组层级”两级进行配套布置，构建由 1 个城镇社区生活圈和 7 个乡村生活圈组成的城乡生活圈体系。

品质提升型城镇社区生活圈。以服务镇区及周边 1.5km 辐射范围内为主，包含新埠村、金星村、万角村，配置行政管理、教育设施、医疗卫生设施、文化设施、体育设施、社会福利设施、商业服务设施等。

基础保障型乡村生活圈。以金光村、金鸡村、老虎冲村、白水坑

村、山联村、石径村、吊尾村 7 个行政村为中心，按照服务半径 2-3km 的标准划定乡村社区生活圈，配置村级医疗卫生设施、养老设施、教育设施、文化设施、体育设施、养老设施、商业服务设施及行政服务设施。

第 37 条 优化教育设施配置与空间布局

建立健全的城乡公共教育服务体系，构建高中阶段教育、义务教育、普惠性学前教育等基础教育体系。优化义务教育学校空间布局，加强空间资源保障，按照生活圈及适龄人口规模配置小学、初中，促进义务教育资源均衡优质分布。规划教育用地面积为 0.28 平方公里，占规划城乡建设用地的 2.15%。保留现状九年一贯制学校 1 处、初中 1 处、小学 17 处，规划扩建九年一贯制学校 1 处，规划新增小学 1 处、幼儿园 1 处。

第 38 条 完善医疗卫生设施配置与空间布局

健全覆盖城乡居民的基本医疗卫生制度，保证基本医疗和公共卫生服务的公平性、可及性和可持续性。根据常住人口规模服务半径等配置医疗卫生资源，补充医疗床位。规划医疗卫生用地 0.04 平方公里，占规划城乡建设用地的 0.27%。规划扩建寨岗中心卫生院 1 处。

第 39 条 提升文体设施配置与空间布局

健全现代化公共文化服务体系、全民健身公共服务体系。完善“城镇社区级、村/组层级”两级公共文化和体育设施体系，城镇社区打造“30 分钟文体休闲圈”，加强农村公共文化体育设施提档升级。

规划文化、体育用地 0.15 平方公里，占规划城乡建设用地 1.2%。

保留原有文化、体育设施，在镇区规划图书馆 1 处，社区体育综合体 1 处。

第 40 条 完善社会福利设施配置与空间布局

构建以居家养老为基础、社区服务为依托、机构为补充、医养结合的多层次养老服务体系，严格按照社区 15 分钟居家养老服务圈建设要求合理布局，新建住宅区按每百户不低于 20 平方米、旧城区和已建住宅小区按每百户不低于 15 平方米的标准配套建设养老服务设施。本次规划社会福利用地 0.03 平方公里，占规划城乡建设用地 0.23%。规划保留敬老院 1 处。

表 5-1 公共服务设施规划一览表

设施类型	设施位置	设施级别	设施名称	数量 (处)	用地面积 (公顷/处)	备注
教育 设施	镇区	社区级	九年一贯制学校	1	6.74	独立占地，扩建现状寨岗中学（48 班）
	吊尾村			1	1.77	独立占地，现状寨南中心学校
	镇区	社区级	小学	5	2.28	独立占地，现状寨岗镇中心小学（金星小学）（32 班）
					0.76	独立占地，现状寨岗镇中心小学（万角小学）（12 班）
					1.19	独立占地，现状官坑小学（6 班）
					0.67	独立占地，现状马安小学
					1.05	规划新增，独立占地，共 12 班
					1	规划新增，独立占地，共 12 班
		社区级	幼儿园			

教育 设施	石坑浪村	社区级	初中	1	1.99	独立占地，现状马安中心学校
	称架村	社区级	小学	13	1.37	独立占地，现状寨南小学
	阳爱村				0.57	独立占地，现状阳爱小学
	新寨村				0.31	独立占地，现状新寨香岛希望小学
	铁坑村				0.57	独立占地，现状铁坑小学
	石径村				0.45	独立占地，现状石径小学
	社敦村				0.9	独立占地，现状社墩小学
	山心村				0.78	独立占地，现状山心小学
	老虎冲村				0.31	独立占地，现状老虎冲小学
	金鸡村				1.74	独立占地，现状金鸡小学
	东升村				0.35	独立占地，现状东新小学
	吊尾村				0.41	独立占地，现状吊尾小学
	成头冲				0.51	独立占地，现状成头冲小学
	安田村				0.75	独立占地，现状安田小学
医疗 卫生 设施	镇区	社区级	镇卫生院	1	3.11	独立占地，扩建现状寨岗镇卫生院
文化 设施	镇区	镇级	图书馆	1	0.33	规划新增，独立占地
体育 设施	镇区	镇级	社区体育综合体	1	0.56	规划新增，独立占地
社会 福利 设施	镇区	镇级	敬老院	1	0.26	现状，独立占地

