ভূমি জোনিং ও সুরক্ষা আইন, ২০২৪ (খসড়া)

যেহেতু, ক্রমবর্ধমান জনসংখ্যার চাপে অপরিকল্পিত নগরায়ন, আবাসন বাড়ি-ঘর তৈরি, উন্নয়নমূলক কার্য শিল্প কারখানা স্থাপন, রাস্তাঘাট নির্মাণ এবং প্রাকৃতিক কারণে প্রতিনিয়তই ভূমির প্রকৃতি ও শ্রেণিগত ব্যবহারের পরিবর্তন হইতেছে, দেশের বিস্তীর্ণ এলাকার কৃষি জমি, বনভূমি, টিলা, পাহাড় ও জলাশয় বিনষ্ট হইয়া খাদ্য শস্য উৎপাদনের নিমিত্ত কৃষিজমির পরিমাণ ক্রমান্বয়ে হ্রাস পাইতেছে এবং পরিবেশের উপর বিরুপ প্রভাব পড়িতেছে;

যেহেতু ভূমির ব্যবহার নিশ্চিত করিয়া পরিকল্পিত জোনিং এর মাধ্যমে ভূমির সর্বোত্তম ব্যবহারে রাষ্ট্রীয় অনুশাসন নিশ্চিত করা দরকার;

যেহেতু, অপরিকল্পিতভাবে নগরায়ন, আবাসন, বাড়ি-ঘর তৈরী, উন্নয়নমূলক কার্য, শিল্প-কারখানা এবং রাস্তাঘাট নির্মাণরোধ করিয়া ভূমির শ্রেণি বা প্রকৃতি ধরিয়া রাখিয়া পরিবেশ রক্ষা ও খাদ্য শস্য উৎপাদন অব্যাহত রাখিবার উদ্দেশ্যে কৃষিভূমি, জলাভূমি, টিলা, পাহাড় ও জলাশয়ের পরিবর্তে কৃষিজমি, বনভূমি, টিলা, পাহাড়, নদী, খালবিল ও জলাশয় সুরক্ষাসহ ভূমির পরিকল্পিত ও সর্বোত্তম ব্যবহার নিশ্চিত করা সমীচীন ও প্রয়োজনীয়,

সেহেতু এতদ্বারা নিম্নরূপ আইন করা হইল;

১। **সংক্ষিপ্ত শিরোনাম, প্রয়োগ ও প্রবর্তন।**– (১) এই আইন 'ভূমি জোনিং ও সুরক্ষা আইন, ২০২৪' নামে অভিহিত হইবে;

(২) সমগ্র বাংলাদেশে এই আইন কার্যকর হইবে;

(৩) ইহা সরকারি গেজেটে প্রকাশের তারিখ হইতে কার্যকর হইবে।

২। **সংজ্ঞা।**– বিষয় বা প্রসঙ্গের পরিপন্থি কিছু না থাকিলে, এই আইনে-

(ক) **"অনুমোদনকারী কর্তৃপক্ষ"** অর্থ- ভূমি মন্ত্রণালয় অথবা তৎকর্তৃক ক্ষমতাপ্রাপ্ত অন্য কোন কর্তৃপক্ষ;

(খ) **'উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ'** অর্থ- উপজেলার অধিক্ষেত্রে সহকারী কমিশনার (ভূমি), জেলার অধিক্ষেত্রে কালেক্টর, বিভাগীয় অধিক্ষেত্রে বিভাগীয় কমিশনার, সমগ্র বাংলাদেশের ক্ষেত্রে ভূমি আপীল বোর্ড এবং সর্বোপরী ভূমি মন্ত্রণালয়;

(গ) **"কমিটি"** অর্থ এই আইনের উদ্দেশ্য বাস্তবায়নের নিমিত্ত বিধি দ্বারা গঠিত কমিটি;

(ঘ) **"বিধি"** অর্থ এই আইনের অধীনে প্রণীত বিধি;

