



滁州市明光市

古沛镇古沛村村庄规划 (2021-2035年)

明光市古沛镇人民政府 滁州市城乡建设规划设计院 2021年12月

项目名称：明光市古沛镇古沛村村庄规划

委托方（甲方）：明光市古沛镇人民政府

承担方（乙方）：滁州市城乡建设规划设计院

国家事业法人代码：48608925-1

编制单位：滁州市城乡建设规划设计院

城乡规划编制证书等级：甲 级

城乡规划编制证书编号：自资规甲字21340090

院 长：贺玉龙 高级工程师

分管院长：袁家金 高级工程师

编制人员名单：

审 核 人：许全胜 高级工程师 注册城市规划师

项目负责人：刘杰 高级工程师 注册城市规划师

项目参加人：

李文超 高级工程师 注册城市规划师

周 为 高级工程师 注册给排水工程师

吴 萍 高级工程师 注册城市规划师

刘 松 工程师 注册城市规划师

钟 瑾 工程师

王 旭 助理工程师

魏 超 助理工程师



规划设计成果专用章：

规划设计编制完成时间：2021年12月

目录

一、规划总则

二、现状概况

三、总体规划

四、产业规划

五、重点区域建设规划

六、人居环境整治

七、近期建设安排及规划管制规则

附件

第1章

规划总则

1.1 规划背景

◆ 《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》

村庄规划是国土空间规划体系中的详细规划，作为开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。



政策法规库

名称	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		
文号		发文时间	2019年05月23日
发布机构	国务院	效力级别	国务院文件
业务类型	土地管理	来源	新华社
废止记录		时效状态	现行有效

国土空间规划是国家空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据。建立国土空间规划体系并监督实施，将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，实现“多规合一”，强化国土空间规划对各专项规划的指导约束作用，是党中央、国务院作出的重大部署。为建立国土空间规划体系并监督实施，现提出如下意见。

一、重大意义

各级各类空间规划在支撑城镇化快速发展、促进国土空间合理利用和有效保护方面发挥了积极作用，但也存在规划类型过多、内容重叠冲突，审批流程复杂、周期过长，地方规划朝令夕改等问题。建立全国统一、责权清晰、科学高效的国土空间规划体系，整体谋划新时代国土空间开发保护格局，综合考虑人口分布、经济布局、国土利用、生态环境保护等因素，科学布局生产空间、生活空间、生态空间，是加快形成绿色生产方式和生活方式、推进生态文明建设、建设美丽中国的关键举措，是坚持以人民为中心、实现高质量发展和高品质生活、建设美好家园的重要手段，是保障国家战略有效实施、促进国家治理体系和治理能力现代化、实现“两个一百年”奋斗目标和中华民族伟大复兴中国梦的必然要求。

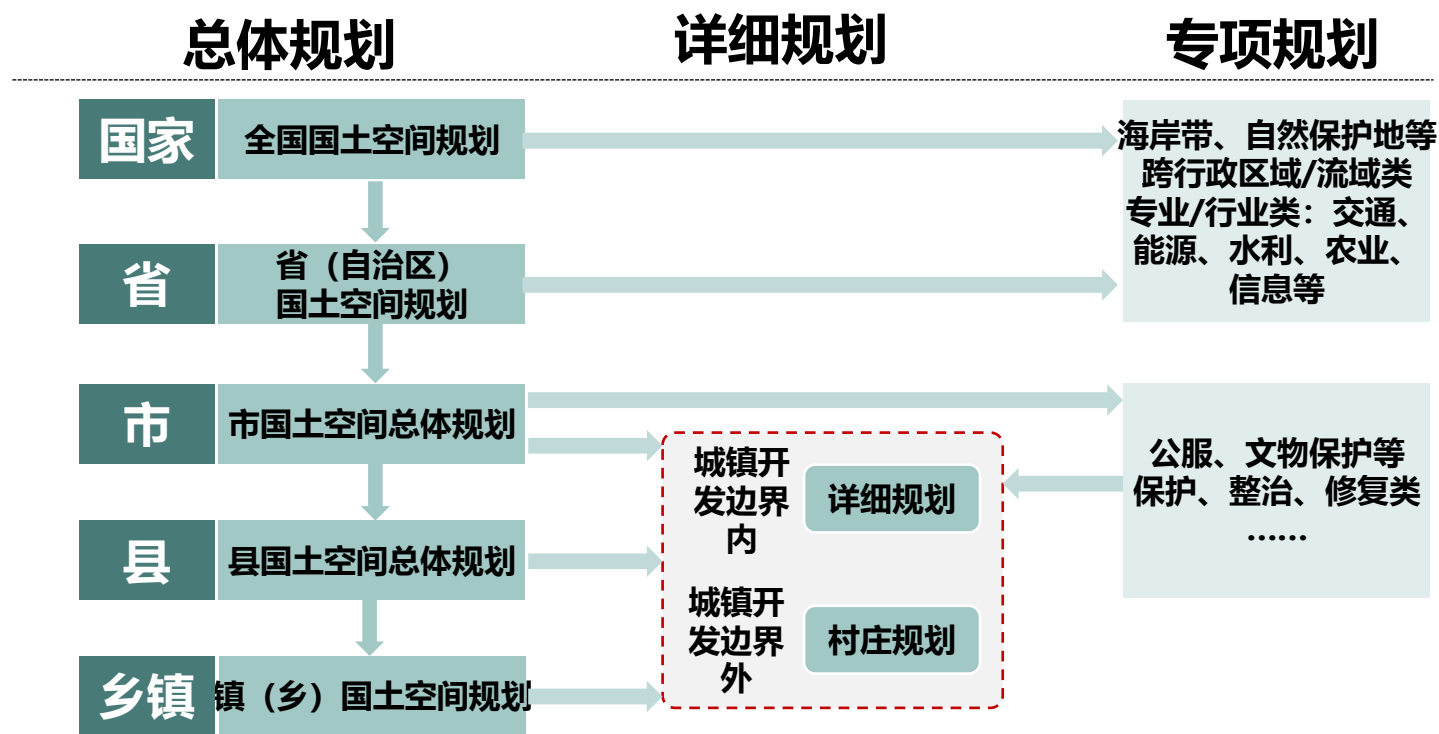
二、总体要求

(一) 指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持新发展理念，坚持以人民为中心，坚持一切从实际出发，按照高质量发展要求，做好国土空间规划顶层设计，发挥国土空间规划在国家规划体系中的基础性作用，为国家发展规划落地实施提供空间保障。健全国土空间开发保护制度，体现战略性、提高科学性、强化权威性、加强协调性、注重操作性，实现国土空间开发保护更高质量、更有效率、更加公平、更可持续。

(二) 主要目标。到2020年，基本建立国土空间规划体系，逐步建立“多规合一”的规划编制审批体系、实施监督体系、法规政策体系和技术标准体系；基本完成市县以上各级国土空间总体规划编制，初步形成全国国土空间开发保护“一张图”。到2025年，健全国土空间规划法规政策和技术标准体系；全面实施国土空间监测预警和绩效考核机制；形成以国土空间规划为基础，以统一用途管制为手段的国土空间开发保护制度。到2035年，全面提升国土空间治理体系和治理能力现代化水平，基本形成生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀，安全和谐、富有竞争力和可持续发展的国土空间格局。

三、总体框架

(三) 分级分类建立国土空间规划。国土空间规划是对一定区域国土空间开发保护在空间和时间上作出的安排，包括总体规划、详细规划和相关专项规划。国家、省、市县编制国土空间总体规划，各地结合实际编制乡镇国土空间规划。相关专项规划是指在特定区域（流域）、特定领域，为体现特定功能，对空间开发保护利用作出的专门安排，是涉及空间利用的专项规划。国土空间总体规划是详细规划的依据、相关专项规划的基础；相关专项规划要相互协同，并与详细规划做好衔接。



1.1 规划背景

◆ 乡村振兴战略赋予乡村发展新机遇

2020年12月28日至29日召开的中央农村工作会议上习近平总书记发表重要讲话，号召全党将重心工作转移到全面推进乡村振兴上来，部署全面推进乡村振兴，**强调要举全党全社会之力推动乡村振兴。**



2017年12月29日中央农村工作会议

中央农村工作会议首次提出走中国特色社会主义乡村振兴道路，让农业成为有奔头的产业，让农民成为有吸引力的职业，让农村成为安居乐业的美丽家园。

2018年9月《乡村振兴战略规划（2018-2022年）》

中共中央、国务院印发了《乡村振兴战略规划（2018-2022年）》，并发出通知，要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实。

2021年2月25日国家乡村振兴局正式挂牌

国家乡村振兴局正式挂牌，这既是我国脱贫攻坚战取得全面胜利的一个标志，也是全面实施乡村振兴，奔向新生活、新奋斗的起点。

2017年10月18日十九大报告

十九大报告指出，农业农村农民问题是关系国计民生的根本性问题，必须始终把解决好“三农”问题作为全党工作的重中之重，实施乡村振兴战略。

2018年9月21日中共中央政治局

习近平总书记在主持学习时强调，乡村振兴战略是党的十九大提出的一项重大战略，是关系全面建设社会主义现代化国家的全局性、历史性任务，是新时代“三农”工作总抓手。

2021年2月21日《中共中央 国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》

《中共中央 国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》，即中央一号文件发布，这是21世纪以来第18个指导“三农”工作的中央一号文件。

2021年4月29日《中华人民共和国乡村振兴促进法》

十三届全国人大常委会第二十八次会议表决通过《中华人民共和国乡村振兴促进法》。

1.1 规划背景

◆ 安徽省层面村庄规划全面推进

市、县（市、区）在组织编制市县国土空间规划时，要全面分析村庄资源禀赋、区位条件、经济状况、传统历史、人文底蕴及群众意愿，以已编制的村庄布点规划和县域乡村建设规划为基础，**强化村庄布点专题研究，进一步优化村庄布局。**

根据村庄定位和国土空间开发保护的实际需要，**编制能用、管用、好用的实用性村庄规划。**

安徽省自然资源厅

皖自然资规划函〔2019〕589号

安徽省自然资源厅关于做好村庄规划工作的通知

各市及广德市、宿松县自然资源和规划局：

为深入推进乡村振兴战略实施，根据《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）、《中央农办 农业农村部 自然资源部 国家发展改革委 财政部关于统筹推进村庄规划工作的意见》（农规发〔2019〕1号）、《自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》（自然资办发〔2019〕35号）等文件精神，现就做好我省村庄规划工作，通知如下：

一、优化县域村庄布局

（一）做好村庄分类。村庄分类是村庄布局工作和村庄规划编制的基础，影响着村庄的定位、发展方向及相关控制指标的安排。市、县（市、区）自然资源主管部门要会同有关部门按照《中央农办 农业农村部 自然资源部 国家发展改革委 财政部关于统筹推进村庄规划工作的意见》（农规发〔2019〕1号）要求，在2019

- 1、安徽省省委农村工作领导小组办公室 安徽省农业农村厅 安徽省自然资源厅 安徽省发展改革委 安徽省财政厅转发关于统筹推进村庄规划工作的意见的通知（皖农规（2019）32号）
- 2、安徽省自然资源厅关于做好村庄规划工作的通知（皖自然资规规划函（2019）589号）
- 3、安徽省自然资源厅 安徽省农业农村厅关于服务乡村振兴若干政策措施的通知（皖自然资规（2020）1号）
- 4、安徽省自然资源厅关于开展村庄规划试点工作的通知（皖自然资规（2020）55号）
- 5、安徽省自然资源厅 安徽省农业农村厅关于印发《安徽省村庄规划试点工作方案》的通知（皖自然资规（2020）1号）
- 6、安徽省自然资源厅 安徽省发展改革委 安徽省财政厅 安徽省农业农村厅 安徽省文化和旅游厅 关于印发安徽省村庄规划规划三年行动计划（2021-2023）（皖自然资规（2021）1号）

■ 规范指南

- 1、安徽省村庄规划编制工作指南（试行）
- 2、安徽省村庄规划编制技术指南（试行）

1.1 规划背景

◆ 明光市农村宅基地制度改革

明光市农村宅基地制度改革试点实施方案

为做好明光市农村宅基地制度改革试点工作，根据《中共中央办公厅 国务院办公厅关于印发〈深化农村宅基地制度改革试点方案〉的通知》（厅字〔2020〕18号）文件精神，结合明光市实际，制定本实施方案。

一、基本情况

（一）社会经济情况

明光地处皖东，东接江苏盱眙、泗洪，南邻滁州市区接壤，西连定远、凤阳，北望五河。全市国土面积 2355 平方公里，其中耕地面积 172.6 万亩。辖 12 个镇、1 个乡、4 个街道、139 个村（居）、3043 个自然村庄，人口 65 万。2019 年公共财政收入 21.34 亿元，地区生产总值 235.3 亿元，农村和城镇居民可支配收入分别为 13436 元和 30865 元。

（二）改革试点工作基础

明光市委市政府高度重视农村综合改革工作，推进工作力度大，基层农村经营管理体系健全，形成了一整套的工作推进机制。多年来，先后成功完成了农村土地承包经营权确权登记颁证、农村集体产权制度改革、农村土地托管规范化改革等试点工作，形成了一批可推广、可复制的明光经验做法。农村土地承包经营权确权登记颁证改革试点工作的经验做法在全国相关会议上做典型经验交流发言；农村集体产权制度改革试点工作经验做法在全省交流推广；农村土地托管规范化改革试点

1

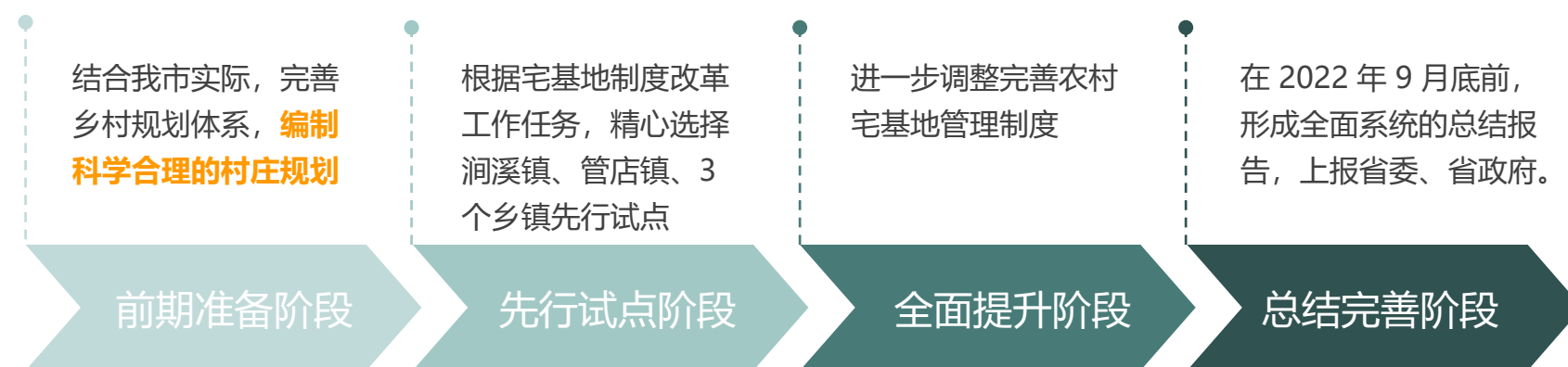
■ 目标任务

通过试点，进一步厘清宅基地所有权、资格权、使用权之间关系，明确各自权能，形成层次分明、结构合理、平等保护的格局；试点方案要加强乱占耕地建房问题整治，坚决遏制新增农村乱占耕地建房问题发生。探索完成宅基地分配、流转、退出、使用、收益、审批、监管等制度的方法路径，推动农村宅基地制度更加健全、权益更有保障、利用更加有效、管理更加规范；结合明光市资源条件和发展水平，因地制宜探索改革模式，总结一批可复制、能推广、惠民生的制度创新成果。

■ 试点内容

- （一）完善宅基地集体所有权行使机制
- （二）探索宅基地农户资格权保障机制
- （三）探索宅基地使用权流转制度
- （四）探索宅基地自愿有偿退出机制
- （五）健全宅基地收益分配机制
- （六）健全宅基地审批监管机制

■ 实施步骤



1.2 规划依据

■ 规划指导思想

深入贯彻习近平总书记关于实施乡村振兴战略的重要指示精神，发挥村民主体地位，编制好用、管用、实用的“多规合一”的村庄规划，助力脱贫攻坚，改善农村人居环境，稳步推进乡村振兴。

■ 规划原则

1. 统筹兼顾，全域管控。
2. 保护优先，节约集约。
3. 分类指引，刚弹结合。
4. 开门规划，村民主体。

■ 规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 2、《中华人民共和国农业法基本农田保护条例》；
- 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》；
- 4、《中央农办农业农村部自然资源部国家发展改革委财政部关于统筹推进村庄规划工作的意见》；
- 5、《自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》；
- 6、《农业农村部关于积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作的通知》（农经发[2019]4号）