第七节 乡村振兴与村庄规划

第 41 条 因地制宜引导村庄分类发展

按照省级村庄分类标准，以行政村为单元，结合村庄现状评价分析及乡村建设实际需要，按集聚提升、城郊融合、特色保护的三种类型对全镇 23 个行政村进行分类，分类引导村庄建设发展，推进村庄规划优化提升。当影响村庄发展的重大因素或资源禀赋发生变化时，可对村庄分类进行动态调整。

集聚提升类共 12 个，占比 52%。该类村庄主要包括镇域内现有规模较大的中心村，非农产业发展水平较高的村庄以及仍将存续的一般村，包括成头冲村、石坑崑村、社墩村、廻龙村、金鸡村、安田村、称架村、吊尾村、新寨村、石径村、阳爱村、山心村。此类村庄应通过挖潜、整合未利用地，结合点状供地、增减挂钩优化用地布局，保障农村公共服务设施、基础设施配套、新增农村宅基地与产业用地，鼓励强化主导产业支撑，支持农业、工贸、休闲服务等专业化村庄发展，产业、生态、人居环境等多方面实现村庄的振兴发展。

城郊融合类共 8 个，占比 35%。指中心镇所在地村庄，区位优势明显，是城乡融合发展重点区域，包括官坑村、金星村、新埠村、金光村、万角村、东升村、香车村、铁坑村。此类村庄应通过整合与盘活现状土地资源，提高土地资源效益，整合用地规模集中连片布局，衔接国土空间规划等相关规划加快城乡产业融合发展、基础设施互联互通、公共服务设施共建共享，在形态上保留乡村风貌，在治理上体

现城市水平，逐步强化服务城市发展、承接城市功能外溢、满足城市消费需求能力等功能，促进城乡融合发展。

特色保护类村共 3 个，占比 13%。村庄主要包括指历史文化名村、传统村落、文化和旅游特色村等特色资源丰富的村庄，是彰显和传承中华优秀传统文化的重要载体。包括老虎冲村、白水坑村、山联村。此类村庄应统筹协调好保护、利用与发展的关系，努力保持村庄的完整性、真实性和延续性，切实保护村庄的传统选址、格局、风貌以及自然和田园景观等整体空间形态与环境，全面保护文物古迹、历史建筑、传统民居等传统建筑，为有条件的村庄整体推进文旅产业开发。

第 42 条 优化村庄布局

以自然资源部 2022 年 7 月“三区三线”“二下”成果下发确认的 2020 年国土变更调查成果数据“203 范围”为基础，严格落实上位国土空间总体规划提出的永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界等规划指标要求，在不突破 2020 年国土变更调查成果数据“203 范围”规模的前提下，按照底线约束、总量平衡、布局优化的原则，用好村庄用地范围内存量未使用建设规模，优先保障农村新增宅基地、民生基础设施、乡村产业项目用地需求，其中：保障村民新增合法宅基地建房需求 9.88 公顷、民生基础设施建设需求 3.75 公顷、乡村产业项目建设需求 51.93 公顷。根据村庄建设用地范围实事求是细化、优化村庄建设边界，镇域划定村庄建设边界面积 7.56 平方公里。

第 43 条 村庄规划通则

按需务实编制实用性村庄规划，其他一般村庄不强制编制村庄规划，由镇级实施“一图、一规则”通则管控，包含行政村土地使用规划图、村庄管制规则。通则纳入镇级国土空间总体规划，依法报批后作为乡村规划建设管理依据。

村庄管制规则全镇通用，引导农村住房、公共服务设施、基础设施、乡村产业项目等建设，需满足相应管控要求。

农村村民住房建设管理要求。农民建房要严格执行“一户一宅”标准，并应在村庄建设边界范围内选址，避开洪涝灾害等危险区域，严格控制削坡建房。新建宅基地要尊重原有村落布局，村落已有规划且现状整齐美观的，可按原村庄规划实施。本镇新批准的宅基地占地面积执行每户不超过 120 平方米的标准，建筑总面积每户不超过 420 平方米。房屋建筑层数不超过 3.5 层，首层层高不超过 4.2 米，二层及以上不超过 3.3 米。新建农房风貌应依据《岭南新风貌-广东省农房设计方案图集》进行管控。