(ঙ) **"ব্যক্তি"** অর্থে যে কোনো ব্যক্তি, প্রতিষ্ঠান, সংস্থা, কোম্পানি, অংশীদারি কারবার, ফার্ম, সমিতি বা সংঘও ইহার অন্তর্ভুক্ত হইবে;

(চ) **'অকৃষি ভূমি'** অর্থ দেশের ৪টি মেট্রোপলিটন এলাকা, সকল পৌর এলাকা এবং সকল থানা সদর বর্তমান নীতিমালা অনুযায়ী শহরাঞ্চল হিসাবে বিবেচিত হইবে। এই সকল এলাকাভূক্ত কৃষিযোগ্য খাসজমি ও অকৃষি খাসজমি হিসাবে বিবেচিত হইবে। ইহার বাহিরে অবস্থিত কৃষিযোগ্য জমি বাদে অন্যান্য সকল জমি অকৃষি খাসজমি হিসাবে বিবেচিত হইবে।

(ছ) **'কৃষি ভূমি'** অর্থ- চাষযোগ্য ভূমি যাহা চাষ করা হয় অথবা চাষ না করিয়া ফেলিয়া রাখা হয় অথবা মাঠ ফসল, উদ্যান ফসল অথবা প্রাণিপালন কার্যে ব্যবহৃত হয়;

(জ) **'কৃষি ভূমির ফসলের প্রকার'** বলিতে,-

(অ) **'এক ফসলী'** অর্থ- যে জমিতে বছর জুড়ে (বৈশাখ-চৈত্র) ফসল চাষ করা হয়;

(আ) **'দুই ফসলী'** অর্থ- যে জমিতে বছর জুড়ে (বৈশাখ-চৈত্র) দুটি ফসল চাষের চর্চা করা হয়;

(ই) **'তিন ফসলী'** অর্থ- যে জমিতে বছর জুড়ে (বৈশাখ-চৈত্র) তিনটি ফসল চাষের চর্চা করা হয়;

(ঈ) **'চার বা ততোধিক ফসলী'** অর্থ- যে জমিতে বছরে (বৈশাখ-চৈত্র) চার বা ততোধিক ফসল চাষ করা হয় সংযোজন করা যেতে পারে;

(উ) উদ্যান ফসল- অর্থ যেসব ফসল অধিক যত্ন, পরিশ্রম ও পুজি ব্যয় করে বিশেষভাবে বাগানে অথবা বেড়া দিয়ে জন্মানো হয়। এর এক বা একাধিক মৌসুম বা বহু বছর মেয়াদী হয়। এগুলো হচ্ছে সবজি, ফল, ফুল, ফসল, কন্দাল ফসল ও ওষুধ উৎপাদনকারী উদ্ভিদ।

(ঊ) **'মাঠ ফসল'** অর্থ- মাঠে প্রতিবছর যে ফসল জন্মানো হয় যার ফল বছরান্তে ভিন্ন হতে পারে;

(ঋ) 'জলাভূমি' অর্থ-কোন জলাভূমি ও উহার পার্শ্ববর্তী অঞ্চল যাহাতে বসবাসকারী উদ্ভিদ ও প্রাণিকুল ঐ জলাভূমির উপর প্রত্যক্ষ বা পরোক্ষভাবে নির্ভরশীল;

(ঞ) 'পাহাড় ও টিলা' অর্থ- বাংলাদেশ পরিবেশ সংরক্ষণ আইন, ১৯৯৫ এর ২(চচ) ধারা অনুযায়ী, প্রাকৃতিকভাবে সৃষ্ট পার্শ্ববর্তী সমতল ভূ-পৃষ্ট হইতে উঁচু মাটি অথবা মাটি ও পাথর অথবা পাথর অথবা মাটি ও কাঁকড় অথবা অন্য কোন কঠিন পদার্থ সমন্বয়ে গঠিত স্তুপ বা স্থান এবং সরকারি রেকর্ডপত্রে পাহাড় বা টিলা হিসাবে উল্লিখিত ভূমি;