7、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资源部，试行，2020年11月）

8、《安徽省委农村工作领导小组办公室安徽省农业农村厅安徽省自然资源厅安徽省发展和改革委员会安徽省财政厅转发关于统筹推进村庄规划工作的意见的通知》；

9、《安徽省自然资源厅关于做好村庄规划工作的通知》；

10、《安徽省农村人居环境整治三年行动实施方案》；

11、《安徽省村庄规划编制标准》（J12928-2015）；

12、《安徽省村庄规划编制技术指南》（试行，2020年）；

13、《安徽省美丽乡村建设验收办法》；

14、《明光市空间规划（2017-2030）》；

15、《明光市古沛镇总体规划（2014-2030）》

16、《明光市农村居民户建房分户暂行方法》；

17、《明光市农村宅基地制度改革试点实施方案》；

18、《明光市古沛镇土地利用总体规划（2006-2020）》；

19、国家其它有关法律、法规和规范标准；

20、镇、村及村民有关村庄整治和地方政府有关本规划的意见和建议。

1.3 规划范围及期限

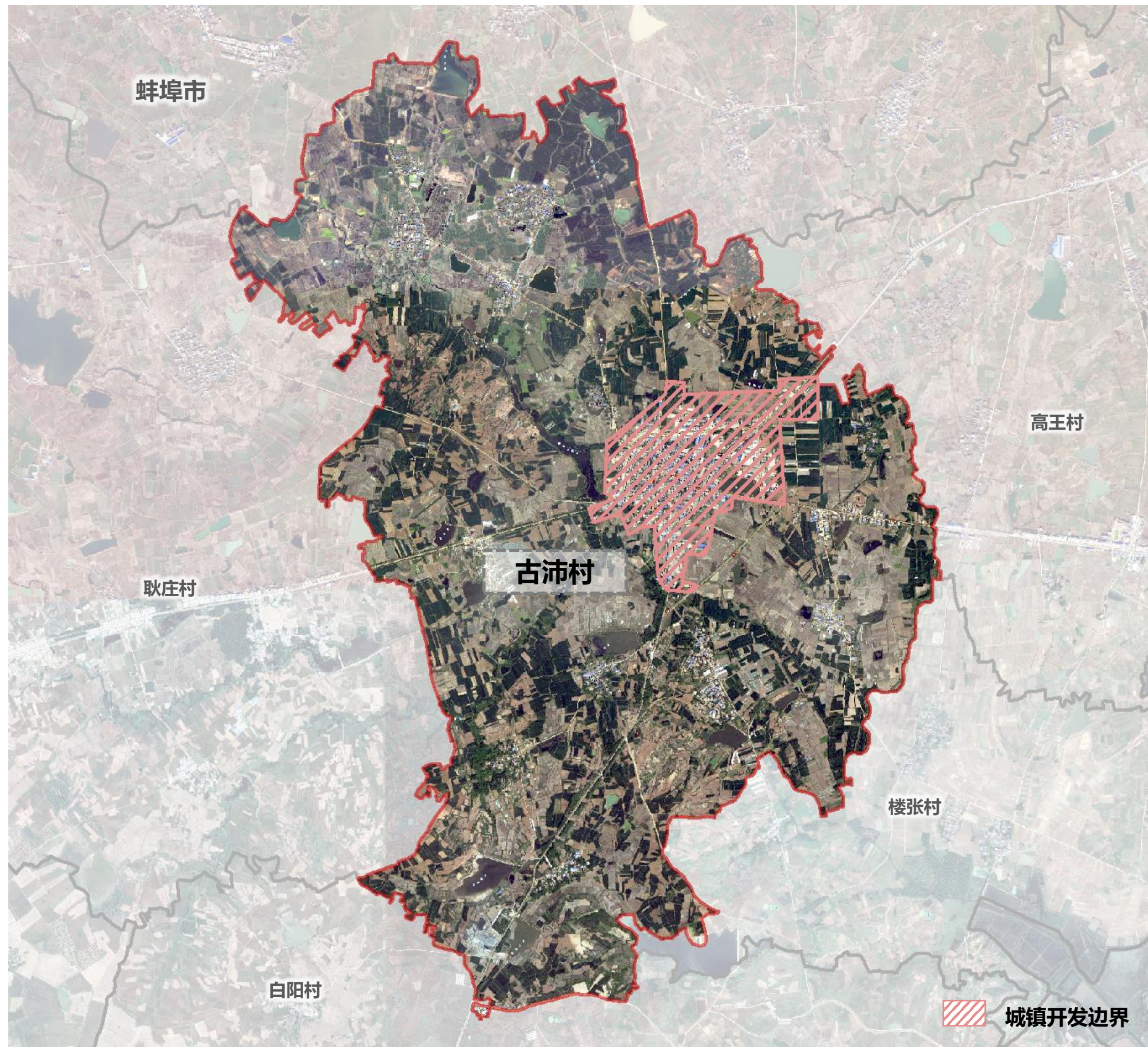
■ 规划范围

古沛村涉及城镇开发边界1.11平方公里，本次规划范围为位于城镇开发边界外的古沛村村村庄地区，总面积约**15.98平方公里**。

■ 规划期限

近期：2021年-2025年

远期：2025年-2035年



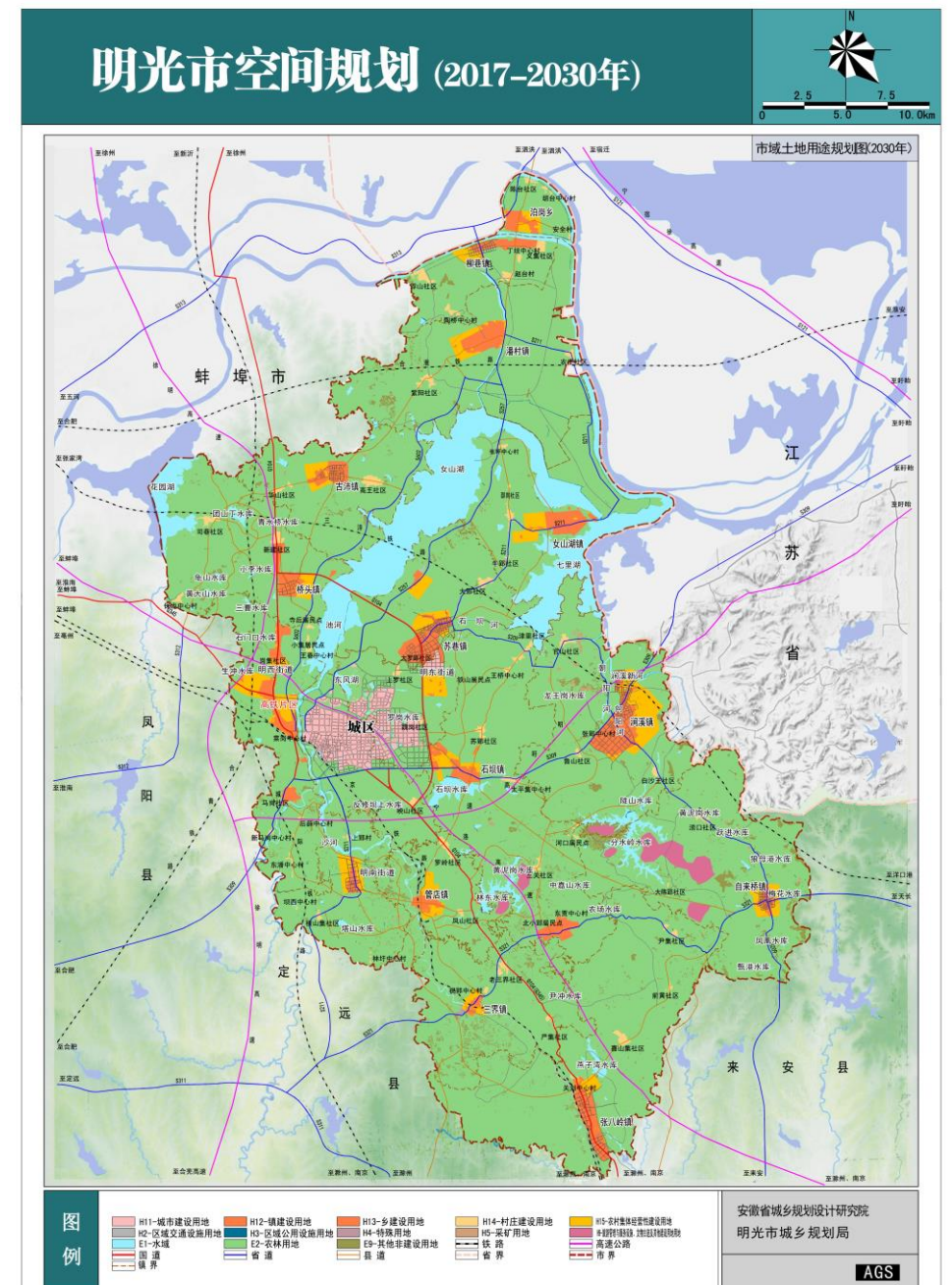
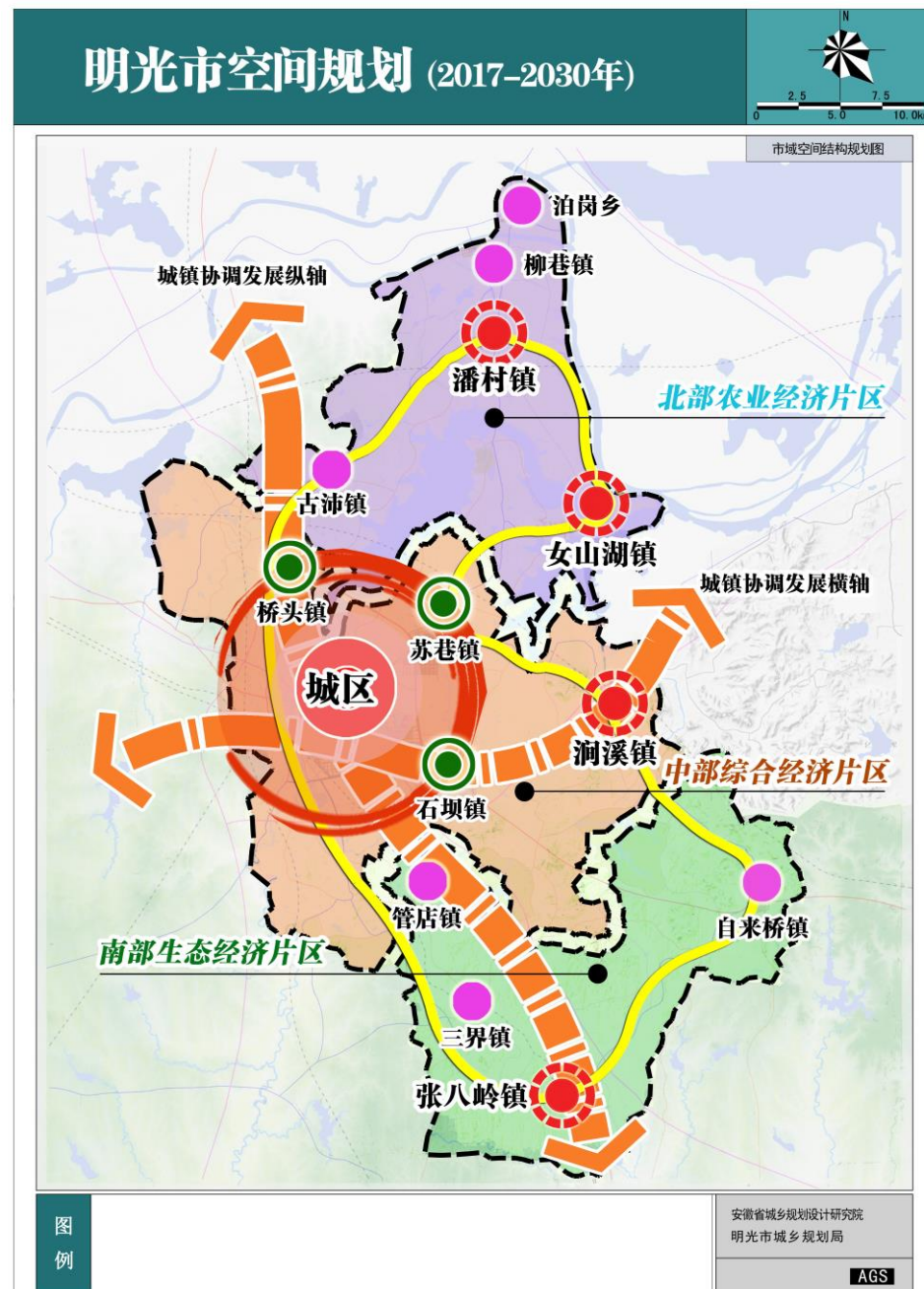
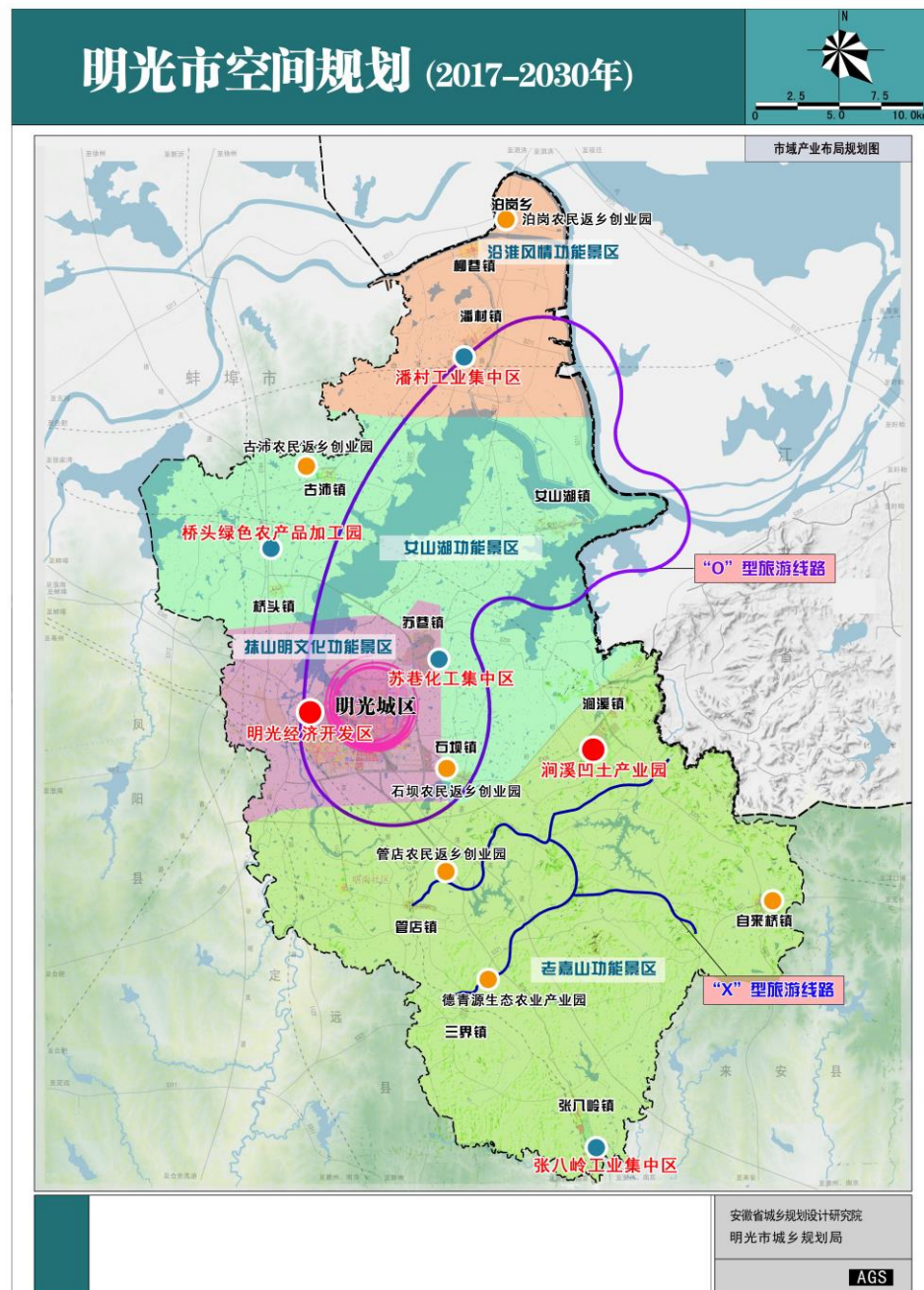
1.4 规划衔接

◆ 明光市空间规划 (2017-2030年)

城镇等级体系: 依据《明光市空间规划 (2017-2030年) 》, 规划形成“城区-中心镇-一般镇-中心村 (新型社区) -自然村” 五级协同、城乡协调发展的城乡居民点体系。其中, **古沛镇被划分为一般镇。**

城镇空间格局: 北部农业经济片区: 包括潘村镇、女山湖镇、古沛镇、柳巷镇、泊岗乡。优化农业结构, 延伸农业产业链, 并通过基础设施的改善促进旅游商贸等第三产业的发展, 全省乃至全国重要的**优质农副产品基地。**

片区指引: 农业服务型城镇。重点发展现代农业、生态农业, 培育迷迭香、沛丰西瓜为代表的观光体验型农业园, 支持农副产品产业化发展, 完善城镇配套设施建设, 吸引人口集聚, 打造“**生态农业镇、商贸宜居地**”。

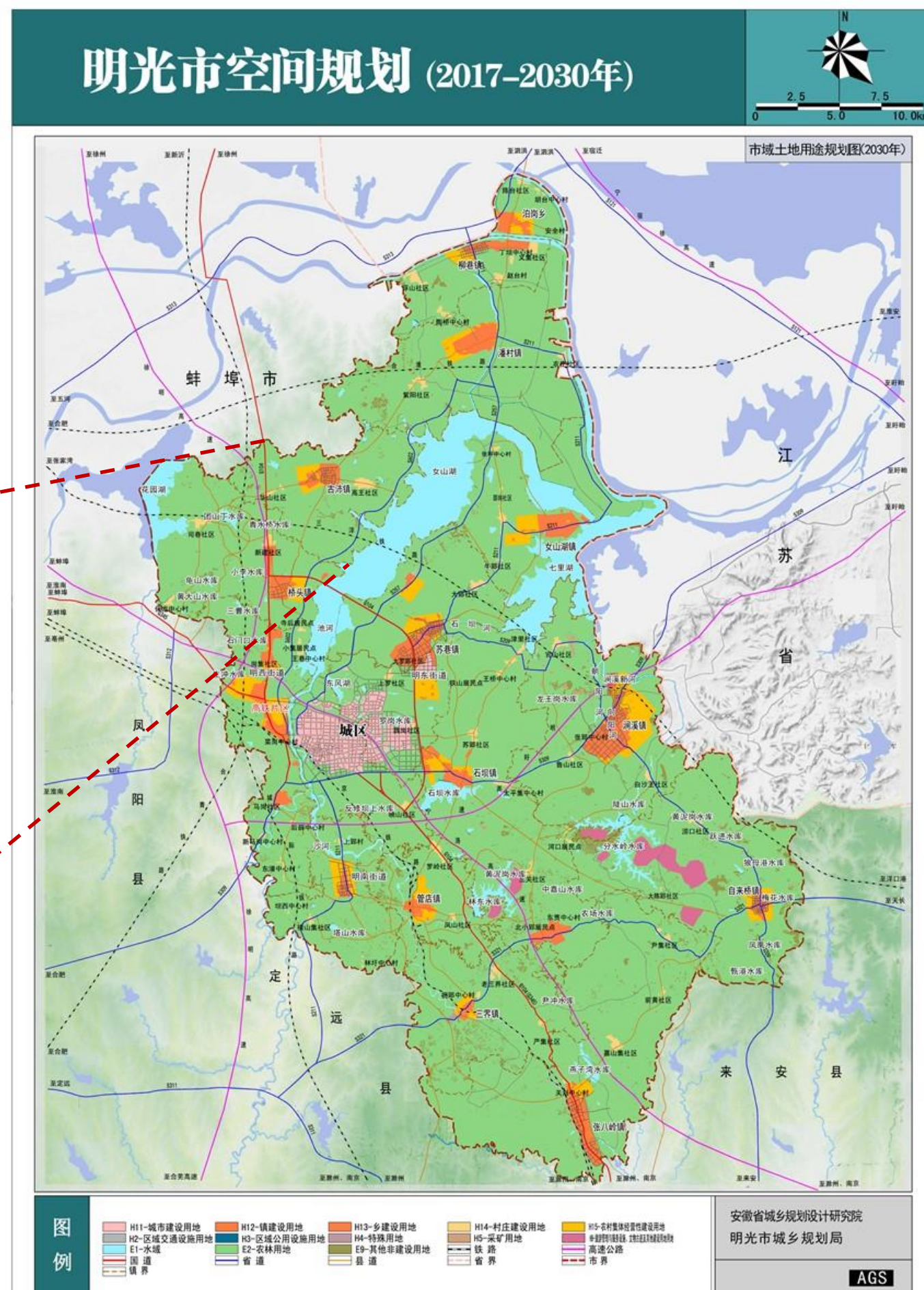
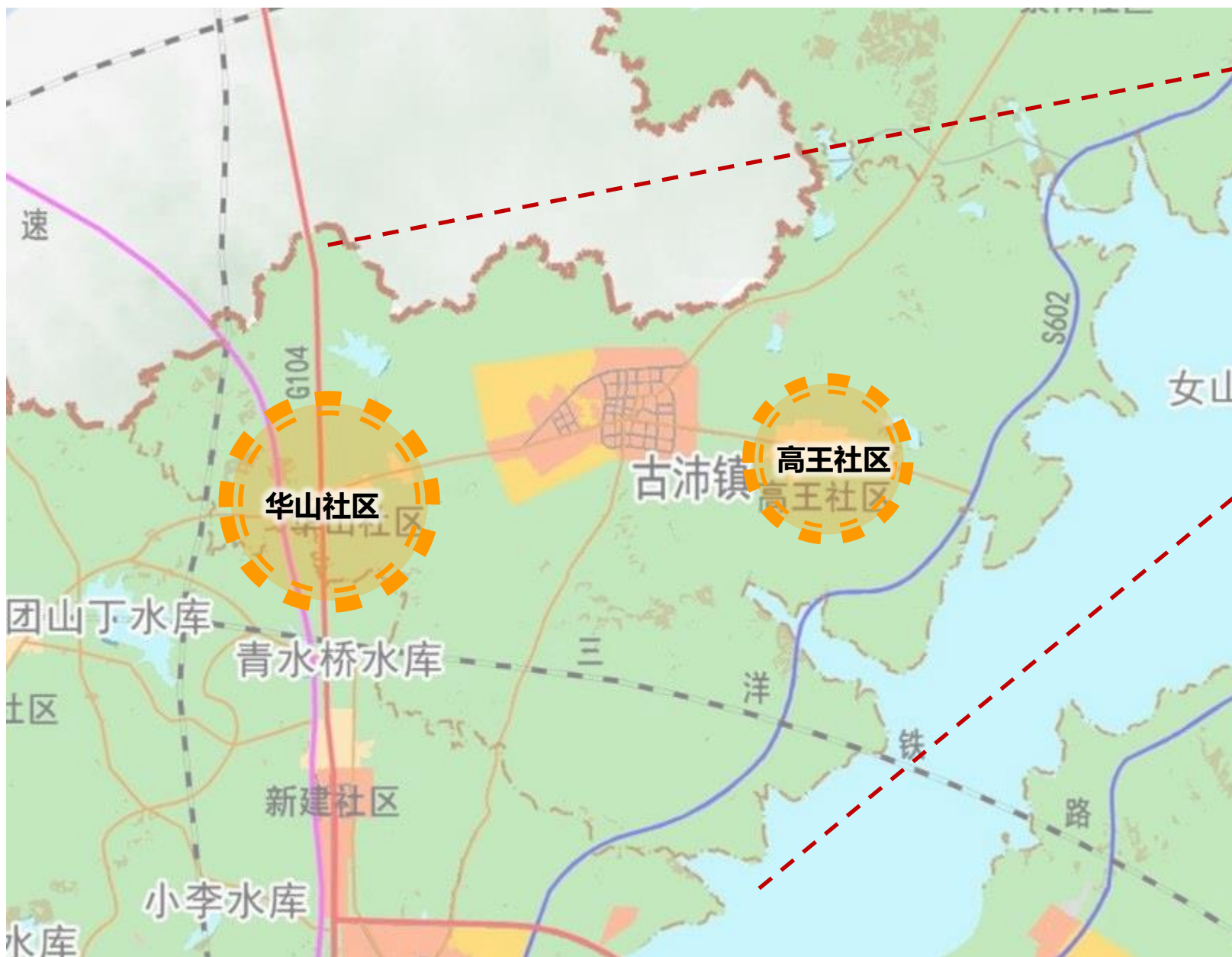


1.4 规划衔接

◆ 明光市空间规划 (2017-2030年)

规划至2030年，古沛镇形成**一个镇区，两个社区**（高王社区、华山社区）的空间布局结构。

按照“生态宜居村庄美、兴业富民生活美、文明和谐乡风美”的目标要求，规划至2030年，形成“35+18+8”的村庄居民点体系，分别按照积极发展、适度发展和控制发展三种发展方式指导建设。



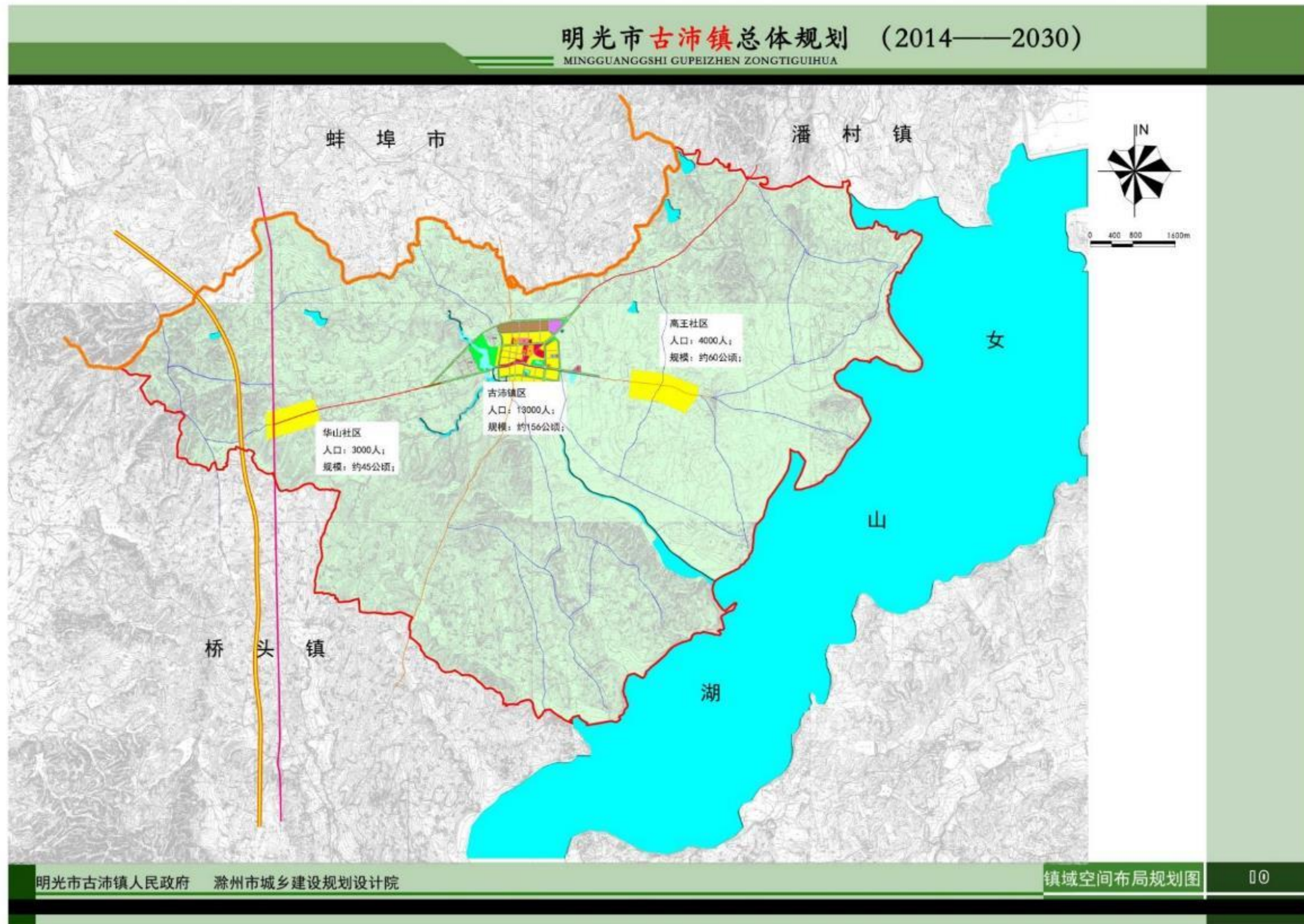
1.4 规划衔接

◆ 明光市古沛镇总体规划（2014-2030）

■ 村镇体系规划

镇村体系等级结构分为**中心镇区、社区二个层次**。其中，社区为高王社区、华山社区。

新型农村社区，具有一定人口规模和较为齐全的公共设施的农村居民点，能达到支撑最基本的生活服务设施所要求的最小规模的聚落。



1.4 规划衔接

◆ 原古沛镇土地利用总体规划（2016-2020）（调整方案）

古沛村原土地利用总体规划土地用途区分区

- 基本农田保护区:684.9040公顷
- 一般农地区: 53.6999公顷
- 村镇建设用地区: 70.5809公顷
- 林业用地区: 6.4399公顷
- 其他用地区: 117.9730公顷

总结：镇土地利用总体规划确定了村域永久基本农田保护、建设用地范围、农业生产用地总体格局，因实地变化部分边界范围需要按照三调成果、村庄规划导则相关要求进行调整，以进一步划定村庄规划的“三区三线”。

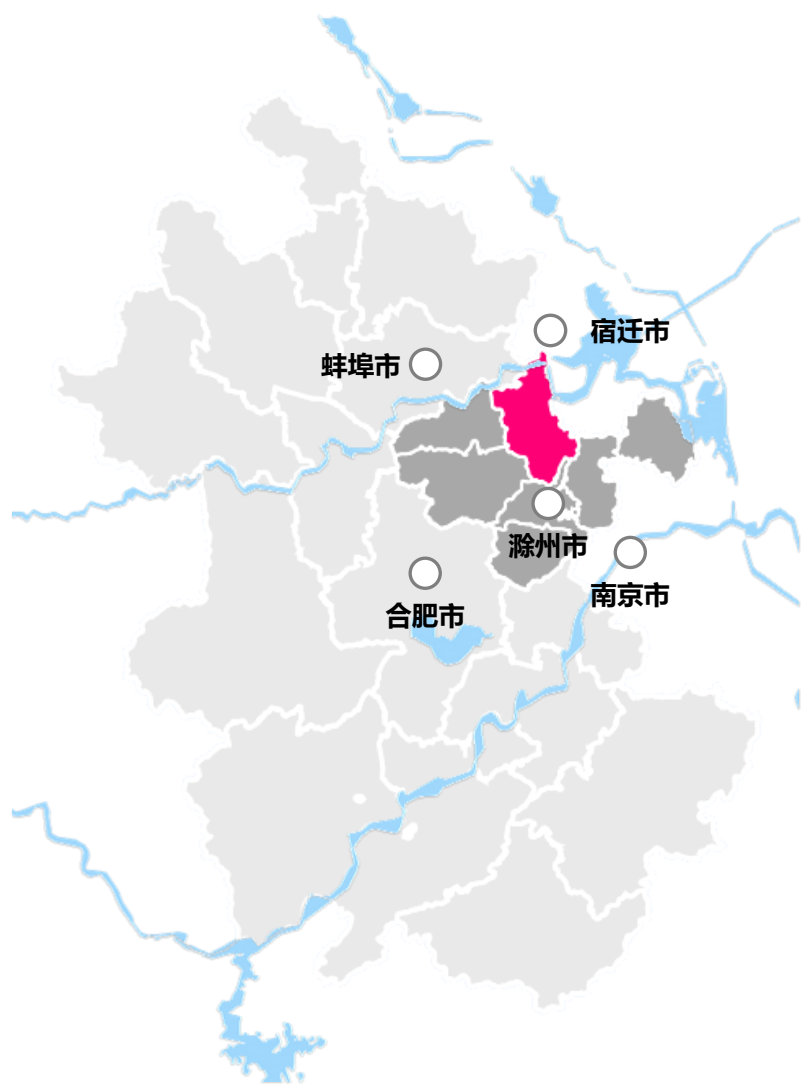


第2章

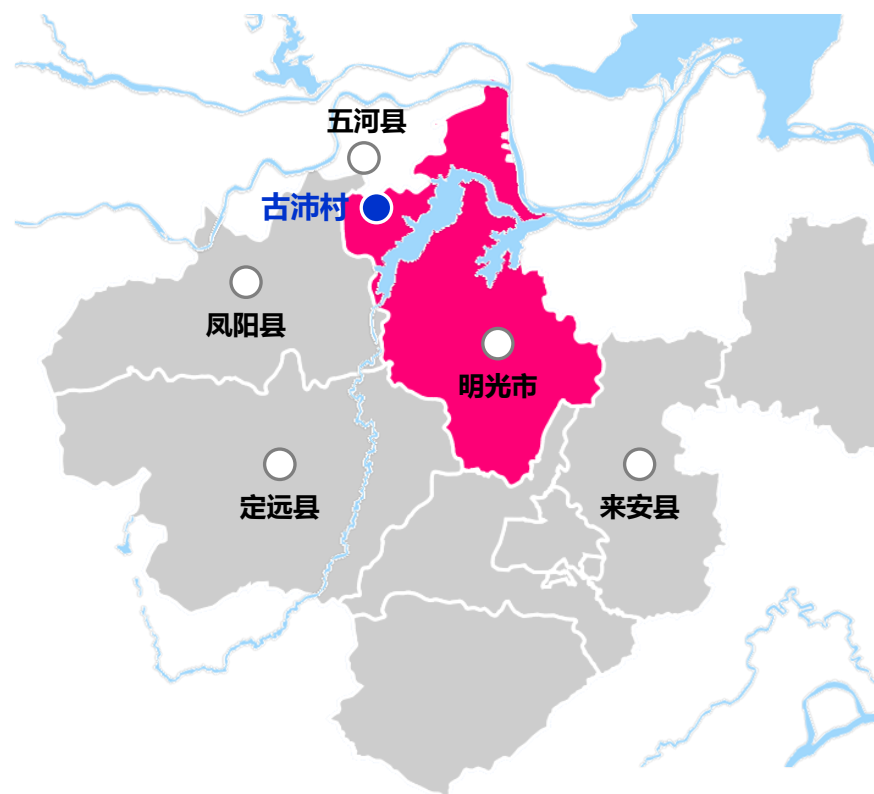
现状概况

2.1 区位情况

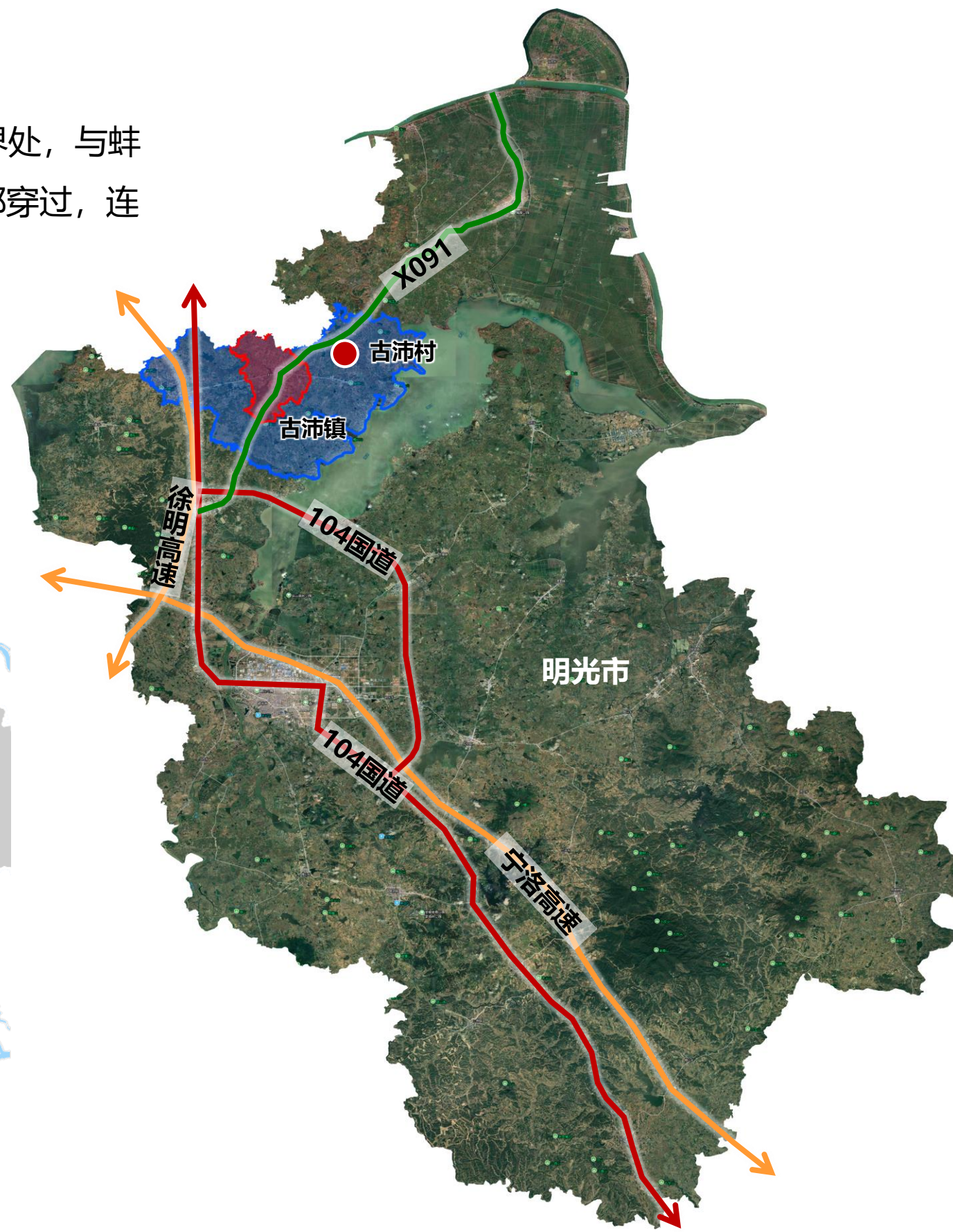
古沛镇古沛村位于明光市西北侧，古沛镇中北侧，处在明光市与蚌埠市交界处，与蚌埠市五河县接壤，距离明光市约25公里。古沛村交通便利，091县道从村庄内部穿过，连接104国道，距宁洛高速出口约15公里。