公共服务设施建设要求。乡村文化用地容积率不超过 1.5，建筑高度不大于 24 米。幼儿园用地容积率不超过 1.0，建筑高度应符合相关规范要求。医疗卫生用地容积率不超过 1.5，建筑高度不大于 24 米。社会福利用地容积率不超过 1.5，建筑高度不大于 24 米。社区服务设施用地容积率不超过 1.5，建筑高度不大于 24 米。对以上乡村公共服务设施建筑密度、绿地率不做强行要求，结合方案合理性确定。公园绿地容积率不超过 0.1，绿地率达到 65%以上。

市政公用设施建设要求。市政公用设施的用地面积、与相邻建筑的间距等应当符合国家、省、市相关技术规章、规范及标准要求。在不涉及占用永久基本农田，单体面积在 400 平方米以下的零星分散的输电线路塔基、钻探井位、风电机组、通信基站、气象观测站等基础设施用地，视同符合规划。对市政基础设施建筑密度、绿地率不做强行要求，按照国家相关技术规范标准等，结合方案合理性确定。

道路交通设施建设要求。村道红线宽度为 4-8 米，道路布局顺应村庄整体脉络，加强村庄范围内道路与周边道路的连通性，满足村民出行的可达性与便利性。停车场选址优先选择村庄主要道路周边的小广场、闲置用地布局村集体停车场，严禁侵占农田、毁林塘。停车场建设规模应适中，场地应平整、畅通，可采用硬底化铺装或生态铺装。

乡村产业项目建设要求。允许符合国土空间管控规则、有特定选址要求的农村一二三产业融合发展项目、零星城镇建设项目以及符合自然资源部《乡村振兴用地政策指南（2023 年）》要求的乡村振兴建设项目布局在城镇开发边界外的村庄用地中。国家明令淘汰的落后产能、列入国家禁止类产业目录的、污染环境的项目，不得进入乡村。农村产业融合发展用地不得用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发，不得擅自改变用途或分割转让转租。

工业用地地块面积大于 1 公顷以上的，容积率为 1.0-2.0，绿地率不超过 20%，建筑密度为 30%—60%，建筑高度不超过 24 米。地块面积小于或等于 1 公顷的，容积率按《清远市国土空间规划管理技术规定及计算规则》要求落实，建筑高度不超过 24 米，建筑密度、绿

地率等其它指标可根据地块开发需求或项目方案合理确定。

商业服务业用地地块面积大于 0.5 公顷以上的，容积率不超过 1.5，绿地率不小于 30%，建筑密度不大于 40%，建筑高度不超过 36 米。地块面积小于或等于 0.5 公顷的，容积率按《清远市国土空间规划管理技术规定及计算规则》要求落实，建筑高度不超过 24 米，建筑密度、绿地率等其它指标可根据地块开发需求或项目方案合理确定。

仓储用地地块面积大于 1 公顷以上的，容积率不超过 1.0，绿地率不小于 10%，建筑密度不低于 50%，建筑高度不超过 12 米。地块面积小于或等于 1 公顷的，容积率按《清远市国土空间规划管理技术规定及计算规则》要求落实，建筑高度不超过 12 米，建筑高度、建筑密度、绿地率等其它指标可根据地块开发需求或项目方案合理确定。

乡村产业用地应符合相关规划要求，不得用于污染严重、噪声震动严重扰民的生产项目，不得影响周边村民住宅建筑日照和通风需求，须符合日照、消防、卫生、环保、防灾、交通需求、工程管线埋设等相关要求。

规划对经营性建设用地指标以刚性与弹性相结合的形式进行管控，原则上按照上述指标管控进行，如有项目因实际情况确需突破上述指标的，应由村委会审查同意，逐级报县人民政府批准。

第六章 完善基础设施支撑体系

第一节 道路交通设施空间布局

第 44 条 加强综合交通网络体系

构建“三横两纵”的对外综合交通体系。三横即佛江高速、县道 X383、县道 X837，两纵即省道 S261、省道 S262。联动区域交通资源，推进综合交通设施建设与衔接，加强高快速路联系，强化寨岗镇与广州市、清远市中心城区、佛山等周边城市的多通道建设与联系，缓解过境交通压力。加强枢纽交通接驳设施建设，实现多种交通方式顺畅换乘。