(ট) 'বনভূমি' অর্থ- The Forest Act, 1927(Act no. XVI of 1927)'-এর ধারা ২৯-এ বর্ণিত 'Protected Forests' বা সরকার কর্তৃক গেজেট নোটিফিকেশনের মাধ্যমে 'বন' হিসাবে ঘোষিত কোন বন এলাকা;

(ঠ) **'ভূমি'** অর্থ- The State Acquisition & Tenancy Act,1950 (Act No. XXVIII of 1951) এর ২ ধারার (১৬) উপধারায় সংজ্ঞায়িত ভূমি;

(ড) 'ভুমি জোনিং' অর্থ- একটি সুনির্দিষ্ট ভৌগলিক এলাকাকে ভূমির বিদ্যমান ব্যবহার, প্রাকৃতিক বৈশিষ্ট্য ও ভূমিরূপ যথাযথভাবে বিশ্লেষণ করিয়া ব্যবহার ভিত্তিক বিভিন্ন অঞ্চলকে সীমারেখা দ্বারা চিহ্নিত করাকে বুঝাইবে;

(ঢ) 'ভূমির ব্যবহারভিত্তিক শ্রেণিবিন্যাস' অর্থ অত্যাধুনিক প্রযুক্তির মাধ্যমে ধারণকৃত ইমেজ ও প্রয়োজনে সরেজমিন পরিদর্শন এবং বিশ্লেষণ করিয়া ভূমির ভিন্ন ভিন্ন ব্যবহারের বৈশিষ্ট্য, অবস্থান ও ভূমিরূপ বিবেচনা করিয়া বিদ্যমান ভূমিকে ভূমি মন্ত্রণালয় কর্তৃক নির্ধারিত শ্রেণিতে বিভক্ত করা।

(ণ) নির্ধারিত অর্থ- এই আইনের অধীন প্রণীত বিধি দ্বারা নির্ধারিত।

৩। **আইনের প্রাধান্য**।– আপাততঃ বলবৎ অন্য আইনে ভিন্নতর যাহা কিছুই থাকুক না কেন, এই আইন, বিধি ও এই আইনের অধীন প্রদত্ত নির্দেশ কার্যকর থাকিবে।

৪। **ভূমি জোনিং ম্যাপ প্রণয়ন** ।–(১) আপাতত বলবৎ অন্য কোনো আইনে ভিন্নতর যাহা কিছুই থাকুক না কেন, একটি সুনির্দিষ্ট ভৌগলিক এলাকাকে অত্যাধুনিক প্রযুক্তির মাধ্যমে ধারণকৃত ইমেজ বিশ্লেষণ ও প্রয়োজনে সরেজমিন পরিদর্শন করিয়া ভূমির ব্যবহারভিত্তিক জোন নির্ধারণ করতঃ সরকার ডিজিটাল ভূমি ব্যবহার জোনিং ম্যাপ (Land use Zoning Map) প্রণয়ন করিবে এবং ভূমির ব্যবহারভিত্তিক বৈশিষ্ট্য, অবস্থান ও ভূমিরূপ বিবেচনা করিয়া বিদ্যমান ভূমিকে বিভিন্ন অঞ্চলে সীমারেখা দ্বারা চিহ্নিত করিয়া ভূমিকে প্রয়োজনীয় শ্রেণিতে বিভক্ত করিবে এবং জোনিং ম্যাপ ও বিবরণ গেজেট বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে প্রকাশ করিবে।

২) বাংলাদেশের সকল ভূমির জোনিং করিতে হইবে এবং ভূমি জোনিং ম্যাপ ভূমি মন্ত্রণালয় অনুমোদন করিবে।