古沛村位于安徽省内的位置



古沛村位于滁州市内的位置



古沛村位于明光市内的位置

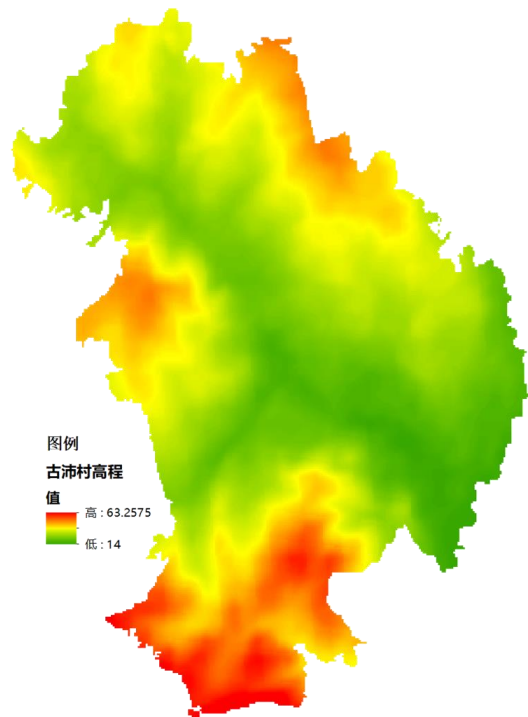
2.2 自然环境

□ 气候

古沛镇处在气候属北亚热带和暖温带过渡地带，光、温水资源丰富，年平均气温在15℃，年平均降雨量为953毫米，但时空分布不均，无霜期219天。

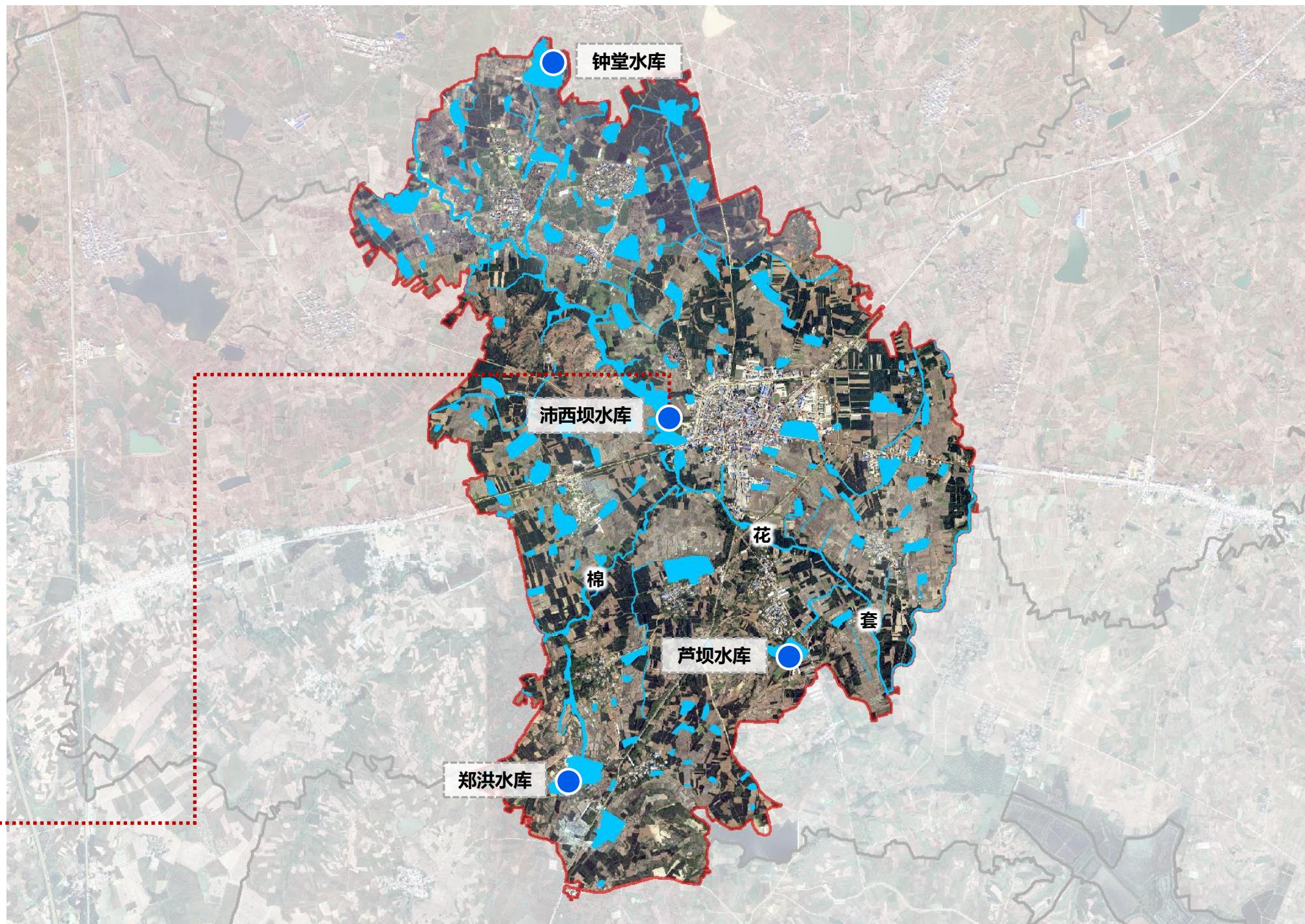
□ 地形地貌

古沛村地形属典型江淮丘陵地，内部岗、冲交错。村域南部地势较高，中部地势低。整体地势较为平缓，局部坡度较大。



□ 水系水利

古沛村位于古沛镇中北部，内部坑塘水面较多。村庄有四座小（二）型水库，沛西坝水库上游、卢咀一级西干渠和棉花套共同形成村域内主要水系。



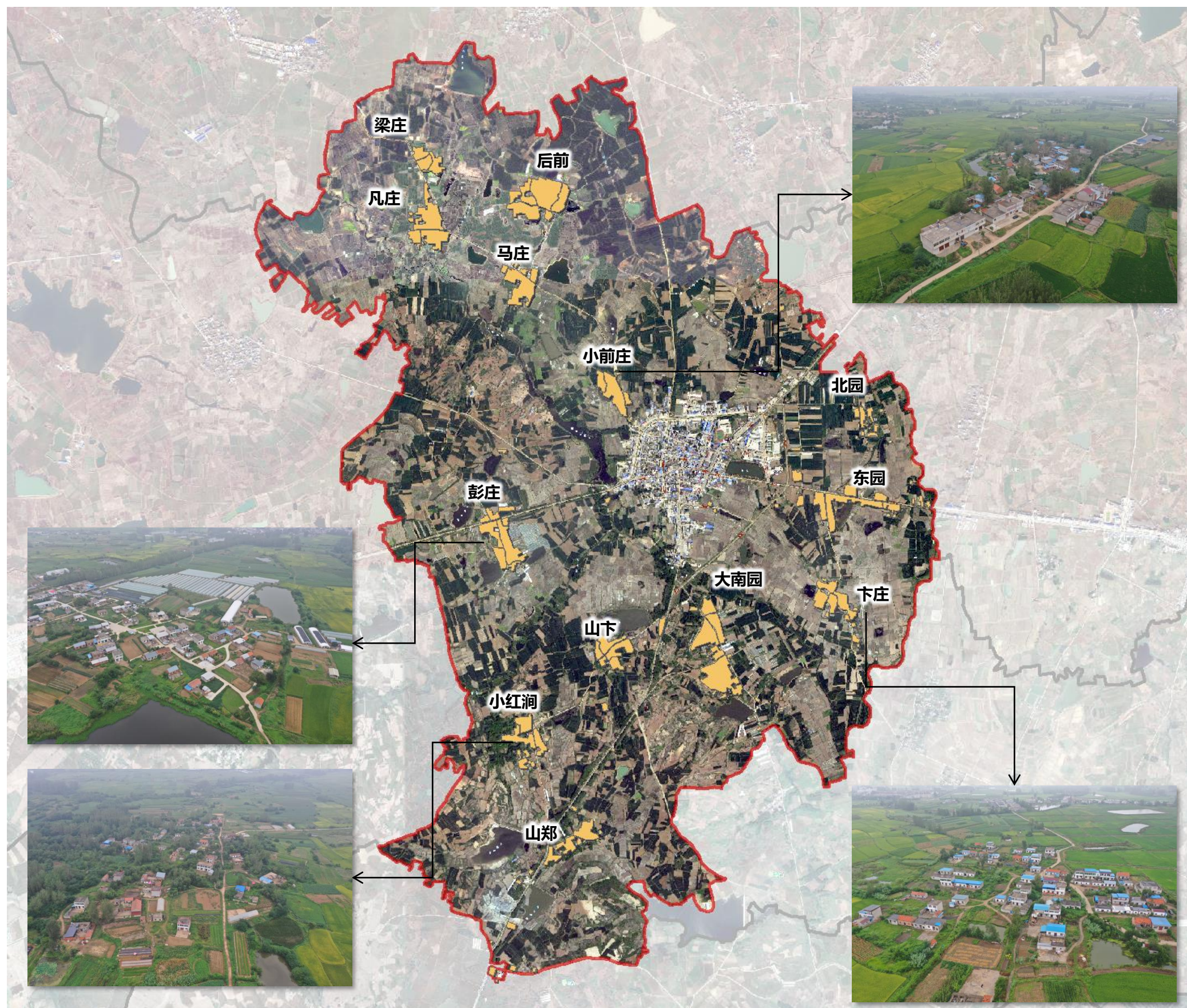
2.3 人口与宅基地情况

◆ 13个自然村，44个居民组，无中心村；村庄空心化，村民老龄化

规划范围内共13个自然村，农村居民点分布上比较均质、分散，现状自然村规模较小。

古沛村集体经济组织宅基地资格权成员登记汇总表

居民点	户籍户数	户籍人口
一组	46	168
二组	42	179
三组	25	92
四组	34	143
五组	52	197
六组	47	183
七组	54	252
八组	41	148
九组	30	151
十组	40	121
十一组	33	116
十二组	36	165
十三组	46	216
十四组	27	117
彭东组	30	111
彭西组	33	139
卞南组	31	137
卞北组	28	122
元北组	31	115
元中组	31	147
元南组	35	168
元西组	34	164
洪南组	31	135
洪北组	22	74
山郑组	37	134
马东组	33	33
马西组	39	175
凡中组	32	136
凡后组	39	161
凡前组	19	83
前西组	24	104
前东组	31	122
后东组	22	90
后西组	29	139
后中组	40	189
后北组	29	130
梁庄组	34	159
上东组	27	86
下东组	34	141
北元组	21	86
东元组	34	162
上西组	36	133
下西组	51	217
合计	1470	6040



2.4 土地利用现状

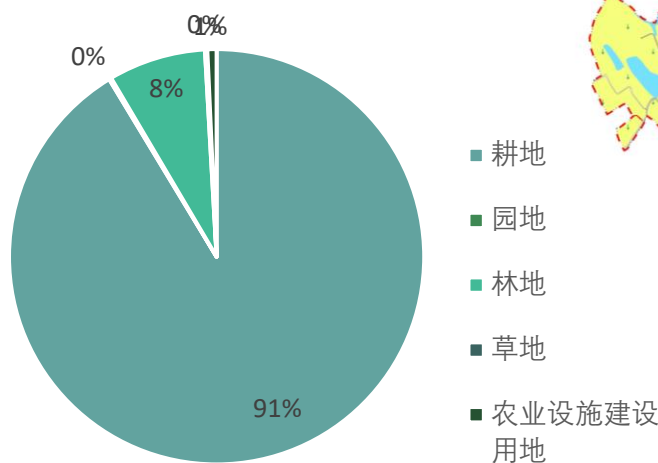
◆ 土地利用以耕地为主，建设用地以居住用地为主

古沛村（规划范围）国土空间总面积1598.10公顷。其中**耕地1207.17公顷**，占总用地面积的75.54%；**建设用地87.72公顷**，占总面积的5.49%。建设用地中主要以农村宅基地为主，人均建设用地面积约145.23m²。

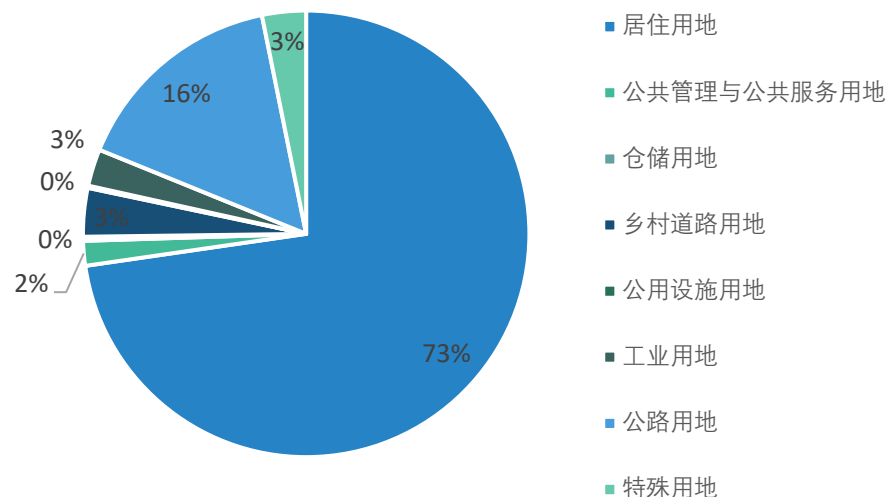
古沛村国土空间利用现状指标表

地类名称		规划基期年		
		基期年面积 (公顷)	占总面积比例 (%)	
总计		1598.10	100.00%	
耕地		1207.17	75.54%	
园地		2.26	0.14%	
林地		100.36	6.28%	
草地		2.41	0.15%	
农业设施建设用地	小计	9.45	0.60%	
	乡村道路用地	3.45	0.22%	
	设施建设用地	6.00	0.38%	
城乡建设用地	村庄用地	小计	71.18	4.46%
		居住用地	63.78	3.99%
		公共管理与公共服务用地	1.57	0.10%
		仓储用地	0.26	0.02%
		乡村道路用地	3.08	0.19%
		公用设施用地	0.14	0.01%
		工业用地	2.35	0.15%
区域设施用地	小计	13.75	0.86%	
	公路用地	13.75	0.86%	
其他建设用地	小计	2.79	0.17%	
	特殊用地	2.79	0.17%	
陆地水域	小计	156.07	9.77%	
	坑塘水面	120.00	7.51%	
	沟渠	36.07	2.26%	
其他土地	小计	32.66	2.04%	
	田间道	32.66	2.04%	

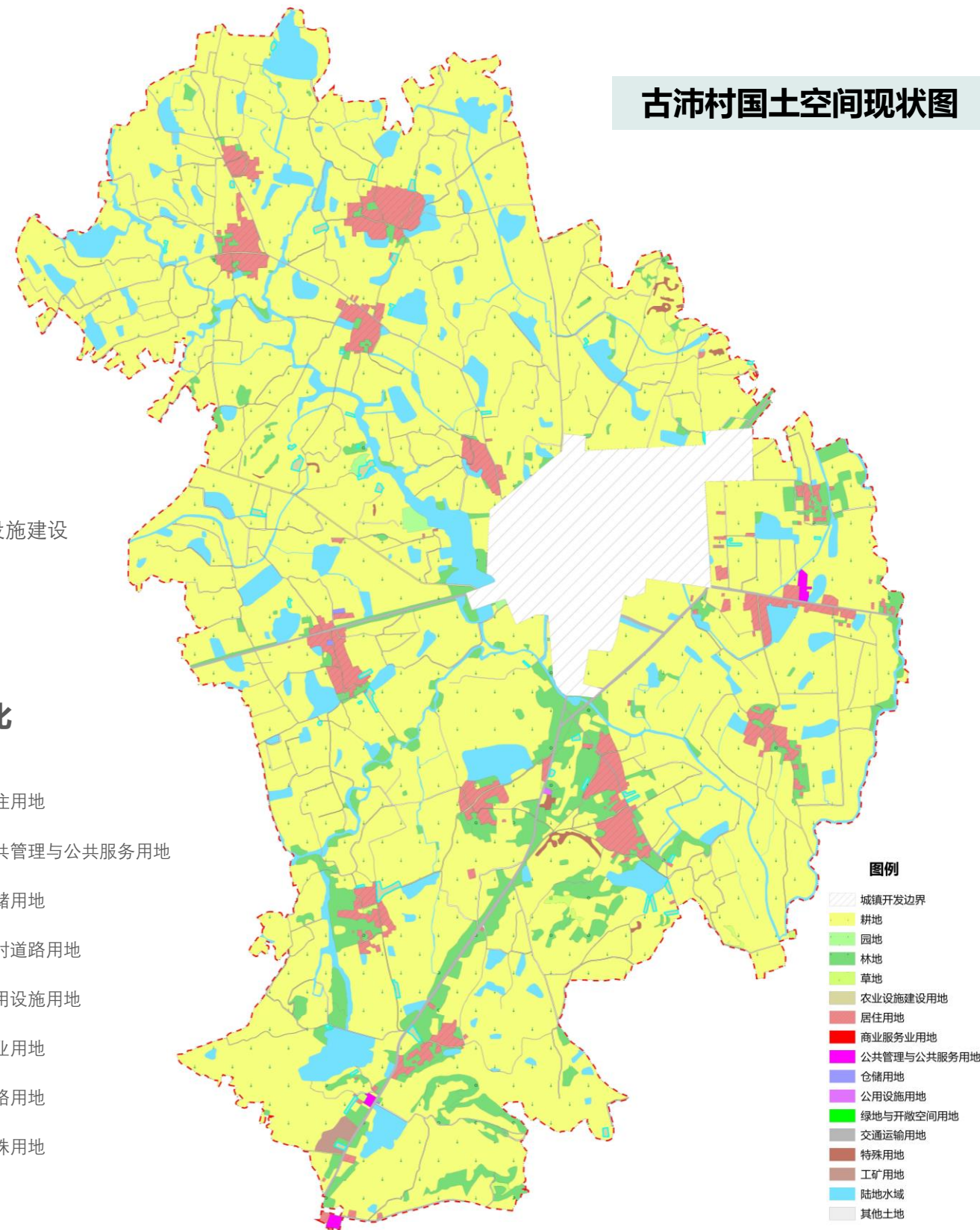
古沛村现状农用地占比



古沛村现状建设用地占比



古沛村国土空间现状图



2.4 土地利用现状

◆ 耕地情况

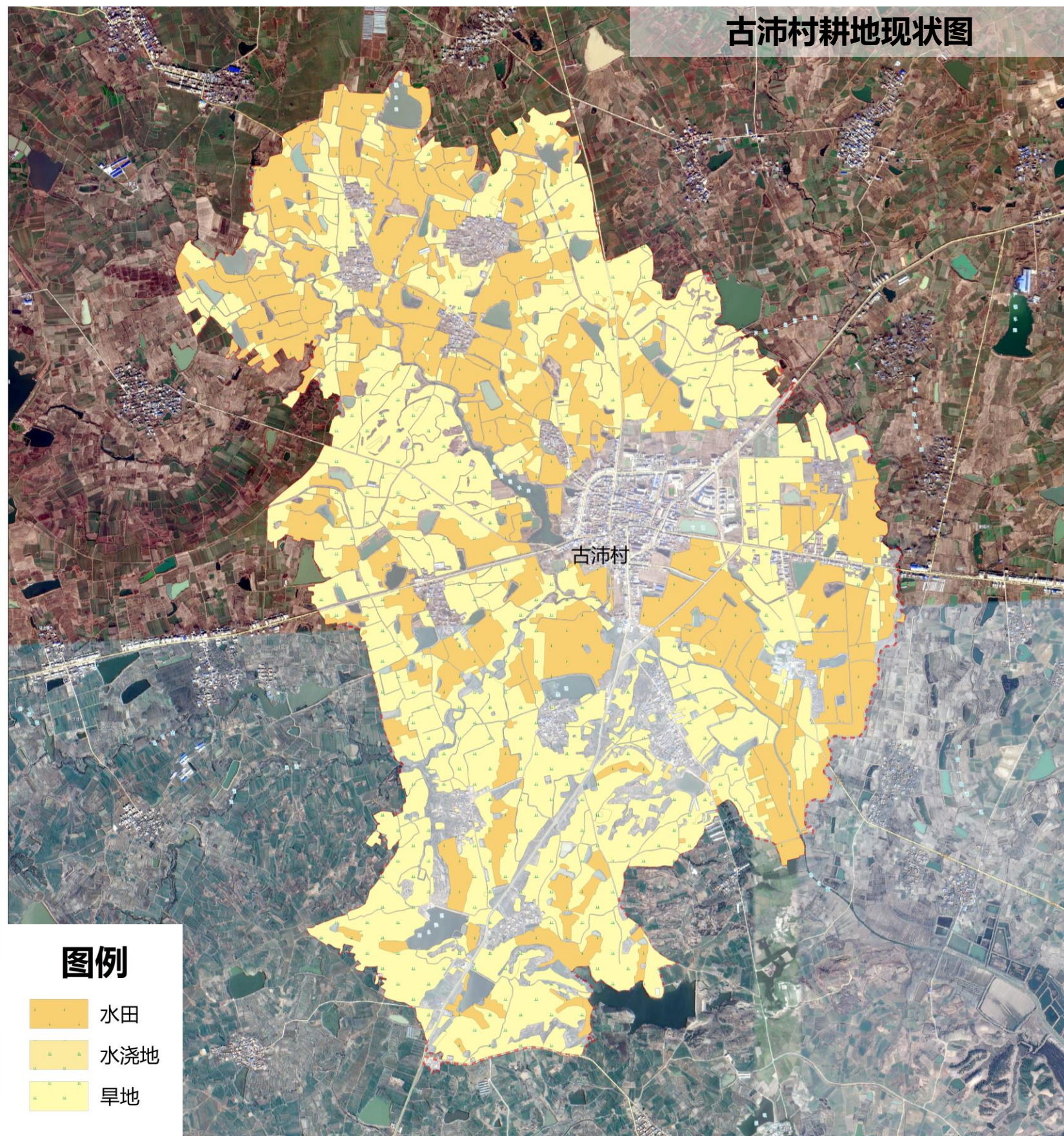
现状耕地总面积1207.17公顷。

根据基期年统计数据，古沛村现状耕地面积为1207.17公顷。其中：水田面积为486.71公顷，水浇地0.42公顷，旱地720.04公顷。耕地资源比较丰富，现状耕地主要种植粮食作物，面积1202.10公顷。占总面积的99.58%。

古沛村耕地面积统计表

单位：公顷

地类名称	种植粮食作物	粮与非粮轮作	未耕种	总计
水田	485.96	0.32	0.43	486.71
水浇地	0.42	0.00	0.00	0.42
旱地	715.72	2.77	1.55	720.04
总计	1202.10	3.09	1.98	1207.17



2.4 土地利用现状

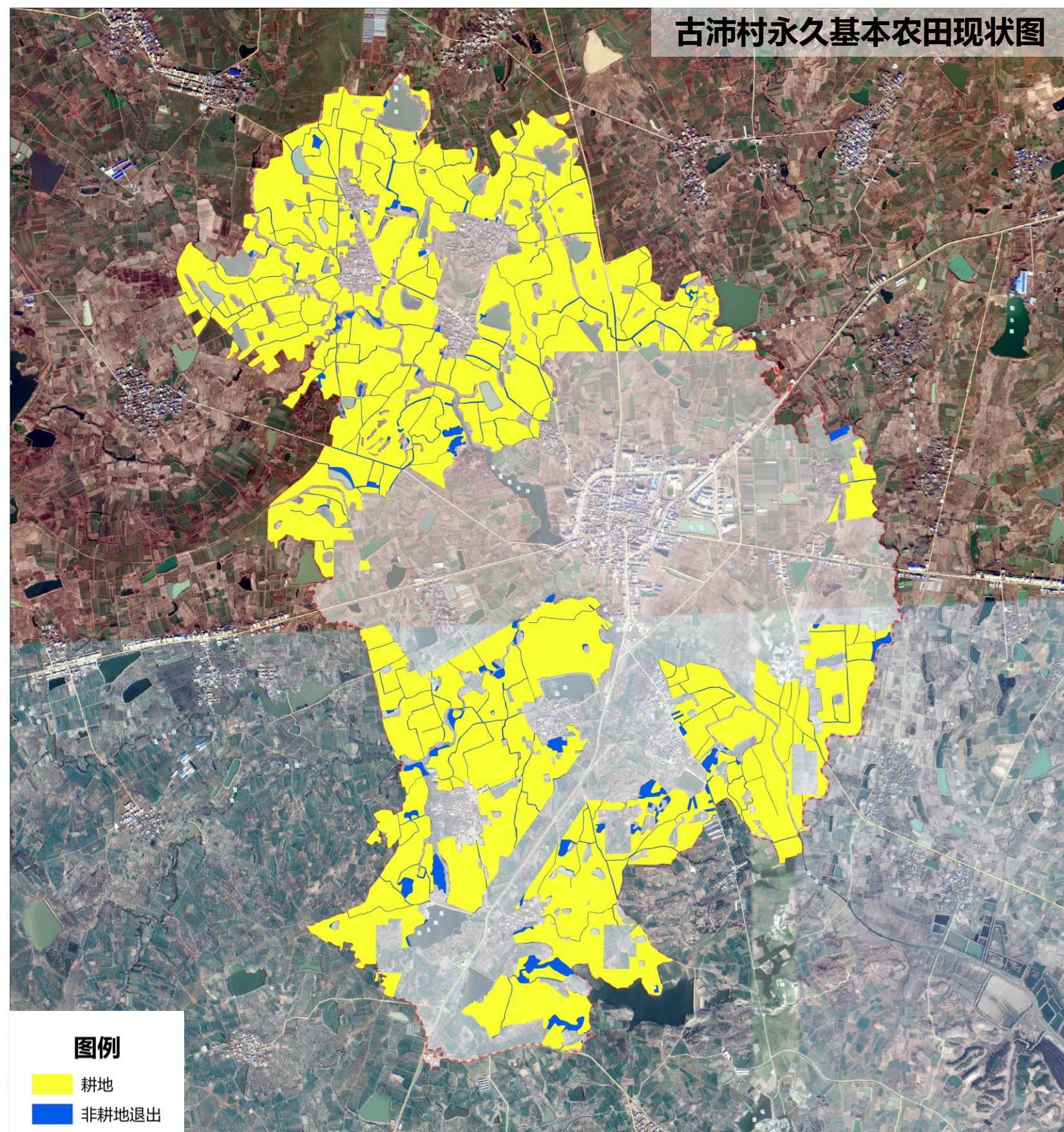
◆ 永久基本农田

上一轮划定的“永久基本农田”总规模为806.27公顷，经与三调稳定耕地数据套合分析，永久基本农田中稳定耕地面积753.63公顷，应退出面积约52.64公顷，其中非耕地52.64公顷。