第 45 条 完善组团内通外畅的道路网络布局

强化各功能组团干路骨架网络支撑。以干路网为主骨架，构建镇域干线骨架路网，加强各功能组团间便捷衔接。

优化完善各功能组团内次干路、支路网体系。构建组团道路微循环系统，缓解组团交通拥堵问题，重点加密镇区、产业片区次干、支路网，控制预留断头路贯通的廊道和用地。

第 46 条 优化静态交通设施规划布局

客运站，共 1 处。规划保留镇区 1 处汽车客运站。

停车场（库），共 6 个。规划保留镇区 3 个停车场，结合产业园区和公共服务设施规划新增 3 个停车场。

加油站，共 3 处。规划保留镇区 2 座加油站，结合产业园区规划

新增 1 座加油站。

表 6-1 交通设施规划一览表

交通设施类别	设施位置	项目名称	规划用地面积（公顷）	数量	备注
客运站	镇区	城市二级客运站	0.28	1	现状，独立占地
停车设施	镇区	社会停车场	——	3	现状，非独立占地
	金光工业园		1.99	1	规划新增，独立占地
	北江工业园		1.43	1	规划新增，独立占地
	廻龙工业园		0.36	1	规划新增，独立占地
加油加气站	镇区	加油站	——	2	现状，非独立占地
	金光工业园			1	规划新增，非独立占地

第二节 市政基础设施空间布局

第 47 条 构建安全稳定的供水体系

坚持“以水定城、以水定地、以水定人、以水定产”原则，保证寨岗镇生活和生产用水需求。规划扩容改造寨岗水厂，用地规模为 0.16 公顷。

完善供水管网，强化镇域的管网的互联互通互为备用与应急调度能力，提高城乡供水系统应急调度及安全保障能力。

第 48 条 构建高效可靠的排水体系

污水规划。规划新建地区采用分流制排水，有条件的合流制排水地区逐步改造为分流制，合流制区域必须对污水进行截污处理，逐步完善污水排水系统。规划扩建寨岗污水厂，用地规模为 0.37 公顷。

推进镇区污水全截污全收集、全处理，努力实现排水单元达标。加强农村生活污水治理，鼓励城乡污水处理一体化，因地制宜采用纳管或就地处理模式，实现农村生活污水处理率达到 **90%**以上。

雨水规划。规划新增及改扩建雨水管渠设计重现期按 **5** 年标准设计，交通枢纽及重要基础设施按 **10** 年标准设计。将雨水系统与河道排涝系统作为整体，与水利防汛等综合协调划分城市排水分区，完善雨水排水系统布局。

第 49 条 大力发展绿色智能电网

增强镇区电力供应，完善镇区高压供电网络，提高城乡生产、生活电力供应保障能力。统筹保障产业园区发展用电需求。科学规划、合理预留变电站和电力廊道用地，实现电网与城市建设一体化融合发展。规划保留 1 座 220 千伏变电站和 1 座 110 千伏变电站，规划扩容 1 座 110 千伏变电站。严格控制高压走廊的走线及宽度，220 千伏预留 45 米，110 千伏预留 30 米。

第 50 条 构建安全稳定的燃气体系

规划远期中心城区全面使用天然气，改造和新建项目均使用管道天然气，个别现状保留建筑逐步改造为管道天然气用户。供气方案结合远期和近期的气源条件、用气规模、用户种类等情况确定，做到远近结合、分期实施，并做到安全可靠、技术先进、经济合理、可操作性强。

第 51 条 构建生态循环的环卫体系

遵循“减量化、资源化、无害化”原则，着力构建垃圾分类投放、分类收集、分类运输、分类处理体系。规划农村生活垃圾无害化处理率达到 100%，城乡生活垃圾资源化利用率不低于 90%。基于“户分类-村收集-镇转运-区处理”模式，加快提标改造寨岗镇生活垃圾转运站建设。

第 52 条 构建互联互通的通信体系

建设畅通互联、安全高效、高速高质、应用丰富的信息网络和服务体系，加快 5G 网络规划建设和通信网络应用升级，要深化网络基础设施领域安全合作，加强网络基础设施的安全防护。要持续提升全球网络互联互通水平，加强区域间网络基础设施联通。在详细规划和相关国土空间专项规划中预留 5G 及其他新型信息基础设施的基站和铁塔等相关用地空间，将基站数量与规格等空间需求内容落实到详细规划。对经依法审批的国土空间专项规划和实施计划所明确的基站天线、设备、电缆、光缆及配套设施，应在详细规划中合理安排用地或建设空间。

第 53 条 完善消防安全设施建设

优化消防设施布局，构建消防安全保障格局。积极优化现状寨岗镇消防专职队建设，适当提高产业园区、老城区消防建设标准，保障消防安全。镇区应按照国家规定的消防站建设标准建立专职消防队，