৫। **ভূমি জোনিং এর শ্রেণিবিন্যাস।–(১)** ভূমি জোনিং এর উদ্দেশ্যে ভূমিকে নিম্নবর্ণিত শ্রেণিতে বিভক্ত করা যাইবেঃ

ক) আবাদি
খ) আবাসিক
গ) বাণিজ্যিক

ঘ) জলাভূমি

ঙ) নদী

চ) বন

ছ) পাহাড়

জ) রাস্তা

ছ) শিল্প

ঝ) ধর্মীয় স্থান

(২) সরকার প্রয়োজনে গেজেট প্রজ্ঞাপনের মাধ্যমে উপধারা (১) এ বর্ণিত শ্রেণি পরিবর্তন করিতে পারিবে।

(৩) জলাভূমির আওতায় হাওড়, বাওর, পুকুর, বিল,দিঘী, লেক, মাটিয়াল, নালা, নয়নজুলি,ডোবা , ছড়া, ড্রেন, ঝরণা এবং সমজাতীয় জলাভূমি অন্তর্ভূক্ত করা যাইতে পারে;

৬। হালনাগাদকরণ।– সরকার বিধি দ্বারা নির্ধারিত পদ্ধতিতে ভূমির পরিবর্তন চিহ্নিত করিবে এবং জোনিং ম্যাপ হালনাগাদ করিবে।

৭। ভূমি ব্যবহার ও জোনিং পরিকল্পনা প্রণয়ন।–(১) ভূমি মন্ত্রণালয় কর্তৃক প্রণীত ভূমি জোনিং আইন অনুসরণ করে স্ব স্ব মন্ত্রণালয়/বিভাগ তাদের মহাপরিকল্পনা প্রণয়ণ করিবে।

(২) সরকার প্রয়োজনে গেজেট প্রজ্ঞাপনের মাধ্যমে উপধারা (১) এ বর্ণিত পরিকল্পনা হালনাগাদ করিতে পারিবে।

৮। ভূমি জোনিং অনুবিভাগ গঠন।–(১) সরকার ভূমি জোনিং কার্যক্রম বাস্তবায়ন, নিয়ন্ত্রণ, পরিবীক্ষণ ও হালনাগাদকরণের জন্য ভূমি মন্ত্রণালয়ের অধীনে ইউনিট গঠন করিবে।

(২) উপ-ধারা (১) এ বর্ণিত কর্তৃপক্ষের গঠন, কার্যপরিধি ও কার্যপদ্ধতি বিধি দ্বারা নির্ধারিত হইবে।

৯। কৃষি ভূমি সুরক্ষা।– এই আইনের মাধ্যমে সকল কৃষিভূমি সুরক্ষা করিতে হইবে এবং উপযুক্ত কর্তৃপক্ষের অনুমোদন ব্যতিত উহার ব্যবহারভিত্তিক শ্রেণি পরিবর্তন করা যাইবে না, অধিকন্তু;

(ক) তিন বা তদুর্ধ্ব ফসলী জমিকে কোনো অবস্থাতেই কৃষি ব্যতিত অন্য কোনো উদ্দেশ্যে ব্যবহার করা যাইবে না;

(খ) এক বা দুই ফসলি জমিকেও কৃষিভূমি হিসাবেই ব্যবহার করিতে হইবে;তবে সরকার প্রধানের অনুমোদন সাপেক্ষে তা শিথিলযোগ্য হইবে। তবে উন্নয়ন প্রকল্প বা শিল্পকারখানা স্থাপন বা অন্য কোনো বিশেষ প্রয়োজনে সরকার বা সরকার প্রধানের অনুমতিক্রমে অন্য উদ্দেশ্যে ব্যবহার করা যাইবে;

- তবে শর্ত থাকে যে, কোনো ব্যক্তি তাহার স্বীয় জমিতে ন্যূনতম পরিমান জমি ব্যবহার করিয়া বসতবাড়ি নির্মাণ করিতে পারিবে।