古沛村永久基本农田现状统计表

单位：公顷

分类	耕地		非耕地	总计
	水田	旱地		
保留的永久基本农田	326.65	426.98		753.63
永久基本农田退出类型	非耕地退出		52.64	52.64
	小计		52.64	52.64
合计	326.65	426.98	52.64	806.27



2.4 土地利用现状

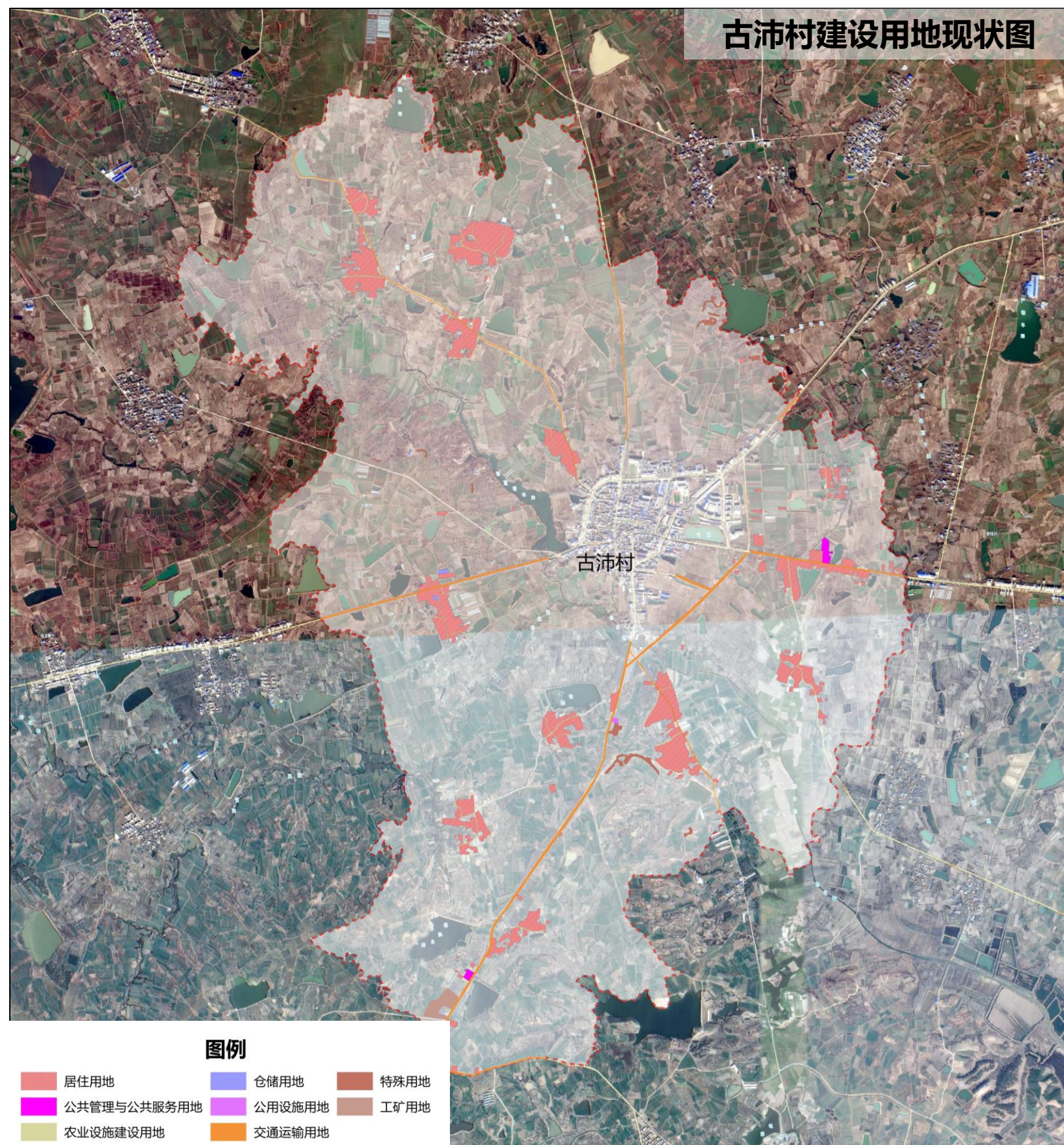
◆ 建设用地情况

现状建设用地总规模为87.72公顷，其中城乡建设用地71.18公顷，区域设施用地13.75公顷，其他建设用地2.79公顷。

古沛村建设用地分类统计表

单位：公顷、%

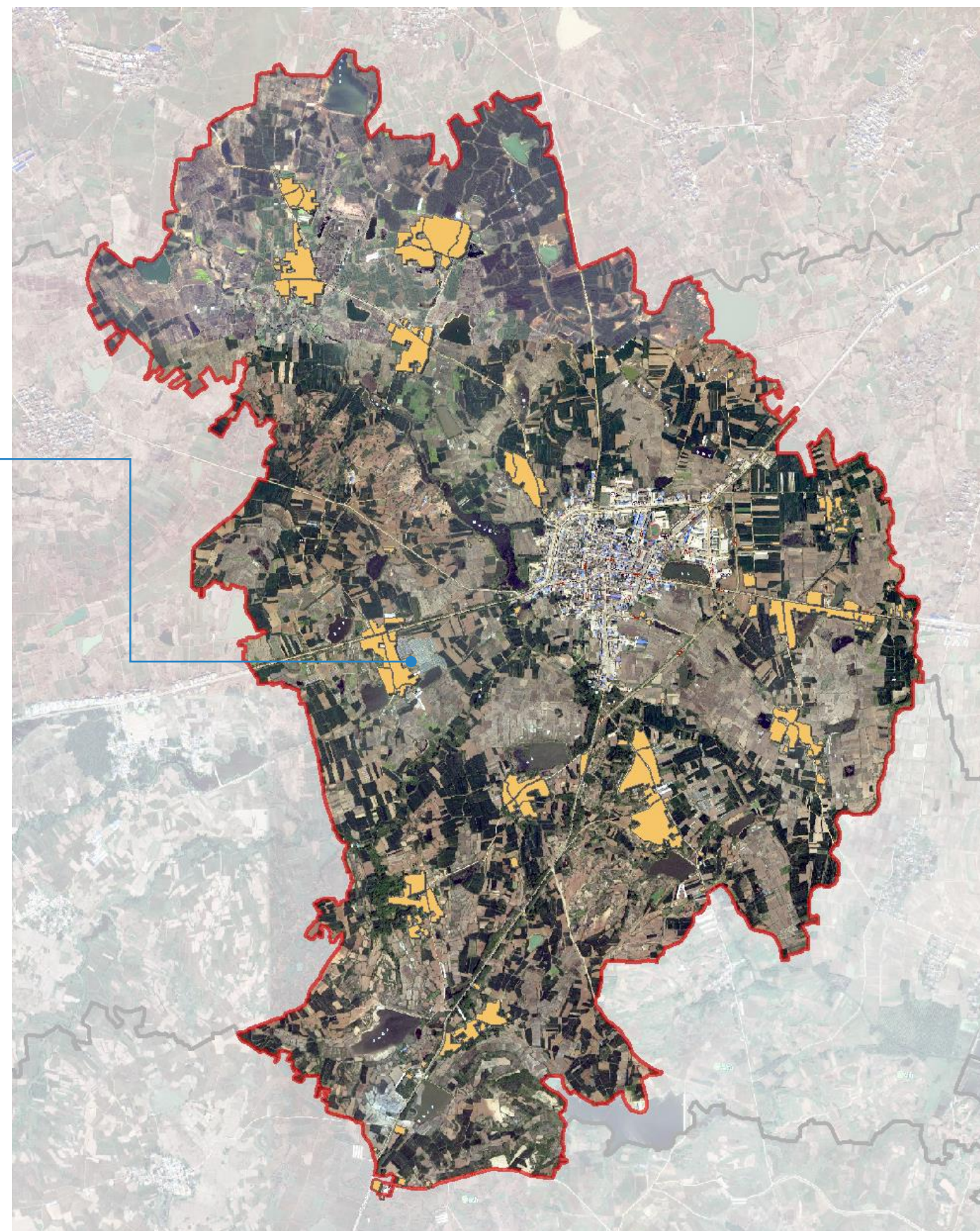
现状名称		面积	占总面积比例
城乡建设用地	村庄用地	小计	71.18 81.15%
		居住用地	63.78 72.71%
		公共管理与公共服务用地	1.57 1.79%
		仓储用地	0.26 0.30%
		乡村道路用地	3.08 3.51%
		公用设施用地	0.14 0.16%
		工业用地	2.35 2.68%
区域设施用地	小计	13.75 15.67%	
	公路用地	13.75 15.67%	
其他建设用地	小计	2.79 3.18%	
	特殊用地	2.79 3.18%	
合计		87.72	100.00%



2.5 产业现状

◆ 以传统粮食作物种植为主，特色产业初具规模

古沛村农作物以水稻、小麦、花生、西瓜为主，尤其西瓜远销上海、江苏、浙江等地。近年在产业结构调整中，甜叶菊种植面积600亩。古沛村大棚西瓜种植基地3个，面积在200亩以上。



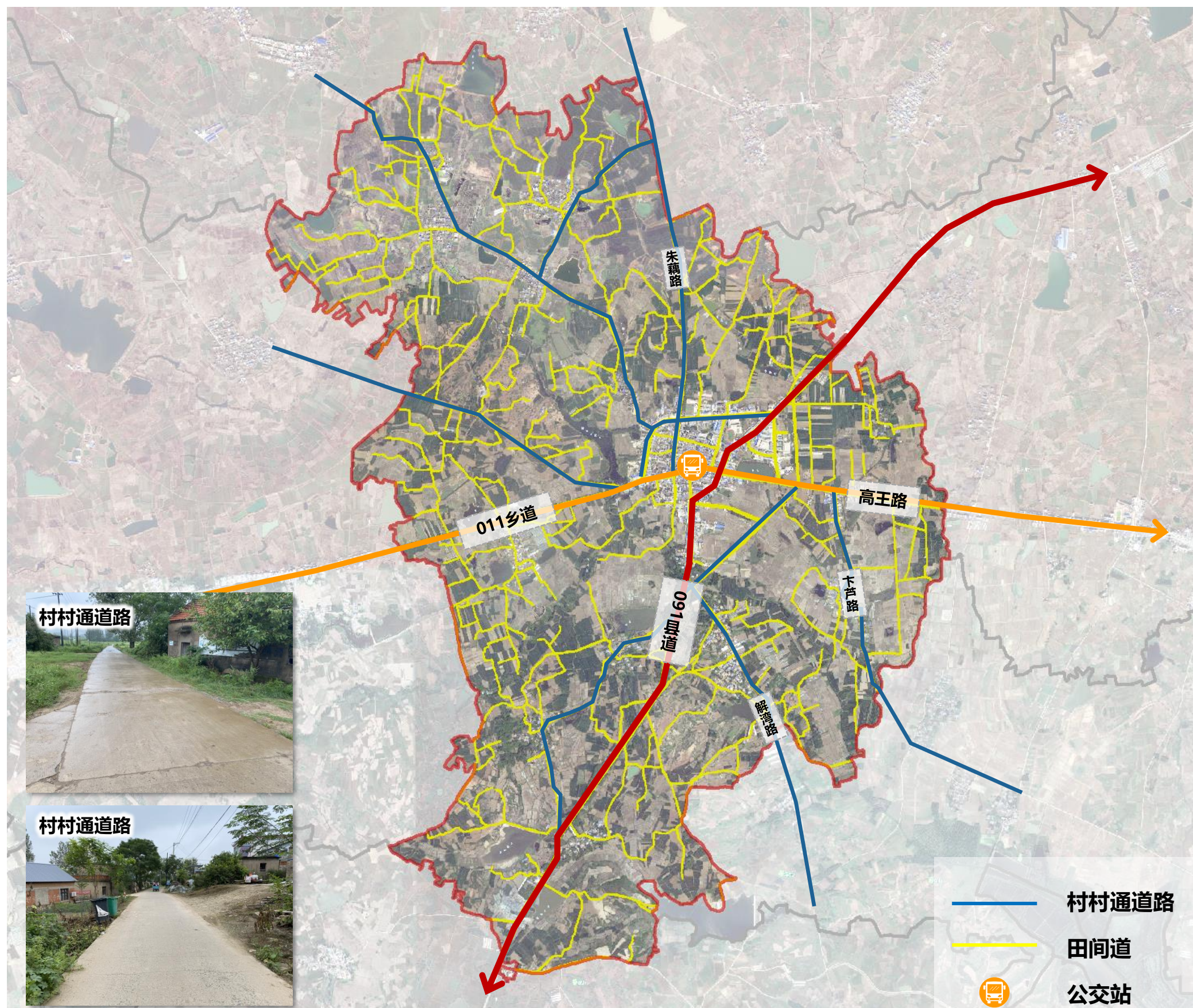
2.6 道路与交通设施

◆ 道路以镇区为中心，辐射连接周边村庄

对外交通：091县道从村庄中部南北向穿过，向南连接104国道（京福线）。东西向高王路（011乡道）与县道共同构成主要道路。

对内交通：内部村村通道路已连通全部自然村庄，路面均已硬化，道路宽度主要为3.5米。整体通行条件良好。

2020年5月，古沛镇开通城乡公交，公交线路沿091县道设置，并沿路设置公交站点。



2.7 公服与基础设施

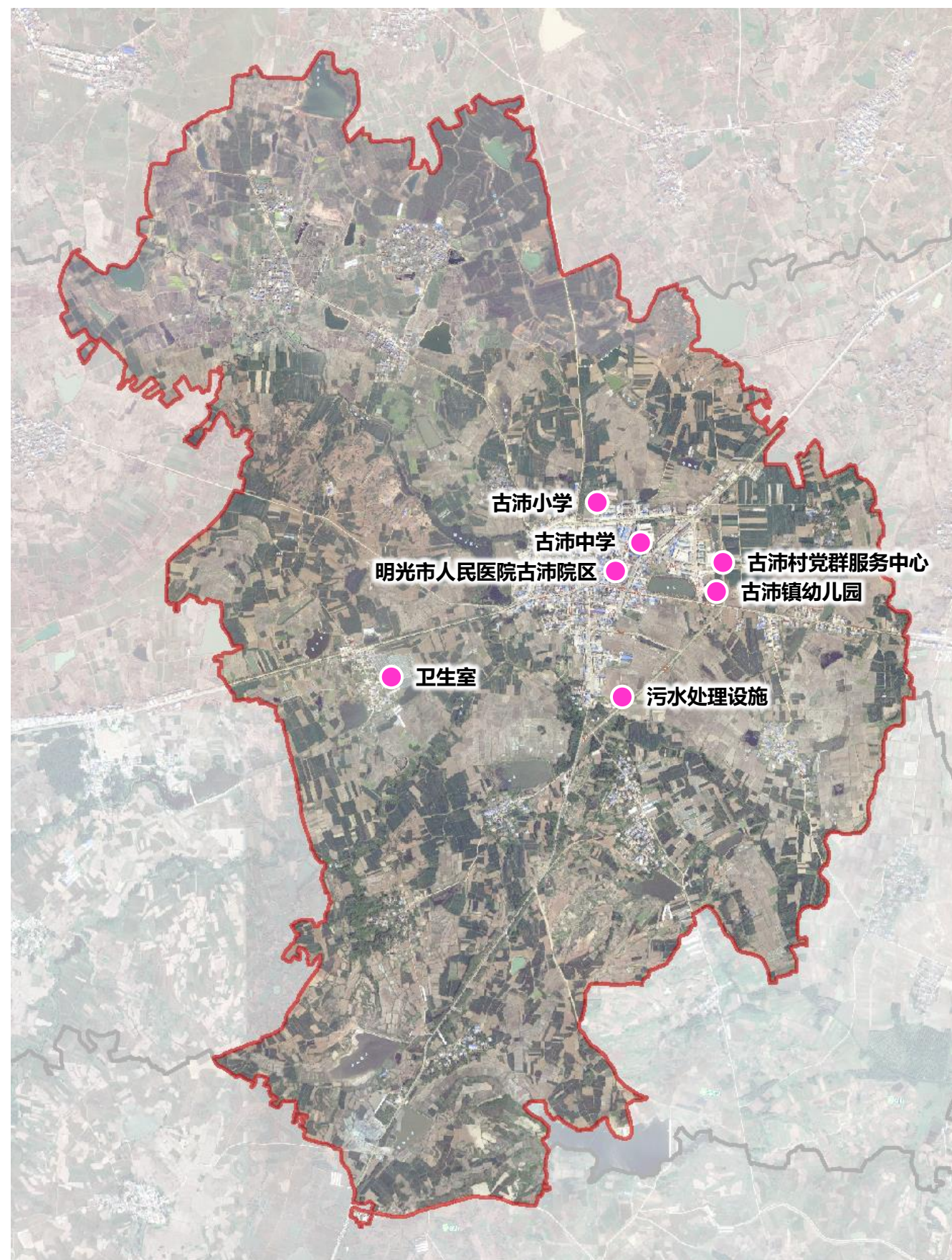
◆ 设施镇区集中建设，覆盖范围有待提升

■ 公共服务设施

古沛村是镇政府所在地街道村，主要公共服务设施位于镇区，包括党群服务中心、文化室、健身活动广场等，公共设施配套较为齐全。

■ 基础设施

村内道路交通、给水、供电、电信、垃圾收集等基本满足生活要求；村内无污水处理设施，生活污水由每户直排入沟渠；每个自然村口沿路设置多个垃圾桶，统一收集。



2.8 农村住房与人居环境现状

◆ 村庄建筑质量较差，空心村现象逐步加剧，村庄活力不足

■ 布局与宅基地选址

古沛村农村住房布局较为集中，现状户均宅基地 733.88m²，远远超出《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》中户均宅基地标准“城郊、农村集镇和圩区，每户不得超过160平方米”。现状宅基地选址不涉及生态保护红线、永久基本农田，主要村庄沿县道、乡道两侧分布。

■ 住宅风貌

现状居住建筑多为砖混结构，建筑外墙有涂料和面砖，建筑质量一般；建筑质量较好建筑多为近期新建建筑；质量较差建筑多为简易和附属用房。



■ 住宅风貌

建筑分布较为集中，建筑形式多样，新旧不一，缺乏整体性。住宅建筑材料多采用青砖、红砖，外立面白石灰抹缝处理，主色调采用青色、红色，屋顶为平、坡屋顶，部分住宅建筑外墙裸露。

■ 人居环境认知

- 1、村庄肌理方面，村庄主要框架已形成。
- 2、现状环境较差，存在较多乱倒乱堆现象。
- 3、现状水塘较多，但是存在水体杂物漂浮、垃圾堆积、水质较差等情况，因此，急需对处理过的水体进行清淤除杂，净化水体，美化景观。
- 4、现状建筑乱搭乱建较多，禽舍窝棚需要整治。
- 5、村庄道路多为土路，通行条件较差。



2.9 现状问题总结

■ 产业结构单一，村民收入来源单一，增收乏力

在市场经济的大背景下，村庄现仍以一产农业为主，产业结构单一，收入来源单一，增收渠道少，需进一步调整产业结构，带动村庄经济发展。

■ 村庄空心化情况严重，人口老龄化严重

由于市场经济的倾向发展，古沛村村民近年多外出务工，大多数青年人都不愿在农村发展而选择外出打工，导致人口老龄化现象严重。

■ 公共服务设施不全，空间分布不均衡

缺少室外活动场所及老年人必要的保障性公共服务设施。同时由于公共服务设施布置相对集中，其现有等级功能对应的服务半径不足以覆盖村域，公共服务供给不均衡。

■ 宅基地面积普遍偏大

人均建设用地明显偏大，不利于土地的节约、集约使用，农房建设管理薄弱，无统一规划。村庄缺乏适宜产业发展的建设用地，然而如何在有限的宅基地上实现村庄改造提升是场地制约之困。

■ 基础设施建设亟待加强

现状仍存在道路不平整、无公共停车场地、道路未全部硬化，影响通行和环境，主要道路缺乏照明设施。排水不畅、缺少排水设施、村内无公厕。农房质量参差不齐，围墙杂乱且质量差，部分农房和附属用房距离较近，卫生条件差。



第3章

总体规划

3.1 形象定位

村庄分类

按照《安徽省村庄规划编制工作指南》（试行），结合村庄区位条件与经济社会发展现状，
将古沛村定为**城郊融合类村庄**

形象定位

城畔林园 古沛原乡

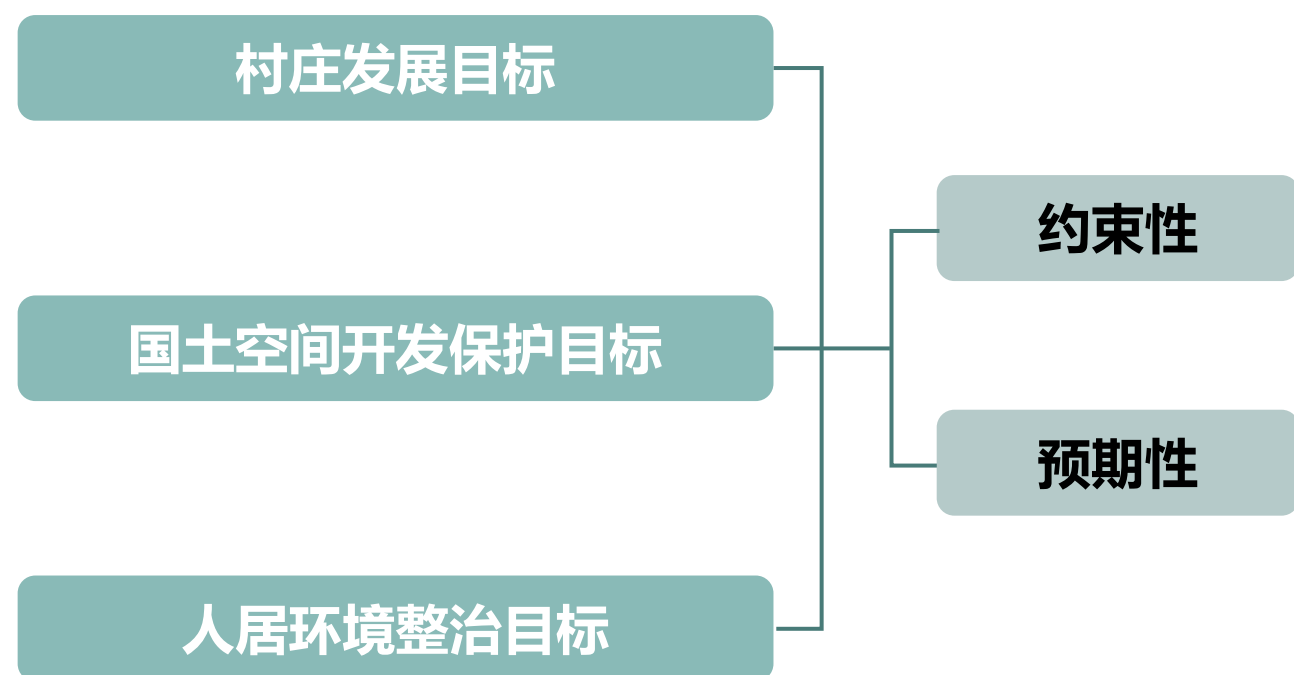
发展目标

依托紧邻镇区的区位优势，以集体建设用地的腾退、整理、集约优化布局为重点，
大力推动集体建设用地的减量腾退，修补、盘活闲置村庄建设用地，
提升村庄公共服务水平与村庄环境品质
塑造镇集与乡间田园风光交织，现代与传统融合的乡村风貌。

3.2 规划指标

规划落实上位规划下达各项指标，同时结合村庄现状总结分析结果，充分考虑人口资源环境条件和经济社会发展、人居环境整治等要求，研究制定村庄发展、国土空间开发保护、人居环境整治目标。

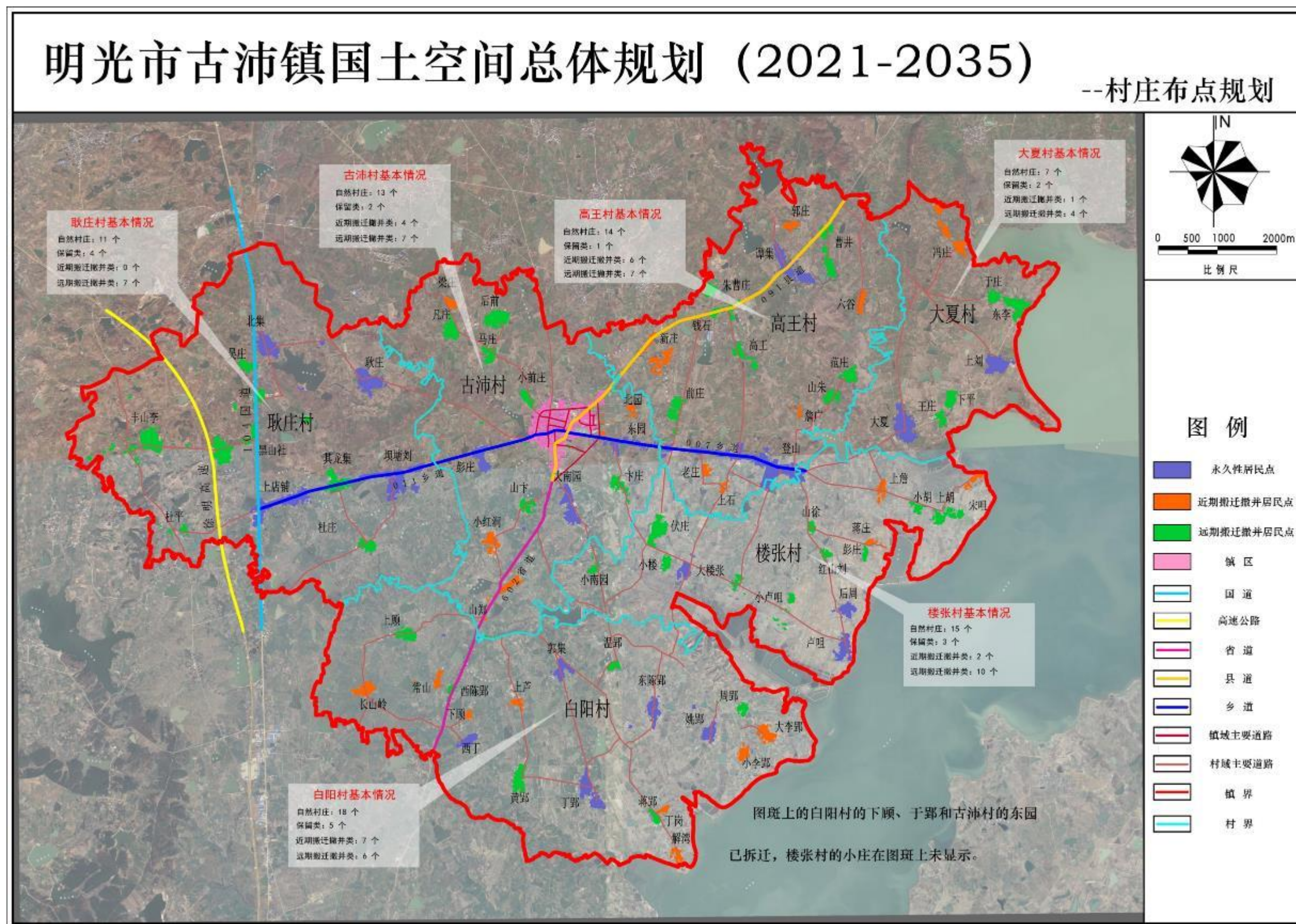
重点落实永久基本农田保护、生态保护红线；重点保持村庄特色的完整性、真实性和延续性，增强特色保护和空间品质规划设计；重点落实人居环境整治要求。