以接到警报 5 分钟消防队可以到达责任区边缘为原则，偏远乡村通过建设村级微型消防站，配备完善的村级消防队。

表 6-2 市政基础设施规划一览表

设施类型	设施位置	项目名称	数量	规划用地面积（公顷）
供水设施	镇区	寨岗水厂（1.45 万 m ³ /d）（规划扩容）	1	0.16
污水设施	镇区	寨岗污水处理厂（1.23 万 m ³ /d）（规划扩建）	1	0.37
	金光工业园	污水处理厂（0.48 万 m ³ /d）（规划）	1	0.82
	北江工业园	污水处理厂（0.13 万 m ³ /d）（规划）	1	0.30
	廻龙工业园	污水处理厂（0.21 万 m ³ /d）（规划）	1	0.19
供电设施	廻龙工业园	220kV 高联变电站（现状）	1	3.75
	称架村	110kV 寨南变电站（规模为 2*50MVA）（现状）	1	1.79
	镇区	110kV 明珠变电站（规模为 2*50+31.5MVA）（规划扩容）	1	1.66
燃气设施	镇区	液化石油气储配站（现状）	1	0.52
		天然气高中压调压站（规划）	1	0.32
	金光工业园	LNG 气化站（0.1 万 m ³ /d）（规划）	1	0.32
	北江工业园	LNG 气化站（0.1 万 m ³ /d）（规划）	1	0.30

第三节 防灾减灾空间及设施布局

第 54 条 提高防洪排涝能力

完善防洪排涝设施建设。加快防洪排涝设施建设，完善“泄蓄兼施、堤库结合”的防洪排涝布局，保障主要河流治理，中小河流的清淤及防洪堤围和电排站防洪排涝排水基础设施用地需求。以河湖湿地、坑塘农区、绿地洼地、涝水行泄通道等用地，划示洪涝风险控制线，

保障防洪排涝系统的完整性和通达性，为洪水蓄滞和行泄预留足够的自然空间和重大调蓄设施用地范围。

规划至 2035 年，寨岗镇镇域采用 50 年一遇防洪标准。

第 55 条 提升防震减灾能力

落实清远市级国土空间规划要求，清远全市按地震烈度 6 级抗震设防。规划至 2035 年，寨岗镇对于城市生命线工程的建筑，如水厂、变电站、医院、政府机关等建筑应提高一级即 7 度设防，其它建筑均按 6 度设防，对达不到抗震标准的现有建筑物应进行抗震加固。

结合道路，建设疏散通道。避震疏散通道结合道路交通、人防疏散通道和消防要求统一考虑，高速公路、主干路为主要避震疏散通道，规划要求主要疏散通道两侧建筑遇震倒塌后有 7-10m 的通道。设置疏散场地。结合城市用地布局，将规划成片的公园绿地、广场、运动场、学校操场、农田空地等作为避震疏散场地规划生命线系统包括政府机关、供水、供电、通讯、交通、医疗、救护、消防站等为重点设防部门。要求生命线系统的工程按各自抗震要求施工，并制定出应急方案，保证地震时能正常运行或及时修复。

第 56 条 强化消防安全保障

遵循“补齐旧账，不欠新账”原则，不断提高学校聚集区、产业园区、物流园区、综合商市场等重点区域消防站点覆盖率，以缩短灭火救援响应时间为核心，围绕中心站灵活建设织密小型站，构建“中心站+小型站”1+N 消防站点布局，形成网格化快速响应体系，不断

提升公共消防安全保障能力。镇区按《乡镇消防队》建设标准完成乡镇专职消防队达标创建，并按要求完善消防装备，各行政村结合村委会设置微型消防站。

第 57 条 完善应急避难空间布局

规划至 2035 年，寨岗镇新建 1 处救灾避难场所，面积不小于 0.3 公顷。结合公园绿地、广场、学校操场等空地建设室外避难疏散场所，服务半径不宜超过 500 米。各个行政村至少设置 1 处村（社区）应急避难场所。

完善开敞空间和道路交通体系，保障应急避难与救援疏散需求，形成就地避难、就近避难、步行避难的分级分类疏散系统。规划救灾干道系统，有效宽度不低于 15 米，疏散主通道有效宽度不低于 7 米。按照《城市社区应急避难场所建设标准》，城镇地区通过共享、新建、扩建或加固等方式，建立社区灾害应急避难场所；农村地区因地制宜设置避难场所，明确可安置人数、管理人员、各功能区分布等信息。