গ) সরকার, দেশের খাদ্য নিরাপত্তার স্বার্থে, ভূমি জোনিং ব্যবহার করে কৃষি মন্ত্রালয়ের সাথে সমন্বয় করিয়া দেশের কোনো অঞ্চল বা এলাকাকে 'বিশেষ কৃষি অঞ্চল' (Exclusive Agricultural Zone) হিসাবে সংরক্ষণ করিতে পারিবে।

১০। কৃষি ভূমি ব্যতিত অন্যান্য জমির সুরক্ষা।–এই আইনের মাধ্যমে সকল কৃষিভূমি সুরক্ষা করিতে হইবে এবং উপযুক্ত কর্তৃপক্ষের অনুমোদন ব্যতিত উহার ব্যবহার ভিত্তিক শ্রেণি পরিবর্তন করা যাইবে না, অধিকন্তু;

(ক) তিন বা তদুর্ধ্ব ফসলী জমিকে কোনো অবস্থাতেই কৃষি ব্যতিত অন্য কোনো উদ্দেশ্যে ব্যবহার করা যাইবে না;

(খ) এক বা দুই ফসলি জমিকেও কৃষিভূমি হিসাবেই ব্যবহার করিতে হইবে; তবে উন্নয়ন প্রকল্প বা শিল্প কারখানা স্থাপন বা অন্য কোনো বিশেষ প্রয়োজনে সরকার প্রধানের অনুমতিক্রমে অন্য উদ্দেশ্যে ব্যবহার করা যাইবে;

- তবে শর্ত থাকে যে, উপ-ধারা ৫(১) এ বর্ণিত বন, জলাভূমি,নদী , পাহাড় শ্রেণীসমূহ এবং সাগর ও উপকূলীয় অঞ্চলের ভূমি সরকার প্রধানের অনুমোদন ব্যতীত অন্য কোনো উদ্দেশ্যে ব্যবহার করা যাইবে না।

১১। **দন্ড।**—আপাতত বলবৎ অন্য কোনো আইনে যাহা কিছুই থাকুক না কেন, কোনো ব্যক্তি এই আইনের ১০ ও ১১ ধারা অথবা এই আইনের অধিনে প্রণীত বিধিমালা অমান্য বা লঙ্ঘন করিলে উক্তরুপ কার্যক্রম হইবে একটি অপরাধ এবং তজ্জন্য তিনি অনধিক ২(দুই) বৎসরের বিনাশ্রম কারাদণ্ড, বা অনধিক ৫,০০,০০০/-(পাঁচ লক্ষ) টাকা অর্থদণ্ড, বা উভয় দণ্ডে দণ্ডিত হইবেন।

১২। **আমলযোগ্যতা ও অভিযোগ বিচারার্থে গ্রহণ।**—(১) আপাতত বলবৎ অন্য কোনো আইনে যাহা কিছুই থাকুক না কেন, এই আইনের অধীন অপরাধসমূহ আমলযোগ্য (cognizable), জামিনযোগ্য (bailable) হইবে।

(২) কোনো আদালত, সরকার কর্তৃক দায়িত্বপ্রাপ্ত ব্যক্তির অভিযোগ ব্যতীত, এই আইনের অধীন কোনো মামলা বিচারার্থে গ্রহণ করিবে না।

(৩) এই আইন মোবাইল কোর্ট আইন, ২০০৯ (২০০৯ সনের ৫৯ নং আইন) এর তপশিলভুক্ত হওয়া সাপেক্ষে, এক্সিকিউটিভ ম্যাজিস্ট্রেট আইন-শৃংখলা রক্ষার দায়িত্ব পালনকালে ঘটনাস্থলে তাঁর সঙ্গীয় 'উপযুক্ত কর্তৃপক্ষের' প্রতিনিধির উপস্থাপিত অফিসিয়াল তথ্য মতে কোন ব্যক্তিকে এই আইনের অপরাধ সংঘটনরত অবস্থায় দেখিলে অথবা তাঁর সমক্ষে এমন অপরাধের পরিণাম উদঘাটিত হইলে তাৎক্ষণিকভাবে মোবাইল কোর্ট পরিচালনা করিতে পারিবে।