类别	指标 (单位)	规划基期年 (2021年)	规划目标年 (2035年)	变化情况	指标属性
村庄发展指标	户籍人口规模 (人)	6040			预期性
国土空间保护	耕地保有量 (公顷)	1207.17	1218.69	11.52	约束性
	永久基本农田保护面积 (公顷)	806.27	1148.66	342.39	约束性
	生态保护红线面积 (公顷)	/	/	/	约束性
	建设用地总规模 (公顷)	87.72	79.44	-8.28	预期性
国土空间开发保护	人均建设用地面积 (平方米)	145.23			
	村庄建设用地规模 (公顷)	71.18	58.86	-12.32	约束性
	人均村庄建设用地面积 (平方米)	117.85	115	-2.85	预期性
	新增户均宅基地面积 (平方米)	--	160	--	预期性
人居环境整治	户用卫生厕所普及率 (%)	--	100%	--	预期性
	生活垃圾收集处理率 (%)	--	100%	--	预期性
	中心村生活污水处理率 (%)	--	100%	--	预期性
	安全饮水普及率 (%)	--	100%	--	预期性

3.3 村庄布点

统筹镇域村庄布点，结合相关上位规划村庄布点内容，综合考虑古沛村村庄布点情况



3.3 村庄布点

◆ 远期形成3个永久性居民点，其余村民逐步安置到古沛镇区

在安徽省《安徽省村庄规划编制技术指南》基础上，将居民点分为三类，保留类居民点、近期搬迁撤并类居民点、远期搬迁撤并类居民点，细化具体管控措施，便于村庄建设与管理。

■ 保留类居民点

彭庄、东园、大南园

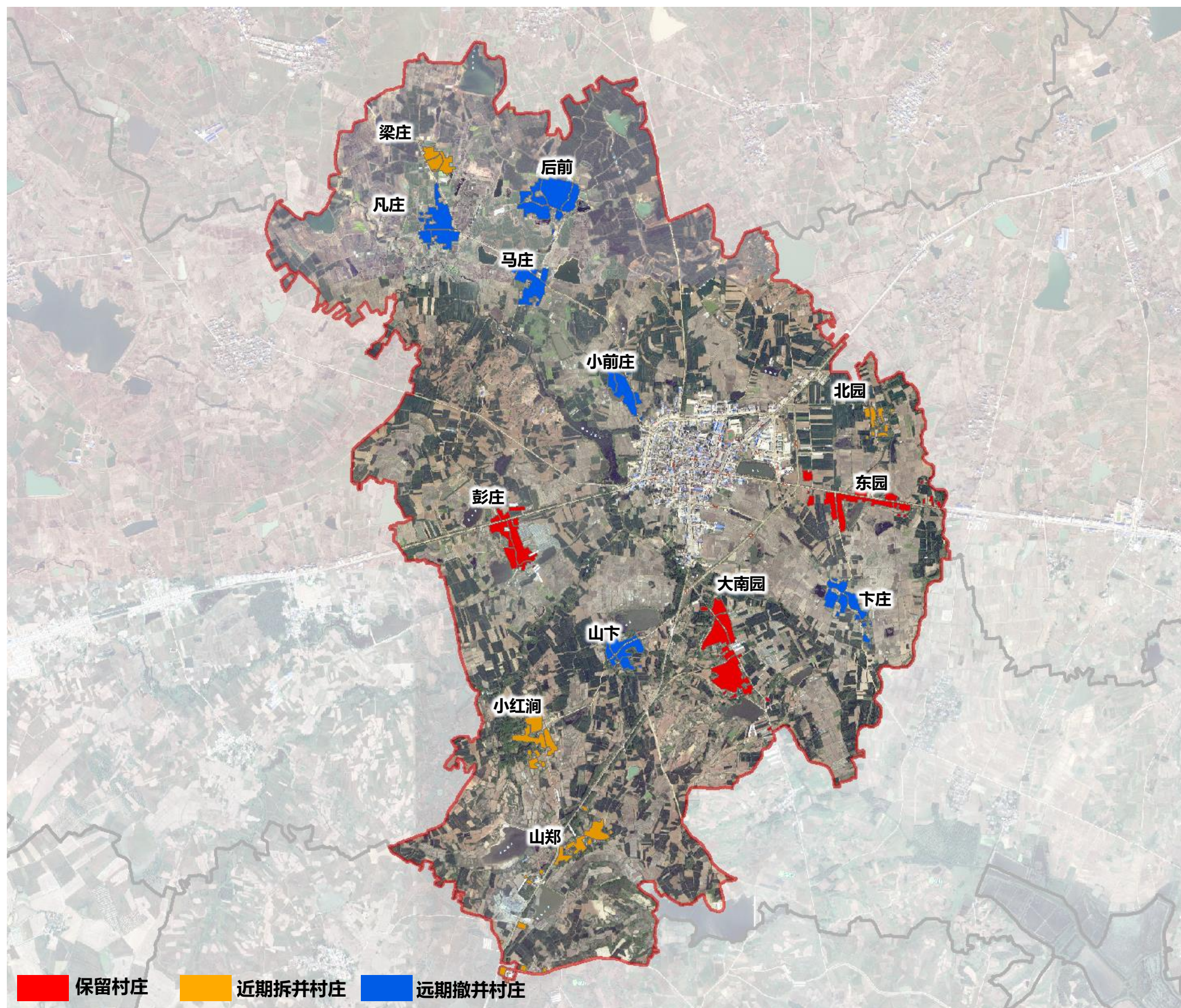
■ 近期搬迁撤并居民点

梁庄、北园、小红涧、山郑

■ 远期搬迁撤并居民点

后前、凡庄、马庄、小前庄、山下、卞庄

规划村庄分类	自然村村名	现状下辖村名组	户籍户数(户)	户籍人口(人)
保留居民点	彭庄、东园、大南园	元北组、元中组、元南组、元西组、东元组、北元组、彭东组、彭西组、一组、二组、三组、四组、五组、六组、七组、八组、九组、十组、十一组、十二组、十三组、十四组	802	3340
近期搬迁撤并	梁庄、北园、小红涧、山郑	梁庄组、洪南组、洪北组、山郑组、洪南组、洪北组	177	711
远期搬迁撤并	后前、凡庄、马庄、小前庄、山下、卞庄	后东组、后西组、后中组、后北组、凡中组、凡后组、凡前组、前西组、前东组、卞南组、卞北组、马东组、马西组、上东组、下东组、上西组、下西组	544	2198
总计			1470	6040



3.3 村庄布点

◆ 远期形成3个永久性居民点，其余村民逐步安置到古沛镇区

严格执行“一户一宅”制度，**新增宅基地每户建筑基底面积控制在160平方米以内**，应在划定的宅基地建设范围内，其他保留村以现状宅基地或村内空闲地为主。

本次**规划保留居住用地面积44.26公顷**，规划永久性居民点保留及新增安置户数共802户。

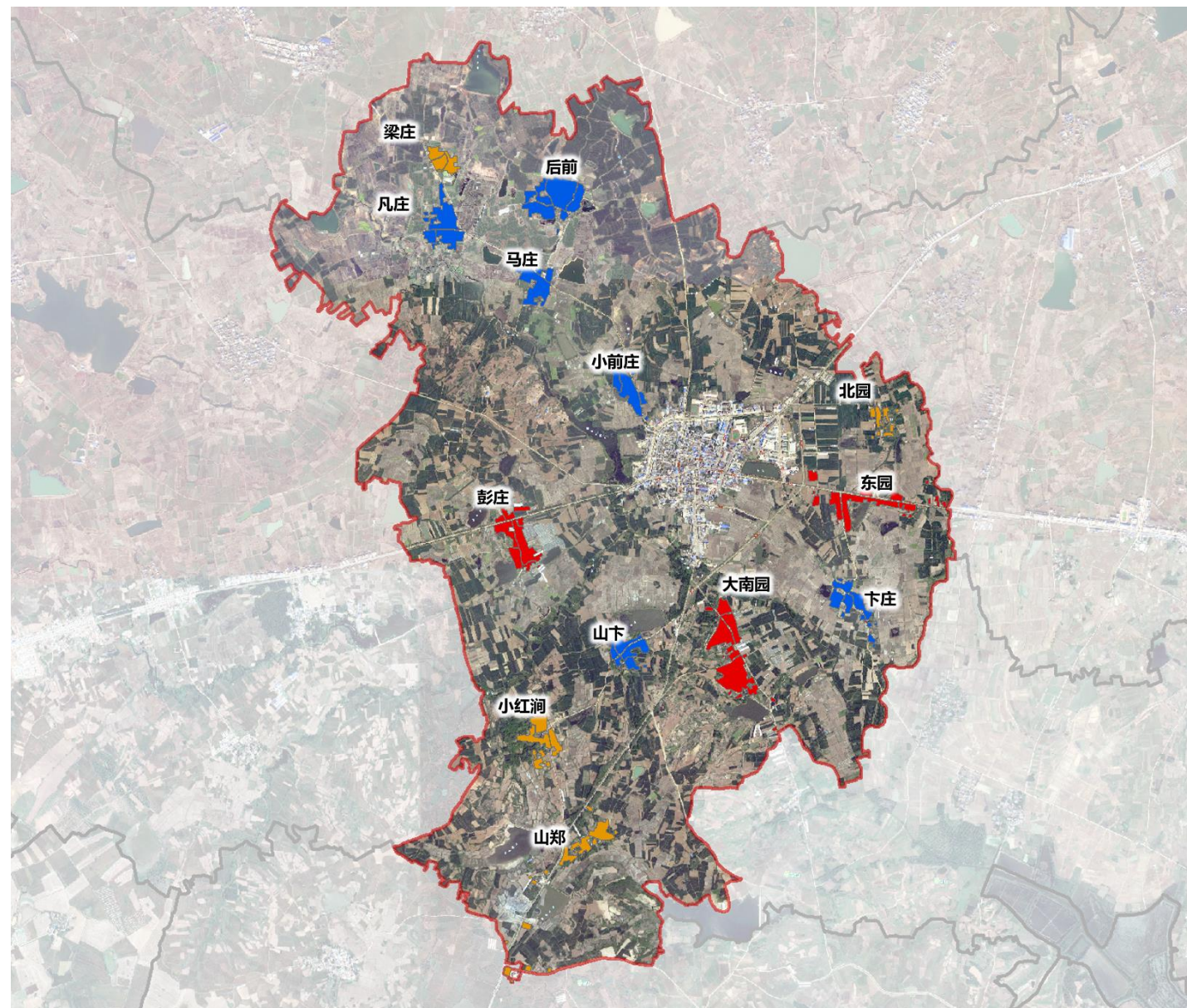
村庄宅基地管理应符合《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）、《安徽省农业农村厅 安徽省自然资源厅关于进一步加强农村宅基地审批管理的实施意见》（皖农合〔2020〕38号）和相关法律法规、规定。严格审查农村宅基地条件。

农村村民符合下列条件之一的，可以向户口所在地集体经济组织申请使用宅基地：

- 1.因结婚等原因，确需建房分户，原宅基地面积低于分户标准的；
- 2.因自然灾害或者实施村镇规划需要搬迁的；
- 3.经县级以上人民政府批准回原籍落户，没有住宅需要新建住宅的；
- 4.原有宅基地被依法征收，或者因公共设施和公益事业建设被占用的；
- 5.县级以上人民政府规定的其他条件。

严格审查农村宅基地条件。申请宅基地有下列情形之一的，不予批准：

- 1.宅基地选址不符合乡镇国土空间规划和村庄规划的；
- 2.占用永久基本农田的；
- 3.将原有住房出卖、出租、赠与或者改作生产经营用途的；
- 4.申请另址新建住房，未签订退出原有宅基地协议的；
- 5.在地质灾害易发区选址建房可能引发地质灾害的；
- 6.不符合相关法律法规和政策规定的。



	面积（公顷）
规划新增宅基地	22.37
现状保留宅基地	21.89
规划腾退宅基地（近期）	12.65
规划腾退宅基地（远期）	29.25

3.4 国土空间规划总体格局

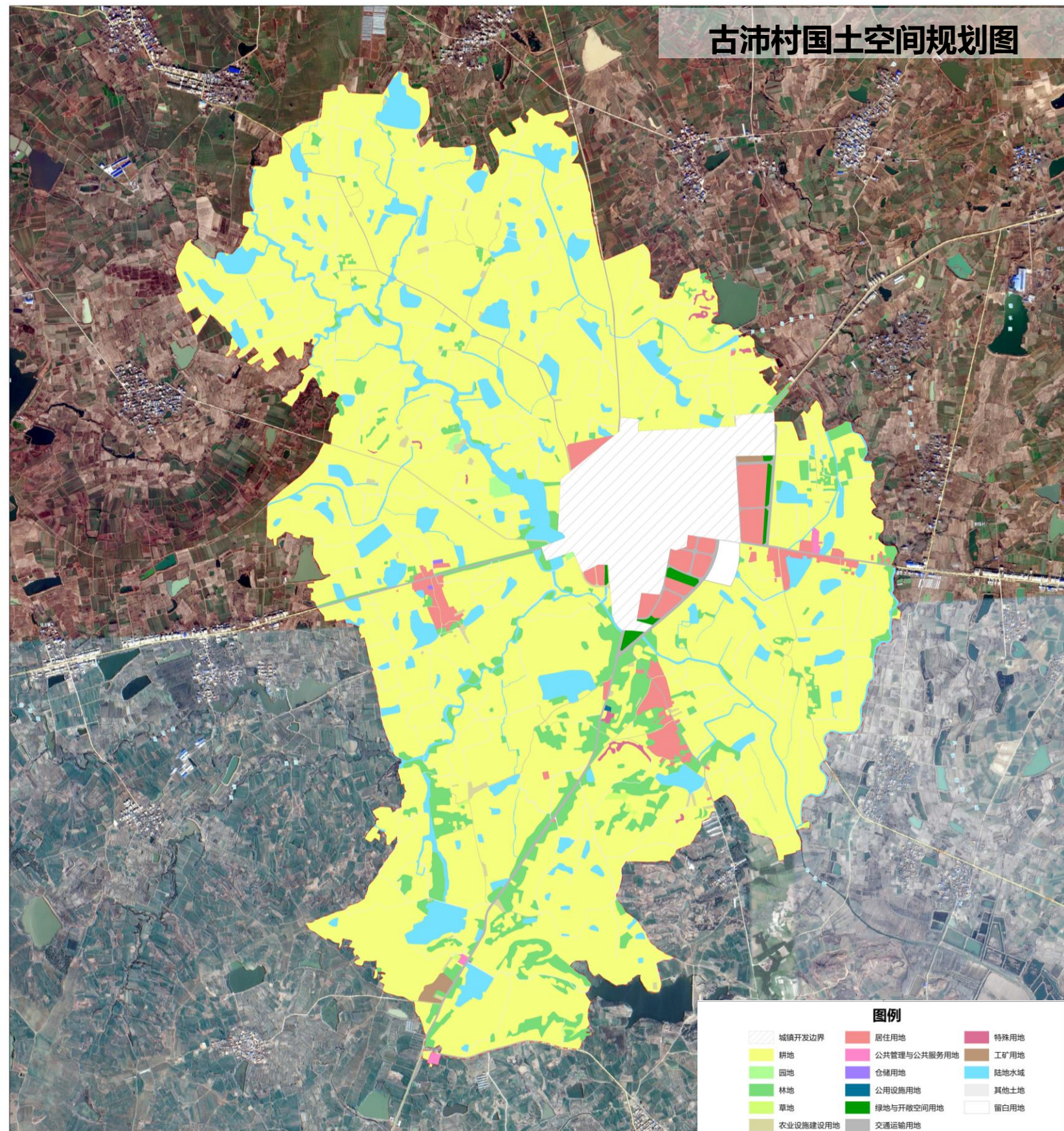
◆ 耕地面积略有增加，建设用地调整优化

耕地面积由1207.17公顷调整为1218.69公顷；建设用地面积由97.17公顷调整为79.44公顷；其中，农村宅基地面积由63.78公顷调整为44.26公顷。

古沛村国土空间规划表

单位：公顷

规划地类	规划基期年		规划目标年		变化量	
	基期年面积	占总面积比例	目标年面积	占总面积比例		
耕地	1207.17	75.54%	1218.69	76.26%	11.52	
园地	2.26	0.14%	2.26	0.14%	0.00	
林地	100.36	6.28%	98.27	6.15%	-2.09	
草地	2.41	0.15%	2.41	0.15%	0.00	
农业设施建设用地	3.45	0.22%	6.24	0.39%	2.79	
设施建设用地	6.00	0.38%	5.84	0.37%	-0.16	
城乡建设用地	居住用地	63.78	3.99%	44.26	2.77%	-19.52
	公共管理与公共服务用地	1.57	0.10%	1.57	0.10%	0.00
	仓储用地	0.26	0.02%	0.26	0.02%	0.00
	乡村道路用地	3.08	0.19%	0.78	0.05%	-2.30
	公用设施用地	0.14	0.01%	0.13	0.01%	-0.01
	工业用地	2.35	0.15%	2.91	0.18%	0.56
	绿地与开敞空间用地	0.00	0.00%	4.41	0.28%	4.41
	留白用地	0.00	0.00%	4.54	0.28%	4.54
	区域设施用地	13.75	0.86%	17.80	1.11%	4.05
	其他建设用地	2.79	0.17%	2.79	0.17%	0.00
陆地水域	坑塘水面	120.00	7.51%	117.26	7.34%	-2.74
	沟渠	36.07	2.26%	35.55	2.22%	-0.52
其他土地	田间道	32.66	2.04%	32.13	2.01%	-0.53
总计	1598.10	100.00%	1598.10	100.00%	0.00	



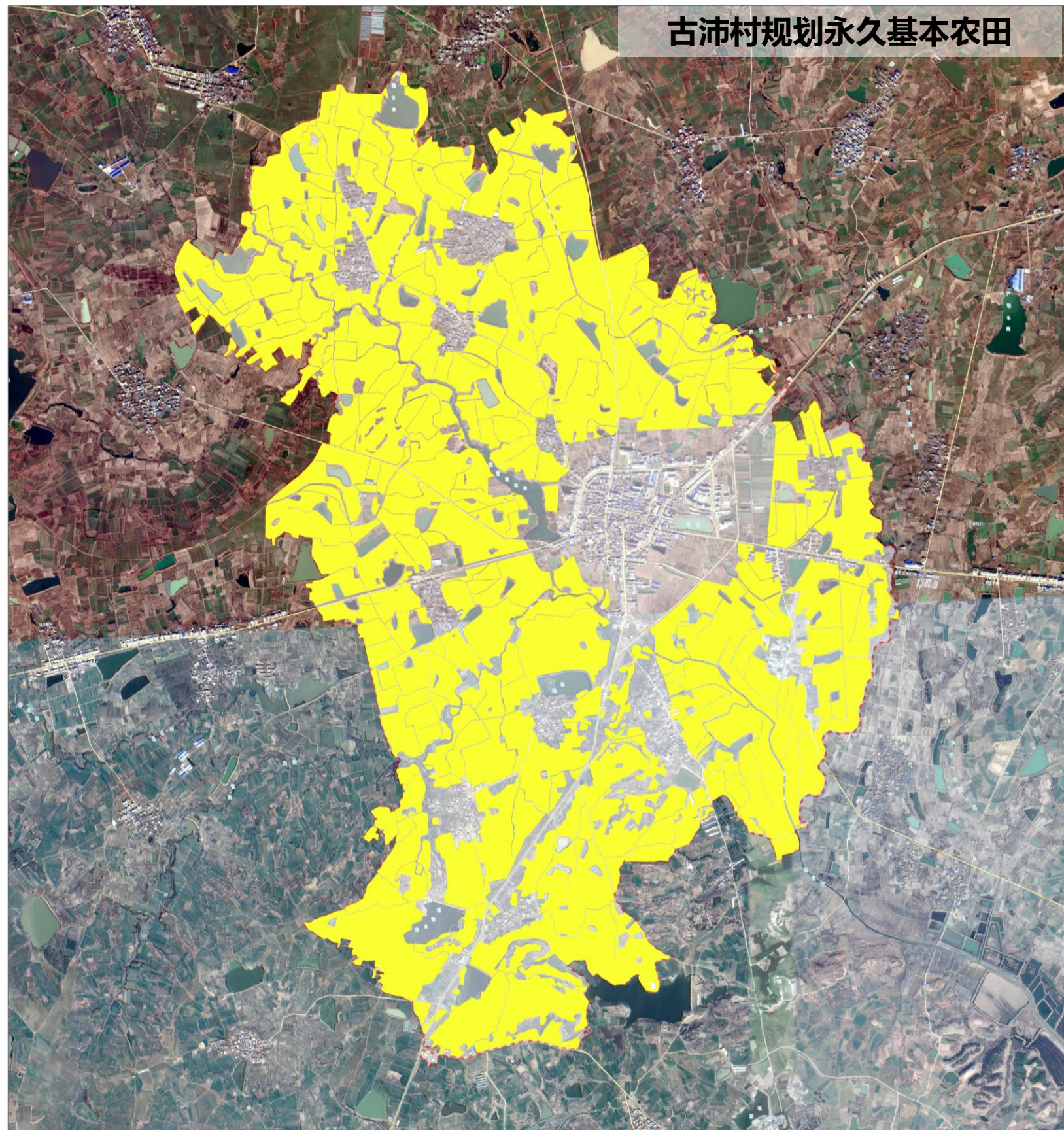
3.4 国土空间规划总体格局

◆ 落实永久基本农田红线，确保永久基本农田一点不少

古沛村按照按照自然资源部 耕地保护监督司《关于加快推进永久基本农田核实整改不足和城镇开发边界划定工作的函》（自然资空间规划函〔2021〕121号）要求，可调入永久基本农田的稳定耕地面积395.03公顷。

根据古沛村现有永久基本农田与三调稳定耕地成果相套合，古沛村现有永久基本农田可保留面积为753.63公顷，需退出永久基本农田52.64公顷；

最终拟规划永久基本农田面积为1148.66公顷。



3.4 国土空间规划总体格局

◆ 落实耕地保有任务，守好耕地红线

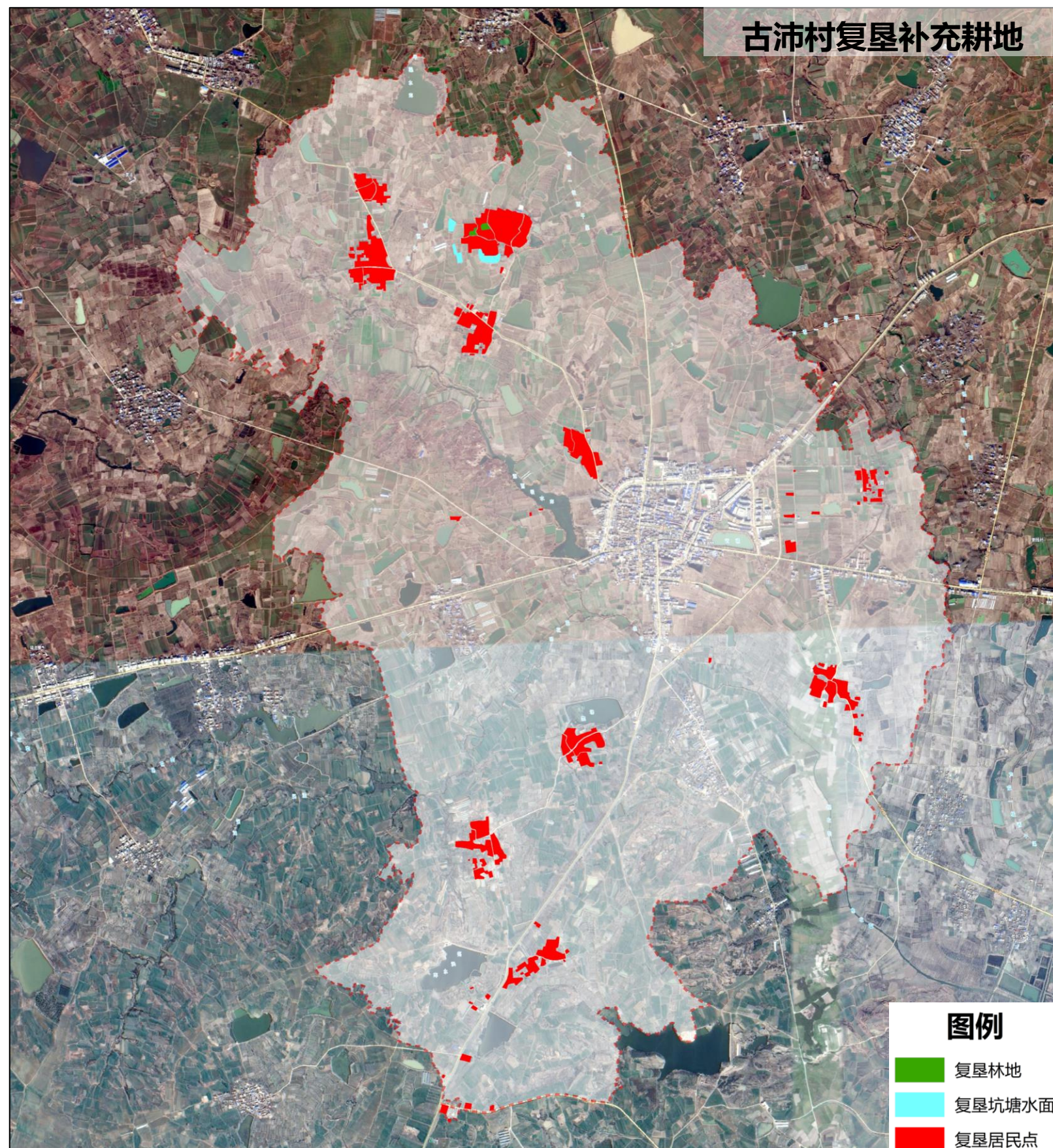
坚决守住18亿亩耕地红线，坚决遏制耕地“非农化”、防止“非粮化”，保障国家粮食安全。