第 58 条 提升地质灾害防治能力

建立地质灾害群测群防和监测预警网络，开展地质灾害调查评估，建立崩塌、滑坡、地面沉降、地面塌陷及泥石流等地质灾害监测预防机制，落实地质灾害点监测人，按照轻重缓急的开展隐患点防治。科学规划农村建房选址、宅基地建房审批和强化农村建房全程监督管理，加强用地安全保障。

第七章 推动国土综合整治与生态修复

第一节 生态系统修复

第 59 条 实施山水林田湖草系统修复

以人与自然生命共同体理念引领生态系统修复治理。按照山水林田湖草生命共同体理念，综合考虑自然生态的系统性、完整性，坚持“生态优先，绿色发展”“自然恢复为主，人工修复为辅”“统筹规划，综合治理”“问题导向，科学修复”“经济合理，效益综合”原则，稳步推进生态系统格局优化、系统稳定、功能提升。

第 60 条 推进水生态修复

以河流生态系统改善为核心，以水环境和水资源承载能力为重点，综合运用补水、蓄水、河道生态治理等措施，推进水污染治理、水生态修复、水资源保护“三水共治”。加强洞冠河、板洞水库等重要江湖库水生态保护，为寨岗镇高质量发展提供有力的水生态环境支撑。建立健全河湖休养生息的长效机制，通过堤防加固、河道清淤、护岸工程和穿堤涵管工程，重点推进河流水体综合治理工程。

第 61 条 实施山体生态修复

修复山体生态受损点，治理和防范山体地质灾害，实施山体造林绿化工程。治理和修复损毁山体，防治滑坡、崩塌等自然灾害，实施自然山体绿化，打造寨岗南部森林生态屏障，加强区域协同保护，打通生态廊道体系，推进山地生态系统修复治理，增强生态功能。

第 62 条 加强林地生态修复

加强生态公益林建设，修复残次林，完善城镇森林绿地系统，修复水源涵养区的林地生态系统。对林地生态系统进行修复，采取自然保育和人工修复措施，修复残次林，提高林分质量和森林覆盖率，增强森林碳汇能力。

第 63 条 实施矿山生态修复

按照绿色矿山的建设要求，严格规范管理。将生态保护红线及法律法规规定的禁止开发地段等重点保护区域划为禁止开发区，禁止开发区原则上不允许开采活动，已有矿山依法逐步有序退出，并及时复垦复绿被破坏的土地；对于平原地区，河道较密集，公路交通相对发达，居民点较多的地区纳入限制开采区，限制开采区仅允许对生态功能不造成破坏的调查、勘察和开采活动。

以绿色矿山建设为重要抓手，推进矿山生态保护与修复，多措并举开展历史遗留矿山生态修复。全面推进绿色矿山建设，对绿色矿山建设项目给予必要的政策扶持，推进矿业绿色转型。

第二节 全域土地综合整治

第 64 条 推进全域土地综合整治

坚持“田、水、路、林、村”综合整治，以村或社区为基本实施单元，整体开展农用地整理、建设用地整理和乡村生态、文化保护修复，对闲置、利用低效、生态退化及环境破坏的区域实施国土空间综合治理的系统工程，优化生产、生活、生态空间格局，促进耕地保护

和土地节约集约利用，改善农村人居环境，大力培育新型经营主体、发展农业适度规模经营，加快推进农业农村现代化。依法依规稳妥有序探索全域土地综合整治试点，合理布局农村基础设施建设、公共事业和一二三产业融合发展用地。

第 65 条 推进农用地整治

计划推进 2 个高标准农田建设项目，项目总面积约 368.13 公顷。主要位于阳爱村、石坑浪村、吊尾村和称架村等。通过实施耕地提质改造、基础设施建设、土壤改良等措施，以“高标准设计、高标准建设、高标准管护”为宗旨，深入推进高标准农田建设，加快优质耕地规模化和集聚化。规划期内全镇建设标准农田总规模不少于 368.13 公顷。

计划推进 1 个垦造水田项目，项目总面积约 19.49 公顷。主要位于称架村、金鸡村等。通过实施土地平整、灌溉与排水、田间道路等工程，对农田基础设施进行提升和改造；垦造一批集中连片、设施配套、高产稳产、生态良好、抗灾能力强、与现代化农业经营方式相适应的水田。

计划推进 2 个补充耕地项目、1 个恢复耕地项目，项目总面积约 144.94 公顷。主要位于社敦村、回龙村、称架村、成头冲村和金鸡村等。通过开发补充耕地、恢复耕地等措施有效增加耕地面积。推动耕地集中连片保护和质量提升，实现耕地资源高效利用和农业生产的规模经济效益。