(৪) মোবাইল কোর্ট প্রয়োজন মনে করিলে নেপথ্যে থাকা অপরাধ সংঘটনের নির্দেশদাতাসহ ধৃত অপরাধীদের বিরুদ্ধে নিয়মিত মামলা দায়েরের আদেশ দিতে পারিবে।

১৩। **কোম্পানি বা ফার্ম কর্তৃক অপরাধ সংঘটন।**—এই আইনের অধীন কোন বিধান লঙ্ঘনকারী ব্যক্তি কোনো কোম্পানি বা ফার্ম হইলে, তাহা বাংলাদেশে নিবন্ধিত (incorporated)হউক বা না হউক, যে সকল ব্যক্তি উক্ত অপরাধ সংঘটিত হইবার সময় উক্ত কোম্পানি বা ফার্মের মালিক, পরিচালক, ম্যানেজার, সচিব, অন্য কোন কর্মকর্তা বা এজেন্টের দায়িত্বে ছিলেন তাহারা উক্ত অপরাধ সংঘটন করিয়াছেন বলিয়া গণ্য হইবে, যদি না অভিযুক্ত ব্যক্তি প্রমাণ করিতে পারেন যে অপরাধটি তাহার অজ্ঞাতসারে সংঘটিত হইয়াছে এবং তাহা রোধ করিবার জন্য তিনি যথাসাধ্য চেষ্টা করিয়াছেন।

১৪। **জটিলতা নিরসনে সরকারের ক্ষমতা।**— এই আইনের কোনো বিধান কার্যকর করিবার ক্ষেত্রে কোনো অসুবিধা বা জটিলতার উদ্ভব হইলে, সরকার বিদ্যমান অন্যান্য আইনের বিধানের সহিত সামঞ্জস্য রাখিয়া সরকারি গেজেটে প্রজ্ঞাপন দ্বারা উক্ত বিধানের স্পষ্টিকরণ বা ব্যাখ্যা প্রদানপূর্বক উক্ত বিষয় নিরসন করিতে পারিবে।

১৫। **রহিতকরণ ও হেফাজত।**—(১) এই আইন কার্যকর হইবার সঙ্গে সঙ্গে এতদসংক্রান্ত (পরিপত্র, বিজ্ঞপ্তি বা অন্য কোন লিগাল ইন্সট্রুমেন্ট) রহিত হইবে।

(২) উপ-ধারা (১)-এর অধীন রহিতকরণ সত্ত্বেও উক্ত আইনসমূহের অধীন—

(ক) কৃত কোনো কার্য অথবা গৃহীত কোনো ব্যবস্থা, প্রণীত কোনো বিধি, জারিকৃত কোনো আদেশ, নির্দেশনা অথবা পরিপত্র, ইস্যুকৃত কোনো বিজ্ঞপ্তি, সম্পাদিত কোনো চুক্তি অথবা দলিল এই আইনের অধীন কৃত, গৃহীত, প্রণীত, জারিকৃত, ইস্যুকৃত, প্রদত্ত অথবা সম্পাদিত বলিয়া গণ্য হইবে;

(খ) চলমান অথবা নিষ্পন্নাধীন কোনো কার্যক্রম এই আইনের অধীন, যতদূর সম্ভব, নিষ্পত্তি করিতে হইবে; এবং

(গ) দায়েরকৃত কোনো মামলা অথবা কার্যধারা কোনো আদালতে চলমান থাকিলে উহা এইরূপে নিষ্পত্তি করিতে হইবে, যেন উক্ত আইনসমূহ রহিত হয় নাই।