古沛村基期年耕地面积为1207.17公顷，规划目标年保有耕地为1218.69公顷，通过复垦补充耕地43.50公顷。

古沛村复垦补充耕地面积统计表

单位：公顷

地类名称	面积
农村居民点	41.89
林地	0.33
坑塘水面	1.28
合计	43.50



3.4 国土空间规划总体格局

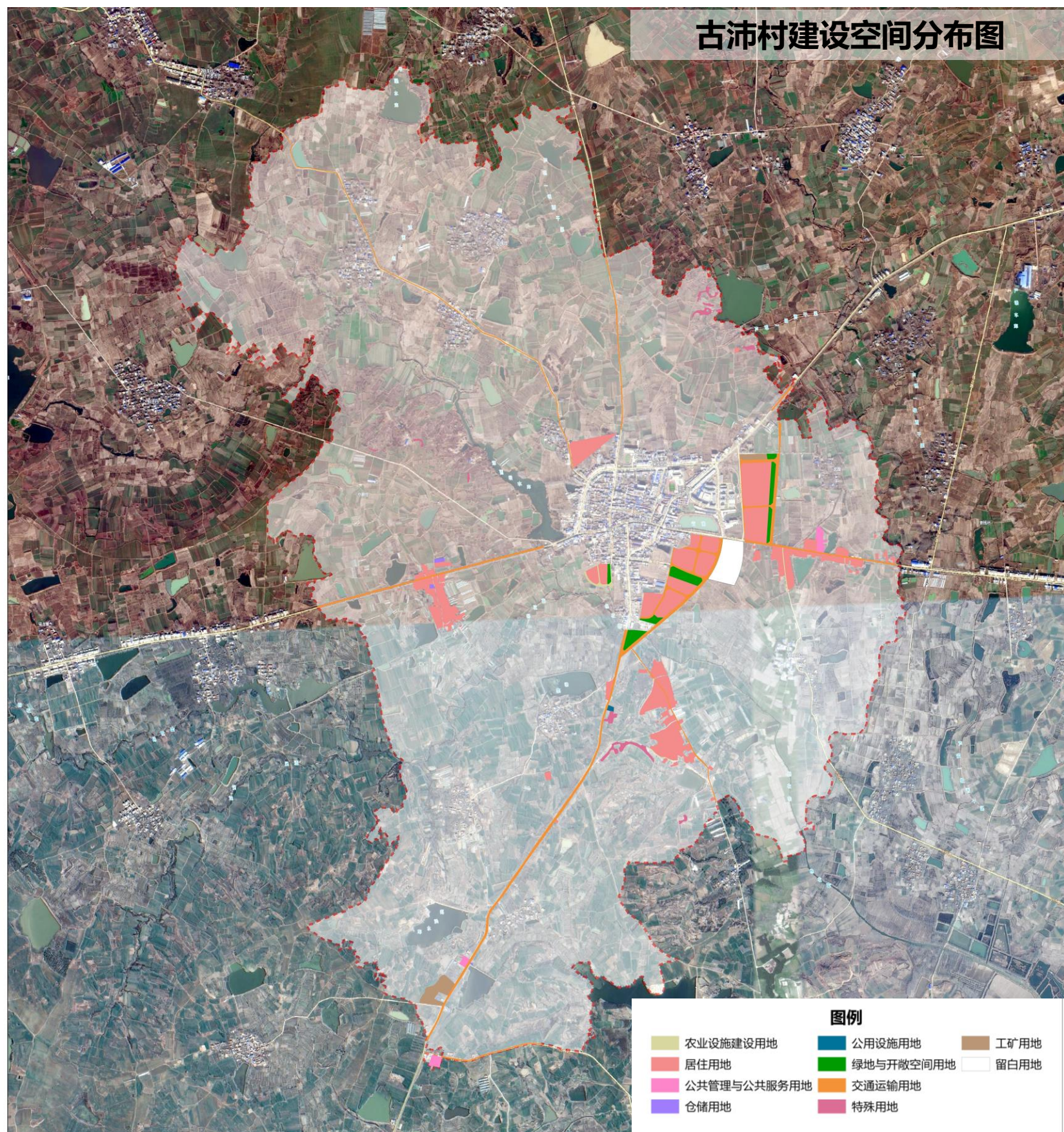
◆ 合理规划建设用地规模

根据古沛村居民点布点规划，按照“整体减量、局部稳定；刚性控制、弹性调整；集约节约、布局优化”，结合村庄规模预测、缩减自然村、空心村，**划定建设空间，其规模为79.44公顷。**

古沛村建设空间面积统计表

单位：公顷

用地名称	面积
居住用地	44.26
公共管理与公共服务用地	1.57
仓储用地	0.26
乡村道路用地	0.77
公用设施用地	0.13
工业用地	2.91
绿地与开敞空间用地	4.41
留白用地	4.54
公路用地	17.80
特殊用地	2.79
合计	79.44



3.4 国土空间规划总体格局

◆ 构建三类空间

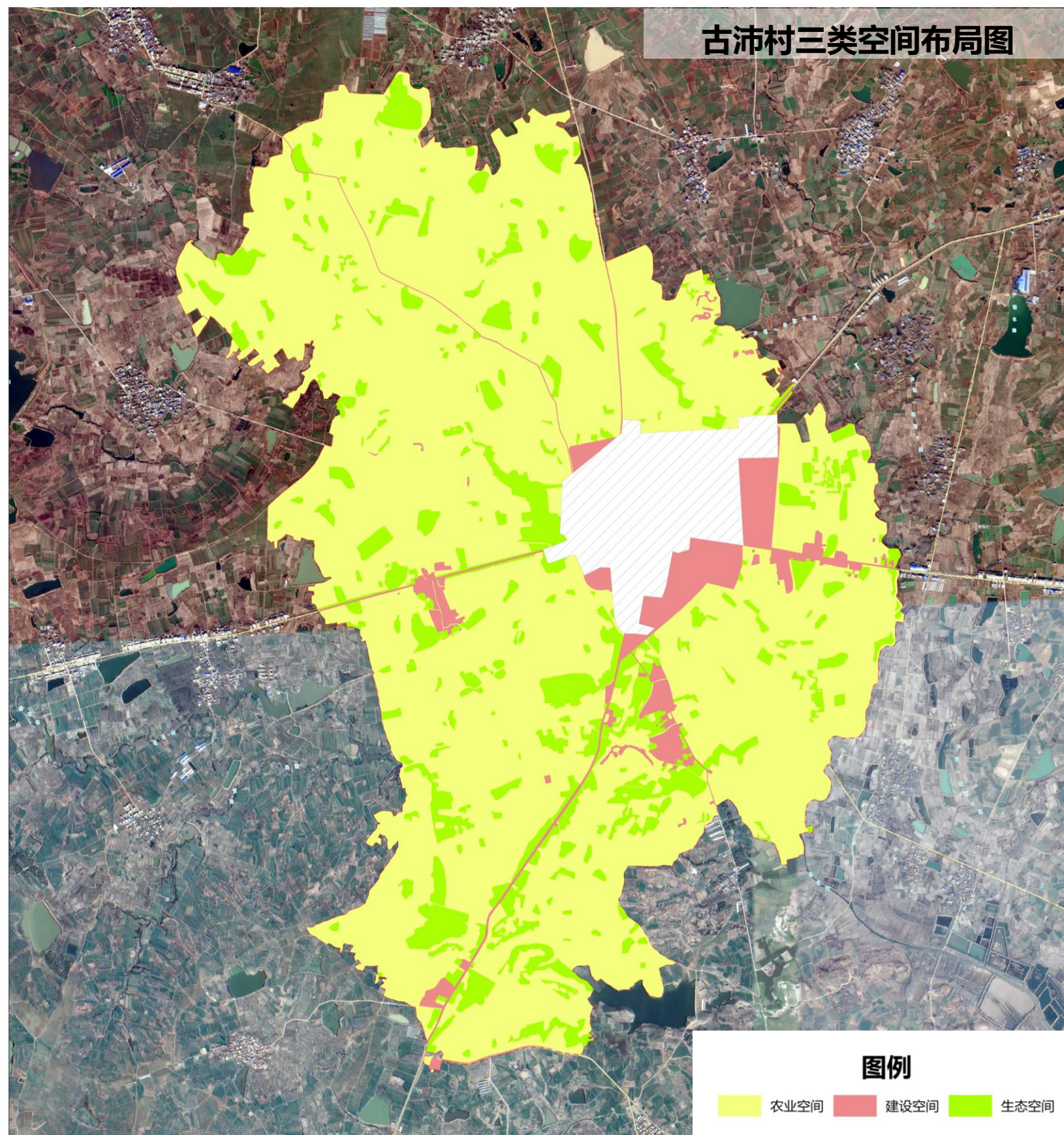
国土空间分类地类与三类空间的转换关系表

空间类型	生态空间	农业空间	建设空间
国土空间分类地类	陆地水域（除沟渠外）、林地、草地、生态保护红线区域	其他土地、农业设施建设用地、耕地、陆地水域（沟渠）	特殊用地、商业服务业用地、居住用地、交通运输用地、公用设施用地、公共管理与公共服务用地、工矿用地、仓储用地、留白用地

古沛村“三类空间”面积统计表

单位：公顷、%

居民点类型	面积	占总面积比例
农业空间	1300.71	81.39%
建设空间	79.44	4.97%
生态空间	217.94	13.64%
合计	1598.10	100.00%



3.4 国土空间规划总体格局

◆ 构建三类空间

古沛村国土空间用途管制面积统计表

单位：公顷

用途分区	面积（公顷）
农田保护区	1148.66
一般农业区	152.06
村庄建设区	79.44
生态控制区	119.67
林业发展区	98.27
合计	1598.10

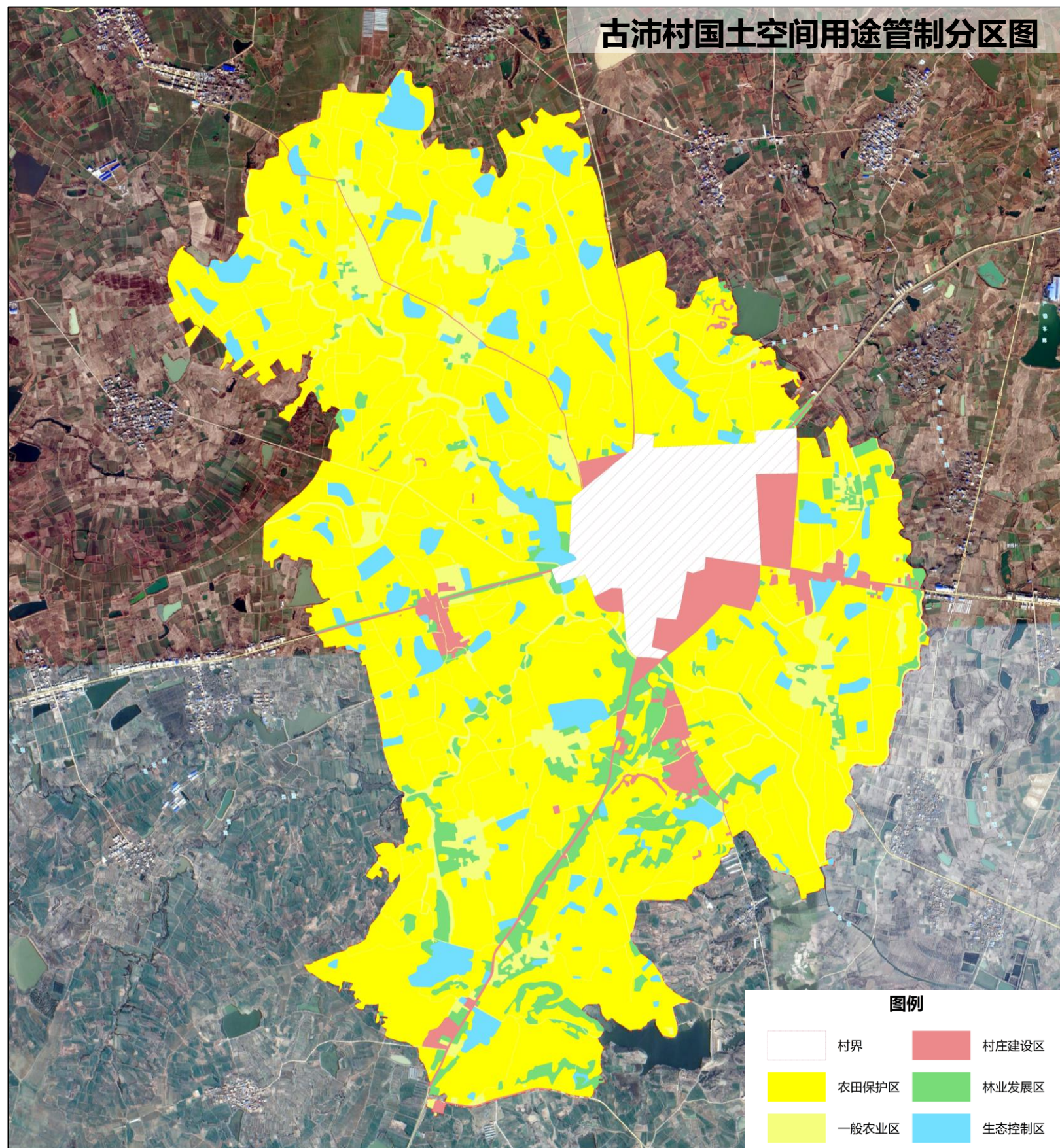
农田保护区：指永久基本农田相对集中需要严格保护的区域。古沛村农田保护区主要包括规划保有的永久基本农田。

一般农业区：指以农业生产发展为主要利用功能导向划定的区域。古沛村一般农业区为农田保护区外的农业空间。

生态控制区：指生态保护红线外，需要予以保留原貌、强化生态保育和生态建设、限制开发建设的自然区域。古沛村生态控制区主要包括生态公益林地区域和水库等水域区域内的生态空间。

林业发展区：指以规划化林业生产为主要利用功能导向划定的区域。古沛村林业控制区主要包括由商品林所包括的林地区域。

村庄建设区：指城镇开发边界外，规划重点发展的村庄用地区域。古沛村村庄建设区主要包括保有的永久居民点区域。



3.5 土地综合整治与生态修复

综合整治与生态修复目标

■ 定位

以国土空间问题治理、生态环境恢复与景观提升为主导，通过对区域范围内的主要山体、水域、农田、种植园和居民点进行综合治理，构建“山青、水秀、田优、村美、景丽”的村域空间发展格局。

■ 思路与目标



■ 治理与修复规划指标

采用“综合整治/生态修复+生态产业/产品”的空间治理与生态修复模式，结合古沛村优越的自然环境、遵循“宜耕则耕，宜林则林”的原则，以林相改造、生态抚育与修复、构建立体农业等措施，提升山体和林地的生态系统服务功能和生物多样性。采用连片耕地整治、土地提质改造、农业结构调整等措施，构建高质、高产的耕地、种植园地生态系统，助推绿色循环农业产业发展。通过水污染治理、河床疏浚、固体垃圾清理、护岸修建、河岸植被缓冲带构建、水域湿地化等措施，提升村域范围内水体的生态环境与景观效果做好农村居民点建设用地存量文章，以村庄建设用地增减挂钩为主要抓手，统筹村庄“微田园、微菜园、微果园、微庭院”治理修复工程，推动村庄景观风貌塑造与提升。

■ 治理与修复规划指标

国土空间整治与生态修复规划指标表

生态单元	主要指标	规划目标	属性
山体 (林地)	速生林相改造面积比例	> 70%	预期性
	林地水土流失治理率	> 8%	预期性
水体	饮用水源地保护面积	100%	约束性
	河流生态环境整治面积占比	> 80%	预期性
农田 (耕地)	化肥农药减量占比	> 50%	预期性
	农作物秸秆资源化利用率	> 95%	预期性
	农业投入品包装回收率	> 90%	预期性
	畜禽粪污综合利用率	> 80%	预期性
	农田面源污染拦截率	> 90%	预期性
	外来入侵物种防治率	> 80%	预期性
	水土流失治理率	> 80%	预期性
聚落	改厕改厨覆盖率	100%	约束性
	生活污水达标排放率	> 90%	约束性
	生活垃圾资源化利用率	> 40%	预期性
	村庄绿化覆盖率	> 40%	预期性
	塘池生态化整治占比	> 50%	预期性
	林盘地生态化整治率	> 70%	预期性
	沟渠、道路边坡生态化整治率	> 80%	预期性
长效管护 机制	生态环境管护覆盖程度	> 80%	预期性
	生态环境法规、科普教育普及度	> 90%	预期性

3.5 土地综合整治与生态修复

农田修复规划

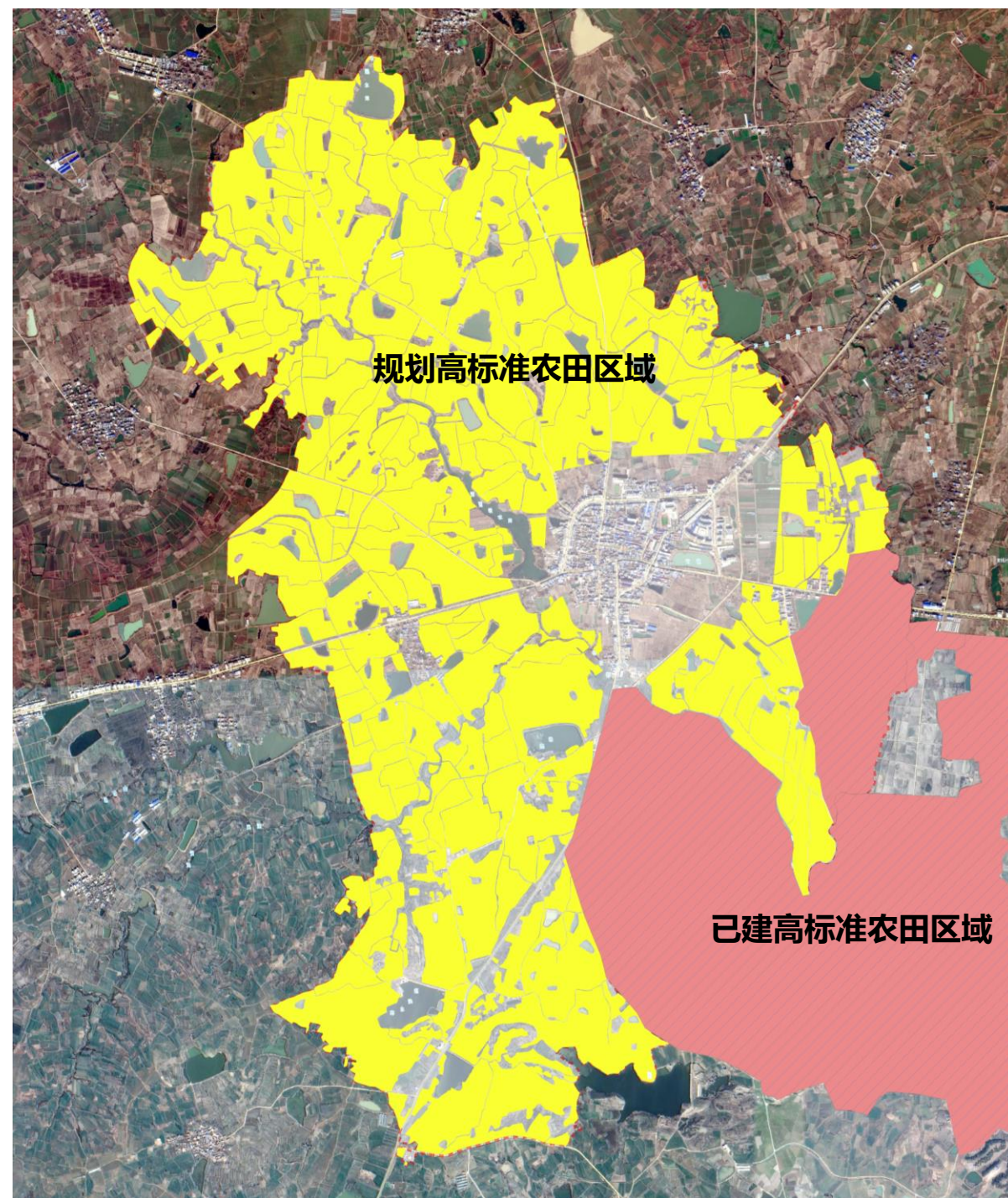
■ 育田：推动高标准农田建设

按照“区域集中连片、项目集成整合、产村同步推进”的思路，实施“5网1提升”（田网、渠网、路网、观光网、服务信息网和地力提升）。

大类	子项	措施
五网一提升	田网建设	实施耕地平整、田（地）型调整，使地块规范，田型方正，土层耕层厚度不够的进行增厚工程。
	渠网建设	配套完善项目区内农田灌溉、排涝、排洪沟渠，建设水源工程，建立节水灌溉设施，形成协调的农田灌排能力。
	路网建设	修建农村产业道路，机械作业道、田间操作道，与通乡、通村道路形成田间路网，提高农田抗灾减灾能力、农田灌排能力和农机作业能力。
	观光网建设	与田、渠、路、居民点景观建设等相结合，因地制宜，结合“四旁”绿化，修建观光路，观光高台，观光平台，农业雕塑小品等
	服务信息网建设	做好项目区机械化服务、农资配送服务、粮食加工收储服务等工作，实现新品种、新技术、新模式协调联动，完善高标准农业建设区域服务。；建立高标准农田建设信息监管平台、田间检测系统、建立无人机遥感信息获取平台。
地力提升	实施秸秆还田、绿肥种植、增施有机肥等地力培肥措施，运用农业土壤改良技术措施治理土壤污染，改善土壤性状，提高土壤肥力，实施土壤科学耕种。逐步实现化肥、农药使用量零增长、秸秆、畜禽粪污、农膜等全利用。	



保护修复生态要素，塑造“林水交融田园共生”的绿色乡村振兴



3.5 土地综合整治与生态修复

◆ 加强废弃地复垦和增减挂钩

目前古沛村拟复垦农村居民点41.89公顷，复垦林地0.33公顷，复垦坑塘水面1.28公顷。

古沛村复垦补充耕地面积统计表

单位：公顷

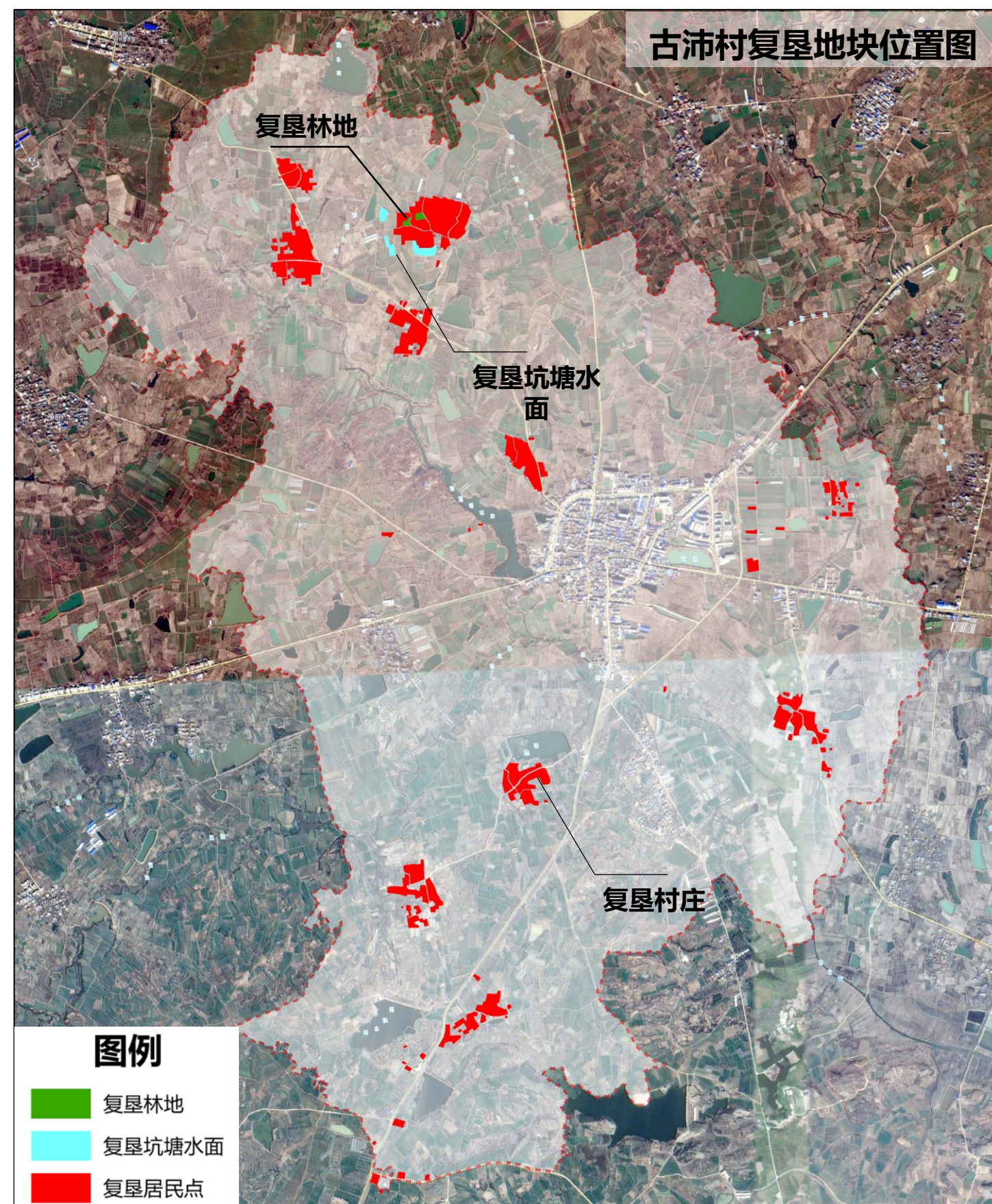
地类名称	面积 (公顷)
农村居民点	41.89
林地	0.33
坑塘水面	1.28
合计	43.50

■ 残次林地复垦

通过现场踏勘调研，规划区域内有**2**块质量较差的零散残次林地，面积约**0.33公顷**，均为其他林地。根据周边耕地类型复垦为水田。

■ 废弃坑塘复垦

通过现场踏勘调研，规划区域内有**3**块坑塘现状淤积情况严重，失去灌溉功能，处于废弃状态，面积约**1.28公顷**。根据周边耕地类型复垦为水田。



3.5 土地综合整治与生态修复

水利工程建设

巩固小农水建设、现代农业小农水项目等小型农田水利建设的成果的基础上，推进全市的现代化的农田水利项目的建设，主要项目有中型灌区节水配套改造项目、高效节水项目、小型农田水利末级渠系工程，实现现代化农业转型，实现水量保障，水质安全，美丽农业；对枝江市农村水体进行综合整治，主要项目有农村小河流综合治理项目，堰塘综合治理项目，建设美丽洁净乡村。此外，枝江部分村庄水利设施老旧，也需进行提升。



改造前



改造后



3.5 土地综合整治与生态修复

□ 建设用地整理

□ 整治思路

统筹农民住宅建设、产业发展、公共服务、交通水利基础设施等建设用地，**有序开展农村宅基地、废弃地以及其他低效闲置建设用地整理，强化增减挂钩项目管理，优化农村建设用地布局**，鼓励盘活存量建设用地和农村闲置资产资源，支持农村新产业新业态发展用地，提升农村建设用地使用效益和节约集约利用水平。在建设用地整理中，不得违规侵占林地。

□ 整治思路

- **复垦宅基地**——按照生态适宜性原则，将宅基地复垦为耕地
- **合理规划居民点**——结合产业发展、公共服务、基础设施等各类建设需求，合理规划建设新农村聚居点。
- **开展乡村国土绿化美化**——见缝插绿，推进村旁路旁宅旁水旁绿化，增加乡村生态绿量



复垦宅基地



新建安置点



乡村绿化美化

3.5 土地综合整治与生态修复

■ 生态保护与修复目标

落实生态保护红线划定成果，明确生态保护红线中山、水、林、田等生态空间，制定管控规则和管控措施。符合“慎砍树、禁挖山”的生态修复和整治要求，尽可能保留村庄原有的自然地形、地貌。提出优化乡村林网、绿道等的任务和措施，系统保护好自然风光和田园景观，形成以山、水、林、田等生态空间为主体的自然生态网络。