第 66 条 推进建设用地整治

建设用地整治主要包括农村建设用地整治、工业用地整治、低效闲置建设用地整治、采矿用地整治等内容。释放低效存量空间，促进建设用地节约集约利用。

农村建设用地整治。计划实施 4 个城乡建设用地增减挂钩项目，项目总面积约 45.45 公顷。主要位于板洞社区、山联村、石径村、老虎冲村等。完成整治区域建设用地规模减量化，从而为产业导入所需的建设用地空间预留规模。对零星布点的“空心村”或低效利用的居民点进行复垦，增加生态农业空间；对基础设施和公共设施配套不全、环境品质较差的规划保留村，进行治理提升，优化乡村环境；对城镇开发边界内规划期内需城镇化的村庄，进行城镇化改造，提升居住环境和市政设施配套水平。

工业用地整治。对低效利用、零散分布、环境杂乱的工业用地进行分类整治。对需要清理退出的进行复垦，增加生态农业空间；对土地利用效率较低的，进行改造提升，在功能、环境与周边协调适应的前提下，提高利用效率；对不宜保留为工业用途的，通过调整土地用途实现转型利用。

低效闲置建设用地整治。计划开展 2 个其他低效闲置建设用地整治项目，项目总面积约 3.17 公顷。结合瑶药生物健康特色产业项目开展，通过整治措施加以改造利用，提高土地利用效率。

采矿用地整治。对废弃的和规划期内采矿权到期的采矿用地结合实际情况进行分类整治。其中，具备宜耕条件的应优先复耕；位于重

要生态区域内或地质灾害中高风险区的应修复还林；适宜建设并符合国土空间规划的，可进行建设开发。

第三节 存量建设用地盘活利用

第 67 条 分类实施存量建设用地再开发

按照“保证底线、用好增量、盘活存量”原则，分类实施存量建设用地提升和再开发。通过综合整治、拆除重建、局部改造等方式集中推进城镇低效用地再开发，加快推进“三旧”改造工作；推动工业用地升级改造，提升用地集约化水平，为新产业和新业态落地提供承载空间。采用加大招商引资、加快拆迁及配套建设、完善闲置土地使用权收回机制等措施，有序开展批而未供、供而未用和闲置土地处置，健全以增量撬动存量的“增存挂钩”机制。促进存量用地开发区域与城市融合发展，统筹城市功能再造、公共服务完善、产业结构调整、生态环境保护、历史人文传承。

第 68 条 推进“三旧”改造拓展发展空间

采用全面改造、综合整治、局部改造及保护和活化利用的方式，有序推进城中村、城边村改造，优化空间资源配置，提升土地利用效益。稳步实施旧城镇、棚户区更新改造，改善人居环境，提高用地效率，提升城镇功能。积极盘活低效、闲置旧厂房，有序推进工业区连片改造，推动产业结构“优二进三”转型升级，提升空间品质和承载能力。更新片区统筹加强公共服务和基础设施配套，挖掘历史文化资源，优化城镇空间布局和形态。

第八章 实施保障

第一节 规划加强组织领导

第 69 条 加强党的领导

充分发挥党总揽全局、协调各方的领导核心作用，把党的领导落实到国土空间规划实施与管理的各领域各方面各环节，加强领导干部的国土空间规划管理培训，提高各级党员干部完整、准确、全面贯彻新发展理念，构建新发展格局，推动高质量发展的政治能力、战略眼光、专业水平。建立规划实施部门沟通协商机制，协调解决国土空间保护、开发、利用和修复中的相关问题。

第 70 条 完善组织体系

成立寨岗镇国土空间规划编制领导小组，全面协调推进规划编制与实施工作。加强各部门在公共财政投入、土地供应、重大项目推进与空间布局等建设时序上的相互协调，强化寨岗镇国土空间总体规划体系在城乡发展建设中的关键作用，保障寨岗镇国民经济和社会可持续发展。

第二节 规划传导与管理

第 71 条 规划传导

1. 落实上位国土空间总体规划

寨岗镇在国土空间总体规划编制过程中，严格落实清远市、连南瑶族自治县国土空间总体规划确定的发展战略、城镇职能、指标分解

等要求，将耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界、用水总量等主要指标纳入寨岗镇国土空间总体规划，确保各项约束性指标完成。

第 72 条 对详细规划的传导

镇级国土空间总体规划是编制详细规划的依据。在城镇开发边界以内，编制控制性详细规划，作为指导项目建设的法定依据。在城镇开发边界以外的农业农村单元，由镇级国土空间总体规划实施通则管控，按需务实编制实用性村庄规划，作为统筹乡村地区土地、产业、资金、政策的实施性规划。按照寨岗镇国土空间总体规划指标分解，深化形成各村庄的指标体系。将耕地和永久基本农田、生态保护红线、村庄建设边界、公共服务设施配套等主要指标纳入村庄规划予以落实，确保各项指标完成。