以节能、节水、节地、节材和可再生能源利用集成为重点，统筹利用环境资源。优化能源消费结构。减少传统能源消耗和依赖，加快煤电低碳高效发展，加大清洁能源利用，推行绿色低碳生活方式。严格执行新建建筑节能标准，全面推进既有高能耗建筑改造，加强建筑能耗监管，打造低碳节能的建筑群落。

■ 生态保护修复措施

加大农村生态保护力度，统筹山水林田湖草系统治理

加强水体资源保护，严格执行河（湖）长制。

建立古沛村水域污染源控制系统，监控水中有机和无机化合物浓度。

水环境修复微生物体系的构建，将生物塘、人工湿地、生态沟渠等生态工程系统与传统养殖塘有机结合起来，形成复合池塘循环水养殖系统，达到净化水体的目的，并实现水资源的循环利用。

大力开展节水、水污染防治宣传教育工作，提倡节约用水，建立行之有效的节水措施。

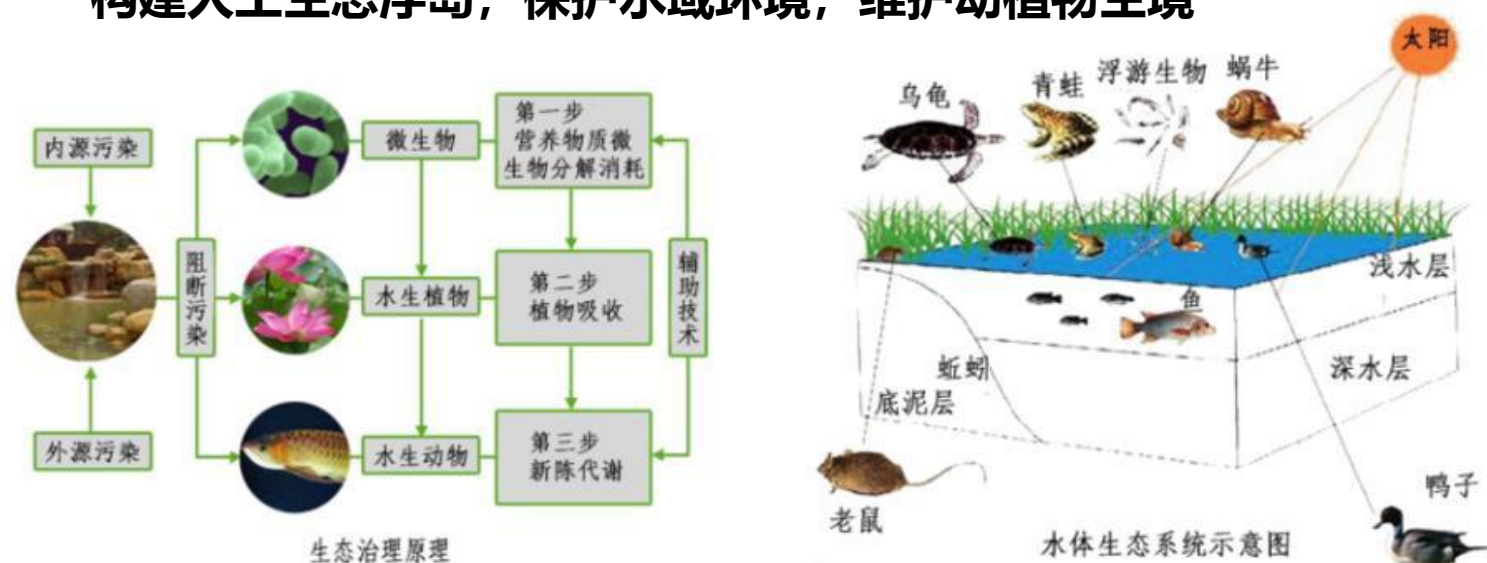
严格监督，防止污水、垃圾通过排水沟排至古沛村的水域内，禁止从事一切污染或者可能污染水源的行为，严禁随意向河道排放未经处理达标的污水；严禁随意丢弃、倾倒、堆放垃圾及废弃物。



具体措施

种植水生植物净化水质，保护水体不受污染

构建人工生态浮岛，保护水域环境，维护动植物生境



水生植物净化原理及水体生态系统示意图

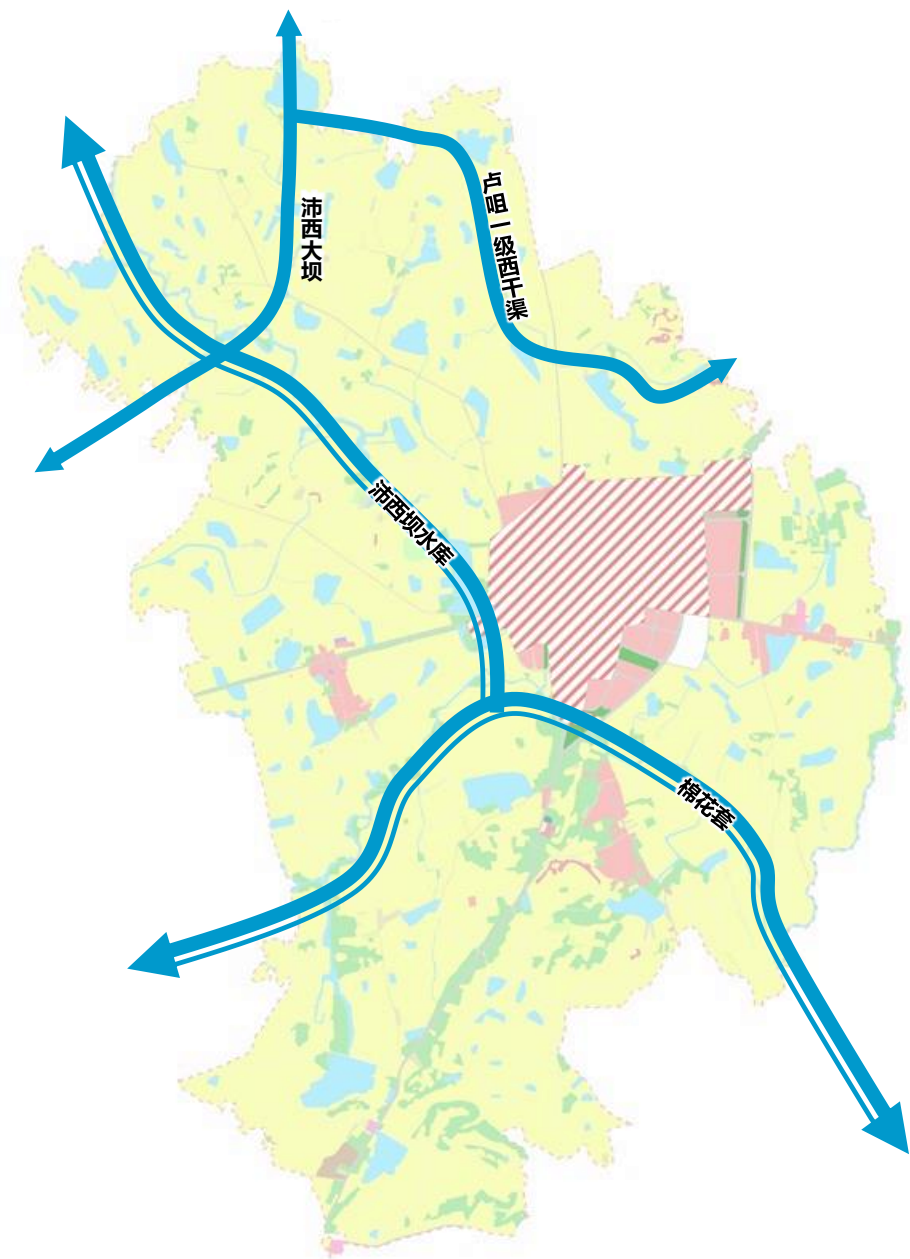
3.5 土地综合整治与生态修复

■ 生态护岸工程

对棉花套等重点河道开展驳岸建设，在满足防洪条件下尽可能采用生态型、自然型堤岸，利用两岸空间构筑滨水游憩景观带。重视水生植物配置，形成科学的植物生态群落，提供栖息地，丰富生态多样性。水系廊道应融入当地农耕、民俗等文化，建设生态文化旅游廊道。

■ 水景观

重点河道两岸宜林地段绿化率达到 96%以上；根据防洪安全要求和地形状况，科学设置绿化带的位置、宽度及种植树种；提倡植树治水，建设绿色河道、生态长廊，对岸线违章拆除地和相关企业装置依法关停或搬离区域实施生态复绿，打造具有古沛特色的水岸生态景观。



加强农田防护林网建设，实施天然林保护

牢固树立绿水青山就是金山银山理念，按照生态良好的要求，统筹人与自然的关 系。保护生态多样性与生态空间多样性。尽可能多的保留乡村原有风貌、自然形态等，系统保护好乡村自然风光和田园景观。修复林地生态系统，发挥水土保持功能，对现有稀疏林地补植树种。同时完善林地保护制度。优化乡村水系生态空间格局。

大力推进绿色发展，控制农业面源污染

大力推进绿色发展，注重资源节约环境友好生态保育

更加注重资源节约，依靠科技创新和劳动者素质提升，提高土地产出率、资源利用率、劳动生产率，实现农业节本增效、节约增收。

着力解决农业面源污染问题

要坚持投入减量、绿色替代、种养循环、综合治理，到2025年实现农业用水总量控制，化肥、农药使用量减少，畜禽粪便、秸秆、农膜基本资源化利用的“一控两减三基本”目标。

着力解决农业生态系统退化问题

调整优化种养业结构，逐步修复农业生态系统。坚持宜农则农、宜牧则牧、宜渔则渔、宜林则林，逐步建立起农业生产力与资源环境承载力相匹配的生态农业新格局。

加快建立市场化多元化生态补偿机制，平衡保护者与受益者的利益

依据生态重建的特点应以资金补偿为主。

大力推进养殖改革，改善大气环境污染

- 集中设置养殖场，搬迁养殖大户，改善村庄空气污染严重的现状。
- 逐步改变现有农户的能源使用结构，提高燃料燃烧效率，减少废气排放量。
- 大力保护村域周边林木资源，将强植树造林和封山育林，提高森林植被覆盖率，改善大气环境质量。

3.6 道路交通规划

◆ 结合村域现状道路系统，重点改善建现有断头路，构建内联外通，主次分明的道路网体系

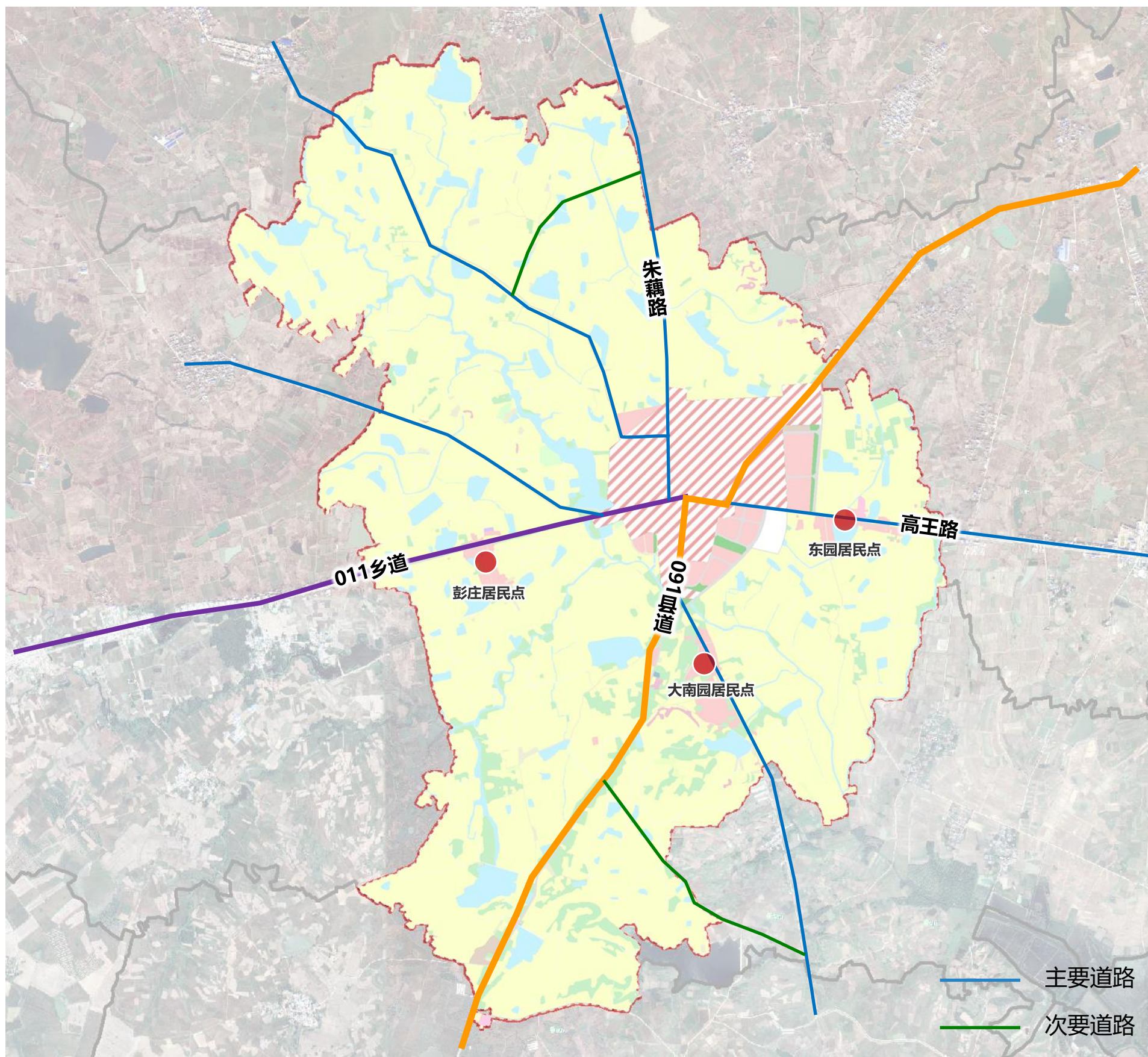
村庄规划道路以现有道路为基础，形成**主要道路—次要道路—支路**三级路网体系。

主要道路

以现有村村通道路为基础形成环路，串联主要居民点。提升道路通达条件，路面一般4-6米，应满足双向行车，完善的道路绿化、排水、行车安全等设施。

次要道路

次要道路路面宽度为3.5米以上，应满足单向行车并保证会车要求，户户通路路面宽度为1.5-2.5米，应满足农用车通行要求。

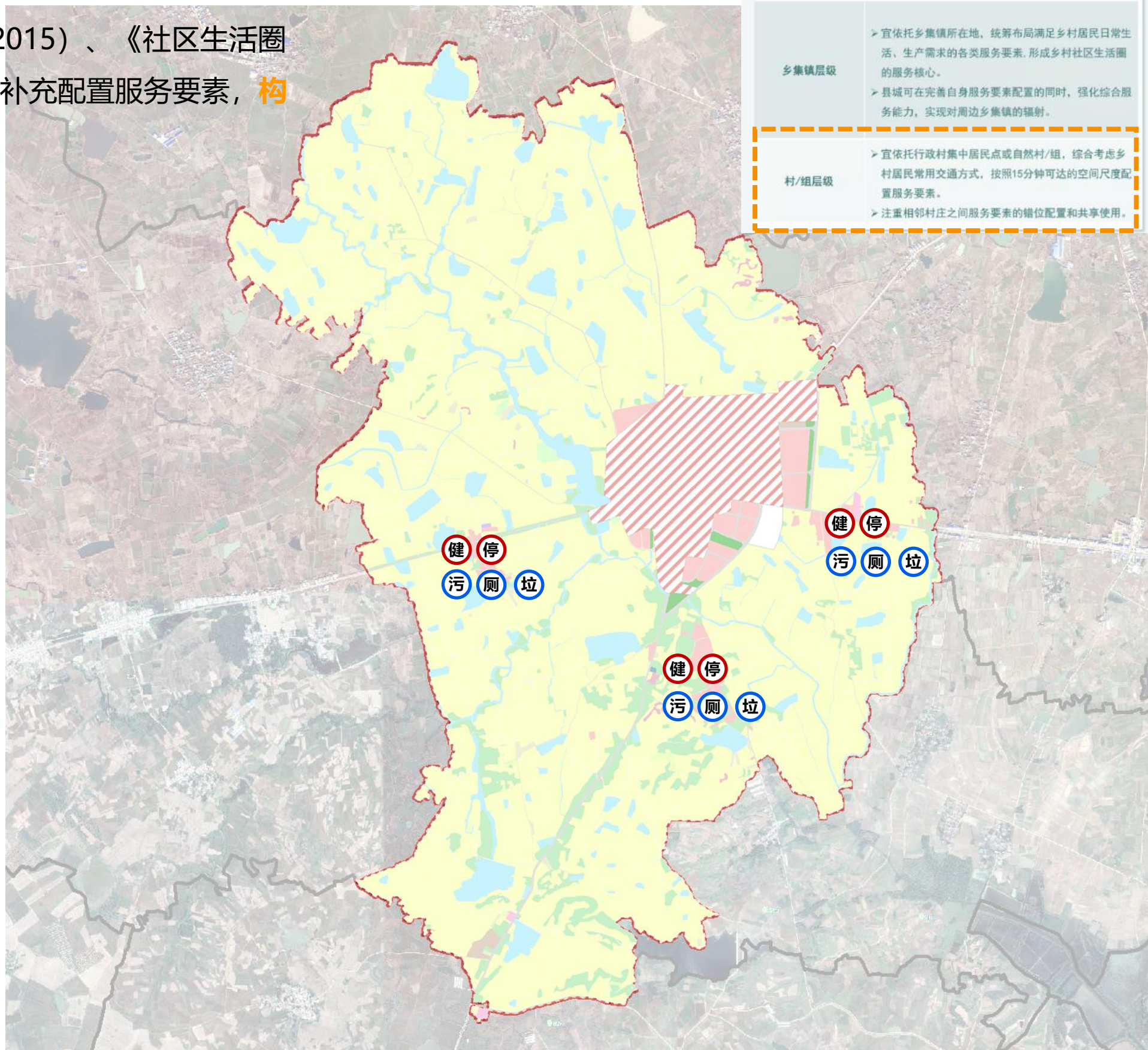


3.7 公服、公用设施

◆ 重点完善村/组层级社区生活圈

以《安徽省村庄规划编制标准》（DB34/T5011-2015）、《社区生活圈规划技术指南》（TD/T1062-2021）等标准为依据，补充配置服务要素，**构建便捷完善的村/组层级社区生活圈。**

序号	名称	数量	位置	备注
1	村卫生室	1处	古沛村北部马钱村内	现状
2	老年活动室	1处	结合中心村建设新建200m ²	规划
3	文化活动室	1个	结合党群服务中心设置	现状
4	农家书屋	1个	结合党群服务中心设置	现状
5	便民农家店	1处	结合古沛村现有商店进行功能完善	现状
6	党群服务中心	1处	位于古沛村东侧，古沛东路西侧	现状
7	健身广场	2处	结合各村开敞空间建设	规划
8	公共厕所	3处	结合各村活动中心建设	规划
9	小型排污设施	2处	结合保留居民点设施	规划
10	金融电信服务点	1处	结合镇区统筹设置	规划
11	物流配送点	1处	结合镇区统筹设置	规划
12	农事服务中心	1处	结合镇区统筹设置	规划



3.8 防灾减灾规划

◆ 完善综合防灾体系，提高规划区防灾能力

抗震防灾

抗震设防烈度为7度。

091县道、高王路等主要道路为疏散通道。规划村委会为防灾救灾指挥中心，村卫生室为应急医疗中心，结合村庄开阔场地作为紧急避难场所。

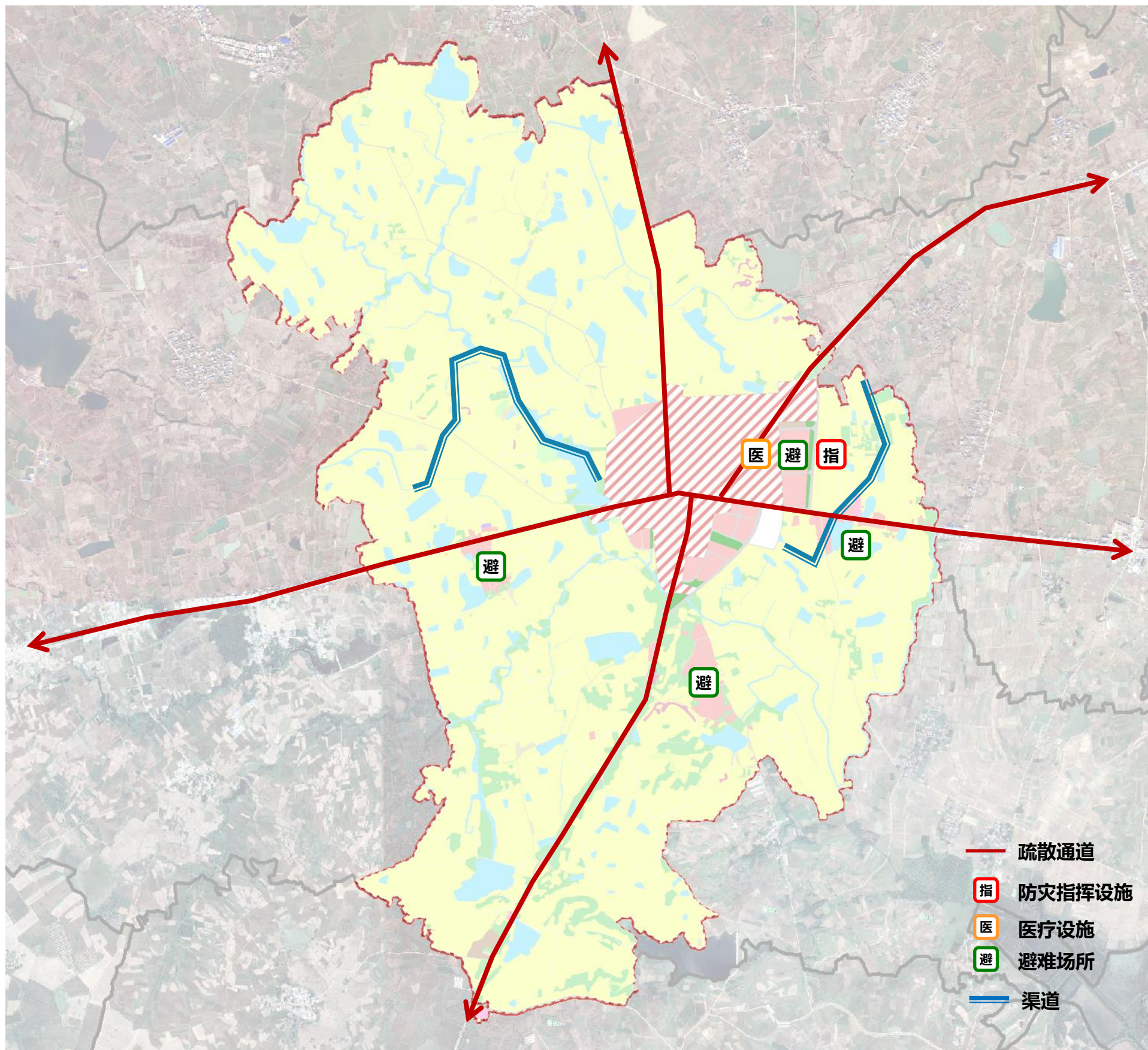
消防工程

村庄内部消防通道宽度不小于4米，消防用水主要依靠城镇供水系统，自然和人工水体为后备消防水源。

防洪排涝

村域范围内流域防洪标准按照20年一遇洪水水位设防。

防洪设施以现状设施为基础，对村域现有水库、渠道的堤坝加固，对骨干渠道进行适当梳理和整治。定期疏浚渠道提高蓄洪和排涝能力。



第4章

产业发展

4.1 发展思路

◆ 粮食作物生产提质增效，特色产业做优做强



基于优越的区位条件，依托“种植产业+养殖产业+田园风光”的资源，拓展“生态产业化、产业生态化”的发展思路，实施绿色经济农业和乡村旅游升级工程、亮点项目增值工程、品牌市场树立工程，建设以环女山湖为特色的生态农业示范基地，建成明光市最富活力乡村，实施多元化产业振兴项目。

4.1 发展思路

◆ 粮食作物种植

项目设置：有机农产品、绿色农产品、设施农业示范区、家庭农场

发展思路：依托现有农业基础，以现代高效种养为核心，以土地托管服务为契机，以土地整治、高标准农田建设为依托，以服务二三产业需求为导向，进一步优化农业生产布局，发展现代化高效设施农业，解决散乱种植、零乱养殖等问题，建设整体、系统的农业产业片区。

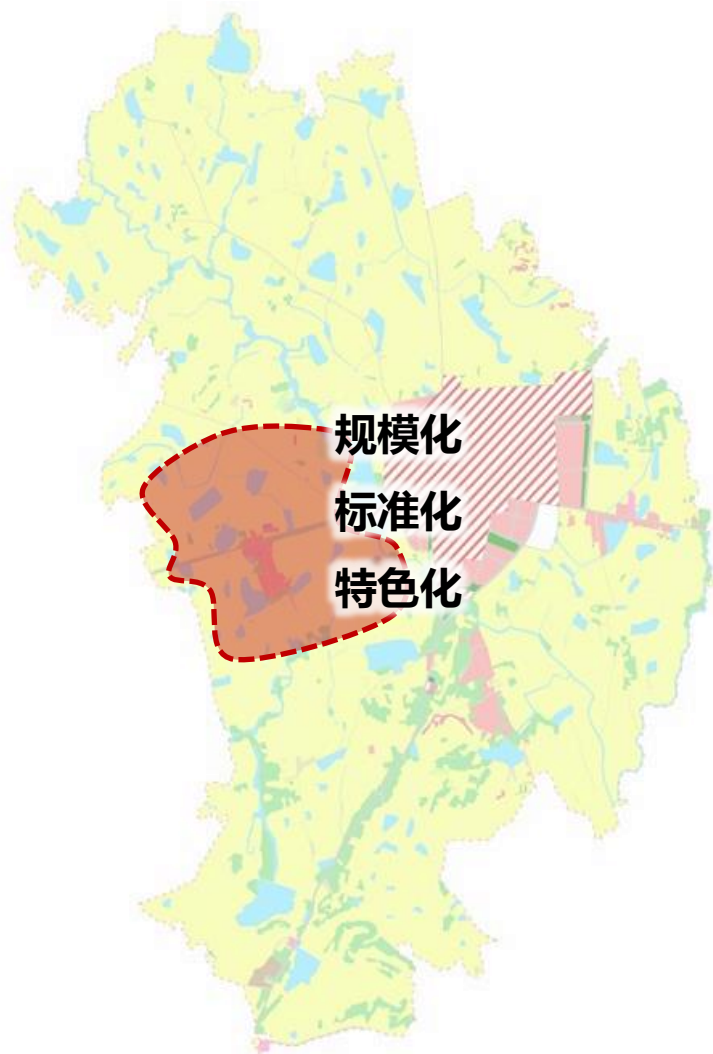


4.1 发展思路

◆ 粮食作物种植

项目设置：芦蒿种植示范基地、甜叶菊种植基地、无籽西瓜种植基地

发展思路：依托古沛村彭庄现有芦蒿种植基地，将彭庄打造为标准化、规范化芦蒿种植示范基地，面积1000亩，联动坝塘刘、山下、洪涧分散种植。成立芦蒿产业合作社，申报绿色认证，注册公共区域品牌，结合高效节水灌溉项目，减少种植户劳动力投入，提高亩均产量，增加种植户收益。