第 73 条 规划管理

1.村庄建设管控

（1）底线管控要求

新增村庄建设不得占用永久基本农田、生态保护红线；不得侵占河道管理范围。

（2）允许建设情形

①原则上不涉及底线管控要素的区域均允许建设；

②原则上村庄建设应优先集中建设，选址应尽量位于村庄建设边界内；

③原则上乡村振兴项目除有特殊选址要求的以外，均应在村庄建设边界内进行选址；

④严格落实农村建房“一户一宅”政策；

⑤严格落实村庄公共设施用地建设，允许村庄宅基地建设村庄公共服务设施，无需进行规划调整。

（3）划定村庄建设边界

依据广东省自然资源厅印发的《广东省自然资源厅关于推进镇村国土空间规划编制实施，助力“百县千镇万村高质量发展工程”的通知》的函，基于“三调”村庄建设用地范围实事求是细化、优化村庄建设边界。

2.村庄通则式管理

规划对镇行政辖区内，城镇开发边界外且村庄规划未覆盖的乡村地区实行通则式管理，引导村庄建设。根据村庄分类和发展需求，按需务实编制实用性村庄规划。

第三节 政策机制保障

第 74 条 完善国土空间用途管制

严格落实国家、省市出台的国土空间规划相关法律、法规、条例、细则等要求，在国土空间规划编制、实施、调整、监督的全过程中执行相关要求，确保各级各类规划实现依法依规执行。

第 75 条 完善公众参与机制

坚持上下结合、社会协同，完善公众参与制度，充分保障公民国

土空间规划参与权,强化全过程全方位公众参与。编制国土空间规划,以及安排可能影响军事设施的建设项目时,应当兼顾军事设施保护的需要,在程序上要征求有关军事机关的意见,必要时还应对建设项目进行评估。遵循科学决策、民主决策、依法决策原则,把公众参与、专家论证、风险评估、合法性审查、集体讨论决定等纳入国土空间规划决策法定程序,使国土空间规划编制更科学、审批更高效、实施更合规、监督更全面。

第 76 条 完善体检评估机制

细化完善国土空间总体规划的实施监管要求,构建规划监测评估预警体系,对总体规划实施中违反开发保护边界及保护要求的情况,或有突破约束性指标风险的情况及时预警,做到全面监测、定期评估和及时预警。建立“一年一体检,五年一评估”的规划定期评估制度,跟踪监测总体规划中确定的各项指标,年度实施报告作为下一年度实施计划编制的重要依据,并反馈至政府工作报告,五年评估结果作为近期建设规划编制的重要依据。

第 77 条 完善监督考核机制

不断完善规划执法监督体制机制建设,明确镇政府、职能部门的责任分工,提高规划执法的严肃性和科学性,加强综合执法与社会公众参与相结合,利用大数据、卫片监测等先进技术,在规划、建设、管理阶段强化监督检查干工作,及时制止、纠正并依法查处违法违规行为。

第四节 实施计划

第 78 条 规划实施时序

与连南瑶族自治县近期行动计划、国民经济和社会发展规划、年度重大项目建设安排和财政支出相衔接，对规划的近期实施作出统筹安排，滚动编制年度实施计划，对连南瑶族自治县国土空间总体规划规定的目标任务进行分解落实，确定新增建设用地指标等资源配置方式，指导城乡建设和土地利用管理，推进重点项目建设，形成合力的国土空间开发保护时序。相关责任部门每年度应对计划实施情况进行总结评估和修订，根据评估情况不断完善提升年度实施计划。

第 79 条 保障重大项目

通过规模整合、整理、腾挪、拆旧复垦等方式，推动空间资源向重大项目集聚，结合项目的层级和类型实行差别化的用地与布局保障对策。已明确选址的项目应在规划中落实建设用地规模，未明确选址的项目，做好用地规模预留。涉及布局调整的项目，在不突破生态保护红线、永久基本农田等底线的前提下，允许调整国土空间规划。

明确重大项目纳入原则，建立重大项目台账系统。研究制定重大项目摸查与细化工作机制，强化横向部门联动和纵向县镇联动，落实重大项目责任部门与单位，收集反馈重大项目进展情况，精细化项目用地需求，对重大项目从生成-规划-用地保障-建设进行全过程跟踪与管理。