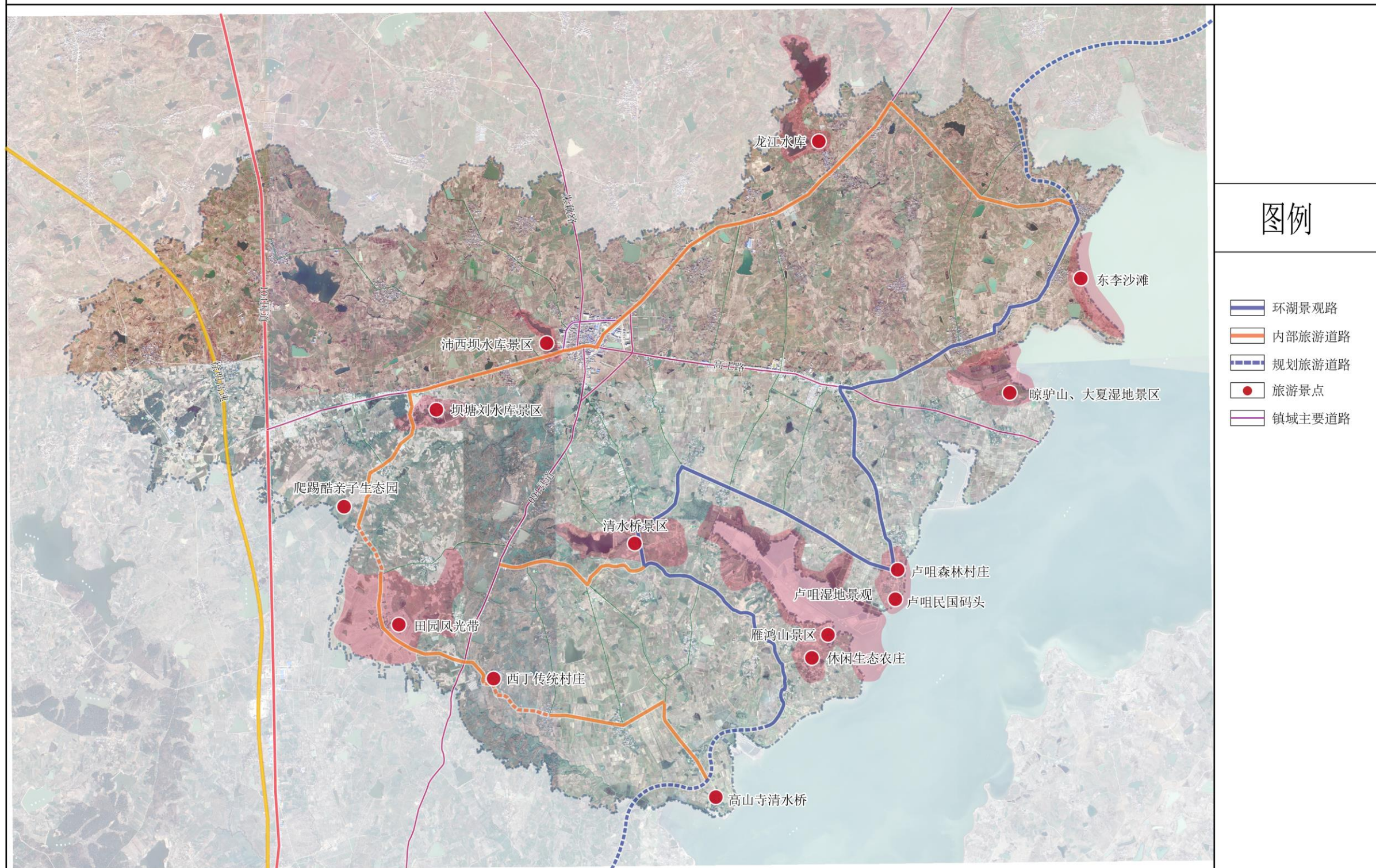
4.1 发展思路

◆ 绿道串风景，田园变花园

充分利用104国道、091县道交通优势，依托女山湖西岸优越湿地资源和古沛镇良好的生态环境，通过镇区内部主要道路网进行提升，形成串联起各主要景观节点的旅游环道，构成全镇旅游基本格局。

明光市古沛镇国土空间总体规划（2021-2035）

——旅游规划

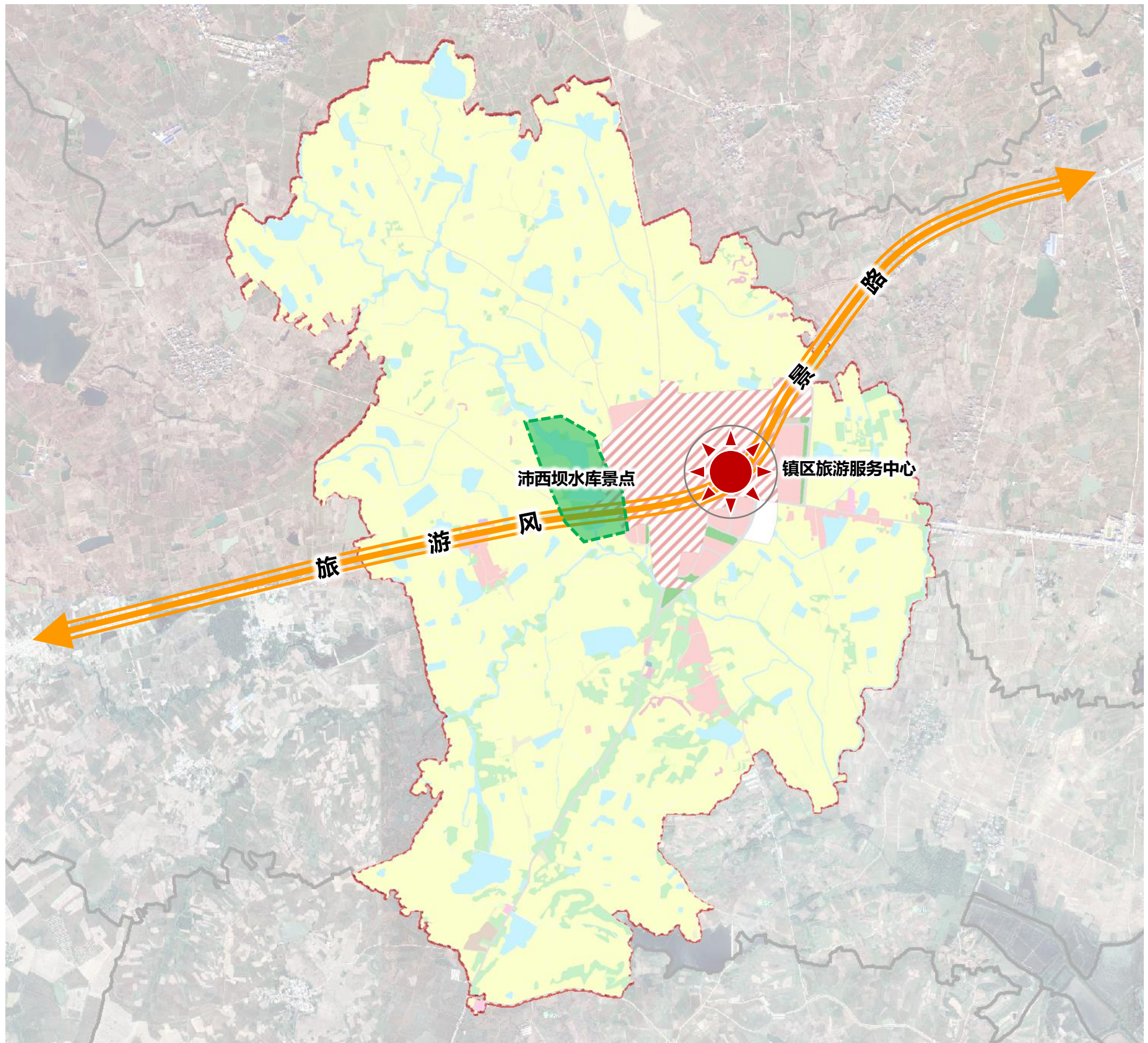


4.1 发展思路

◆ 强化片区生态特质，以路为轴、以绿为底、以水为脉

以明光市环女山湖亲水游和古沛镇全域旅游为基础，提升现有村庄道路，建设串联起各个景点的旅游道路，提升沿线农业景观，打造绿色田园廊道。以镇区现有设施提升为基础，建设服务全镇的旅游服务中心。以国土整治和环境保护为契机，打造村域景观。

沛西坝水库



第5章

人居环境整治

5.1 整治原则与策略

整治原则

按照《安徽省农村人居环境整治三年行动实施方案》和《安徽省农村人居环境整治导则（试行）》要求，统筹城乡发展，统筹生产生活生态，以农村垃圾、污水治理和村容村貌提升为主攻方向，加快补齐农村人居环境突出“短板，建设好生态宜居的美丽乡村”。

农村生活垃圾治理



农村厕所及粪污处理



农村生活污水治理



村容村貌提升



整治策略

发挥**农民主体**作用，将政府的主导作用与农民主体作用有机结合，充分调动了农民群众在农村人居环境整治中的主动性和积极性。

陆郢经验

- 1、实行“村民理事会+村民参与”，实现乡村治理自治化
- 2、实行“村民理事会+示范带头”，实现村民投资投劳无偿化
- 3、实行“村民理事会+村规民约”，实现村庄日常管护制度化
- 4、实行“村民理事会+服务引导”，实现村庄隙地经济化
- 5、实行“村民理事会+项目支持”，实现资金投入节约化

腰庄做法

坚持群众主体、党员带头、就地取材、厉行节约、记住乡愁原则，不断创新做法。通过推行村民理事推选制、党员带头示范制、荣誉表彰激励制等，美化绿化村庄，改善人居环境，提升村民文明素质和幸福指数



5.2 整治内容

农房整治：继承现有传统建筑风貌，延续村落肌理。新建建筑、修缮老建筑，其风格应与民居风格相宜，比例协调、造型简洁、整体风格应统一。

整治策略	民房分类	
<p>大部分建筑多为近几年建造，质量较新，整体面貌较好，规划以保留为主。</p> <p>但立面可采用饰面砖，提高村庄风貌形象。</p>	保留类	 
<p>此类建筑建筑结构较好，但立面未进行粉刷或比较脏乱，影响村庄整体景观风貌，规划对墙面进行粉刷，修缮门窗和屋顶，平屋顶改成坡屋顶。</p>	整治类	 
<p>考虑人口增加及村民建房诉求，在安置点内新建的建筑，规划对其整体风格予以引导。</p>	新建类	 

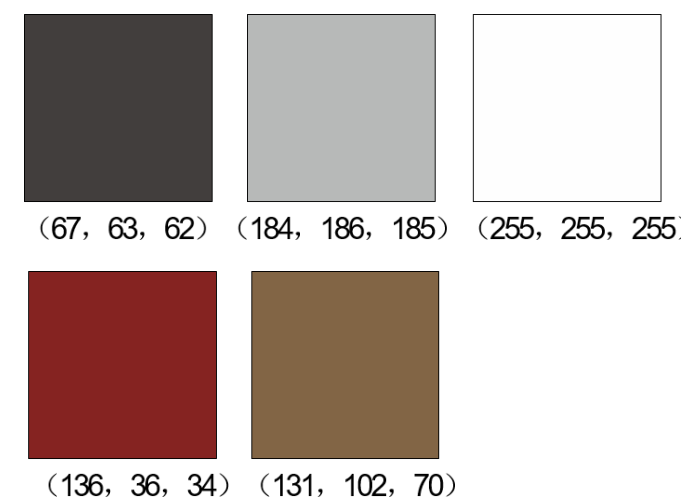
■ 建筑材质

建筑材质采用青瓦、青砖、石灰石、木材、竹材。



■ 建筑色彩

建筑以深灰色、浅灰色、白色为主，局部辅以深棕色。



5.2 整治内容

村庄道路提升

加强对外交通，完善村庄内部路网，合理确定路面宽度和材质。

对现状路面破损处进行修缮，加强现状道路绿化，拓宽村庄巷路，硬化各自然村户户通道路，形成完整的路网体系。

在各自然村利用空置用地建设停车场地，并采取植草砖铺砌，提高绿地率。

注重道路绿化和亮化，配置相关安全标识和停车场。



公共空间整治

取缔乱搭乱建和乱堆乱放，提升庭院环境；

清除墙体广告，设置文化墙杜绝线路私搭乱接，沿路有序架设；

整理外挂设备，配备标识标牌。



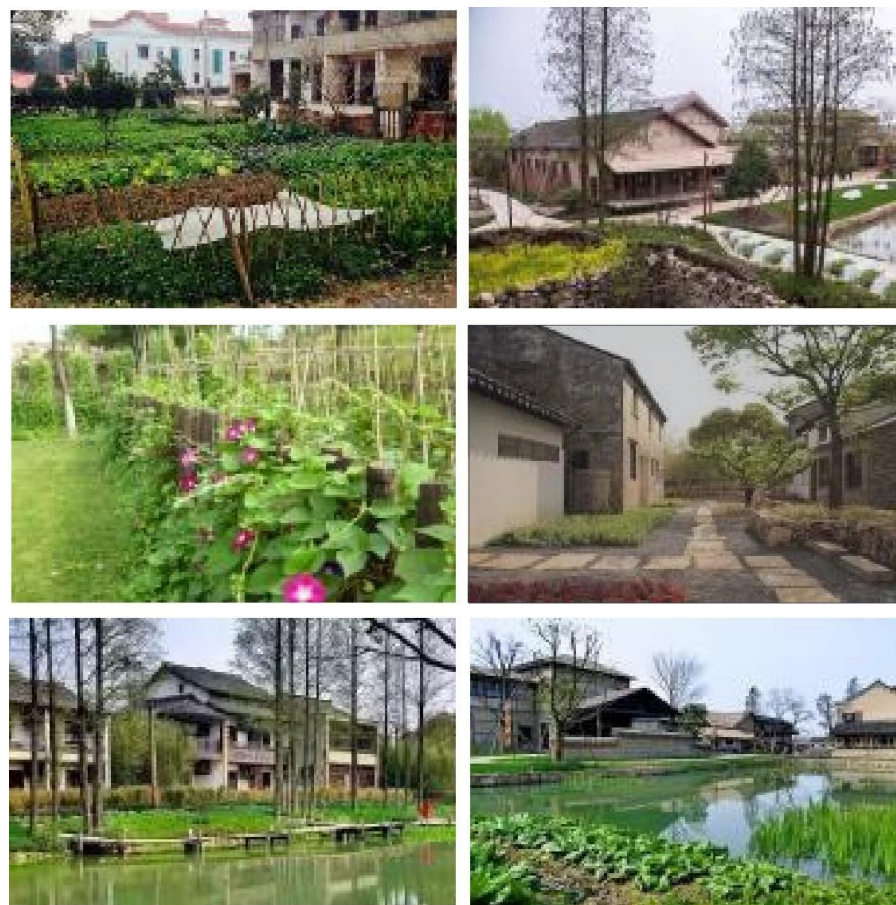
5.2 整治内容

■ 宅前绿化

村庄房前宅旁空地、荒地，规划建设整治清理，种植开花类植物、蔬菜、果树等，美化村庄环境。

庭院内可选择竹篱笆、木桩等改善原有水泥硬质空间。

宅旁种植选择黄色开花类植物或当季蔬菜，集中种植，形式应整齐，形成良好的绿化空间。



■ 垂直绿化

本次规划在村庄建筑局部墙面和院墙上种植垂直绿化，美化村庄环境。

充分利用不同的土地条件，选择攀援植物及其它植物栽植可依附或者铺贴于各种构筑物及其它空间结构上的绿化方式，包括建筑的墙面、坡面、河道堤岸、屋顶、门厅、花架、棚架、阳台、廊、柱、栅栏、枯树及建筑设施上的绿化。



■ 篱笆造型

沿主要道路现状宅前多无绿篱、花坛，建议有条件的，对绿篱、花坛进行提升，种植开花类植物，优化村庄整体绿化景观。

可就地取材，采用石块+青砖垒砌花坛，也可采用竹木绿篱或块石围合小块菜地，展现，乡野趣味。



5.2 整治内容

□ 水体净化

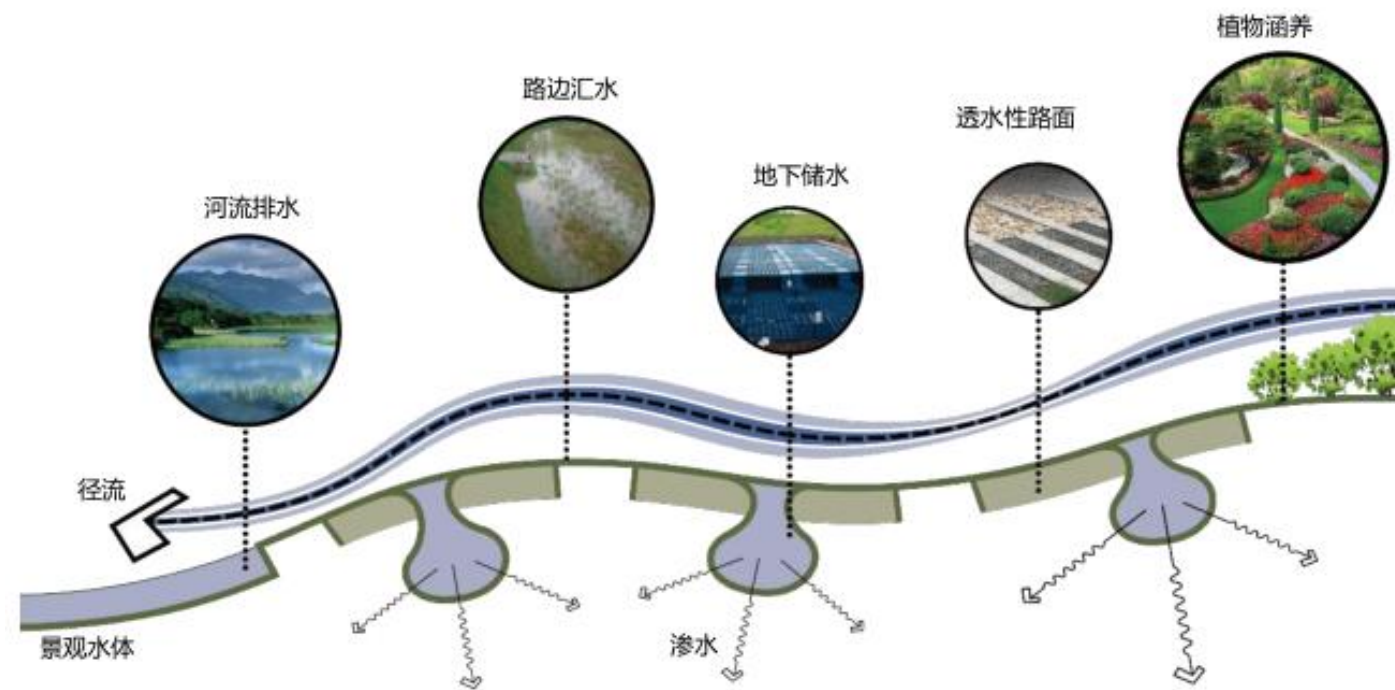
治理目标:

保留村庄中现有河、沟、渠、溪、塘等水体，推广生态河塘、生态渠道，以房前屋后河塘沟渠为重点，进行截污、治污，实施清淤疏浚，逐步消除黑臭水体。

治理措施:

渠道: 宜维持自然形态，不宜任意截弯取直、改变渠道岸线，填堵、缩窄渠道。

海绵乡村: 通过生态林地、自然水体、道路边坡、内部绿化、渗透性地面等，建设接近自然排水式的海绵乡村。



□ 村庄亮化

村庄亮化:

道路亮化: 村庄主干路沿线双侧布置高杆路灯，规格灯杆7米，间距45米布置；次干路、支路沿线单侧布置中杆路灯，规格灯杆4米，间距35米布置。

节点亮化:

道路宽度 < 2.5m时，选用草坪灯，间距10米，单侧布置；

道路宽度 > 2.5m时，选用庭院灯，间距20米。

结合入口、广场、步行道路周边、水体景观周边及绿化节点适当布置景观灯具。



5.2 整治内容

□ 垃圾处理（净化）

治理目标：

农村生活垃圾得到有效治理，无害化处理率达到90%以上。

治理措施：

全面推行垃圾分类整治，“户分类、村收集、乡镇转运、市县处理”；

规划建议结合现有垃圾堆放点，按合理的服务半径设置垃圾箱等设施，垃圾桶造型力求简单、简练。按50m左右设置一处分类式垃圾收集容器。

□ 改水改厕

治理目标：

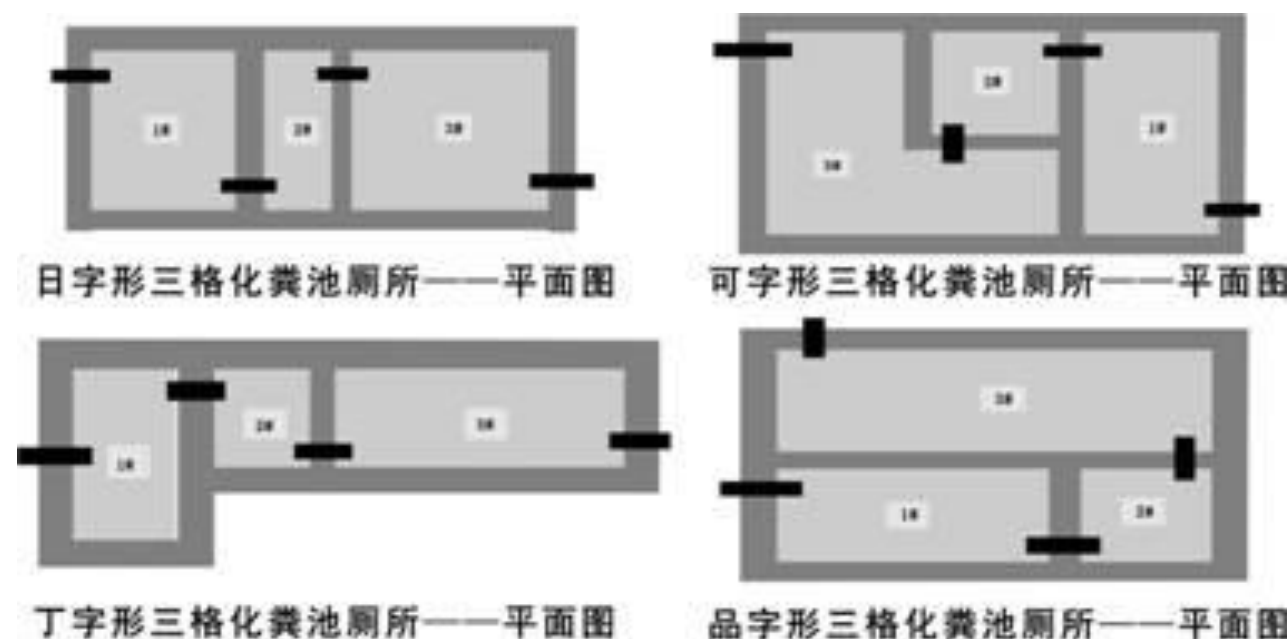
卫生改厕普及率应达到90%以上，实现粪便无害化处理，预防疾病，保障农村居民身体健康。

治理措施：

户厕改造宜实现一户一厕，保证厕屋清洁无臭，贮粪池不渗不漏、密闭有盖，适时清出，人、畜粪便均应在无害化处理之后再进行农业应用，减少对水体与环境的污染；

为保证污水处理达标、污水管网通畅及污水处理设施有效运转，规划以户为单位，设置三格式化粪池。三格式化粪池是由三个相互连通的密封粪池组成，粪便由进粪管进入第一池依次顺溜到第三池。

推广生态化的污水处理，建立人工湿地进行水质治理。



第6章

近期建设安排及村庄规划管制规则

6.1 近期项目建设

项目类型	序号	项目名称	建设规模	建设内容
土地整治	1	土地复垦	9hm ²	近期对北园、山郑等搬迁撤并后的农村建设用进行复垦
	2	宜耕后备土地开发	3hm ²	对村域内部分坑塘和其它林地、其他园地等进行复垦，作为后备土地资源开发利用
	3	建设用地整理	12hm ²	对全村域的建设用地进行整理
市政基础设施	4	农田水利工程	全村域	主要建设项目有农田机耕路建设、灌排泵站改造、田间电网铺设等内容
	5	道路畅通工程	1000m	包括道路主干道拓宽、路面硬化、新建道路、道路基础设施的建设
	6	公共停车场	150m ²	新建1处公共停车场
	7	污水处理项目	1处	在规划保留村庄选址污水处理设施，铺设污水主干网
	8	新建公厕项目	3处	在村庄集中建设区域、密集居民点处配置公共厕所
公共服务设施	9	健身活动场地建设项目	250m ²	在保留的居民点处选址新建健身活动场地
人居环境整治	10	卫生改厕项目	100户	消除简易茅厕、旱厕，确保户用卫生厕所普及率达到90%以上
	11	村庄绿化美化和森林村庄项目	全村	结合村庄实际，在村庄道路、水体沿岸、村庄周围、村内公共场所及重要节点等地绿化、以乔木、乡土树种为主，灌木为辅，倡导自然式种植。打造村庄入口景观和村庄标识标牌建设，村庄亮化工程
生态修复	12	河塘清淤	5000m ²	对支渠进行生态修复、驳岸治理
	13	水系梳理治理	全村域	对村域内水系进行梳理、清淤、驳岸整治
	14	改造居民点	彭庄、大南园、东园	对村域内保留的居民点进行建筑风貌整治

6.2 规划管制规则

（一）耕地保护

- 1.本村已划定永久基本农田1148.66公顷，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。
- 2.本村耕地保有量1218.69公顷，不得随意占用耕地；确需占用的，应提出申请，按程序办理相关报批手续。
- 3.未经批准，不得在园地、林地及其他农用地进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。
- 4.本村内划定的农业设施建设用地面积为12.09公顷，应按规定要求兴建设施和使用土地，不得擅自或变相将设施农用地用于其他非农建设，并采取措施防止对土壤耕作层破坏和污染。

（二）生态保护

保护村内林地、草地、陆地水域（包括河流水面、水库水面、坑塘水面等）等生态用地，不得进行破坏生态景观、污染环境开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

（三）建设空间管制

本村规划建设用地总规模为79.44公顷。

1.农村住宅

- （1）本村内划定宅基地44.26公顷，每户建筑基底面积控制在160平方米以内，应在划定的宅基地建设范围内。
- （2）村民建房建筑层数不超过3层，建筑高度不大于12米，应体现特色，统一采用现代简约风格，符合村庄整体景观风貌控制性要求。

2.产业发展

- （1）经营性建设用地建筑密度需控制在40%以下，建筑高度不超过15米，容积率不超过1.5，绿地率大于30%。
- （2）经营性建设用地调整由村委会提出，并经村民代表会议或村民会议审议和公示通过，按规定程序调整完善村庄规划。

3.基础设施和公共服务设施

- （1）不得占用交通用地建房，在村内主要道路两侧建房应退后5米。
- （2）村内供水由明光市芦咀自来水厂提供，房屋排水接口需经村委会确认后再进行建设。
- （3）垃圾收集点、公厕、污水处理设施等基础设施用地及综合服务站、基层综合性文化服务中心、卫生室、养老和教育等公共服务设施用地，村民不得随意占用。

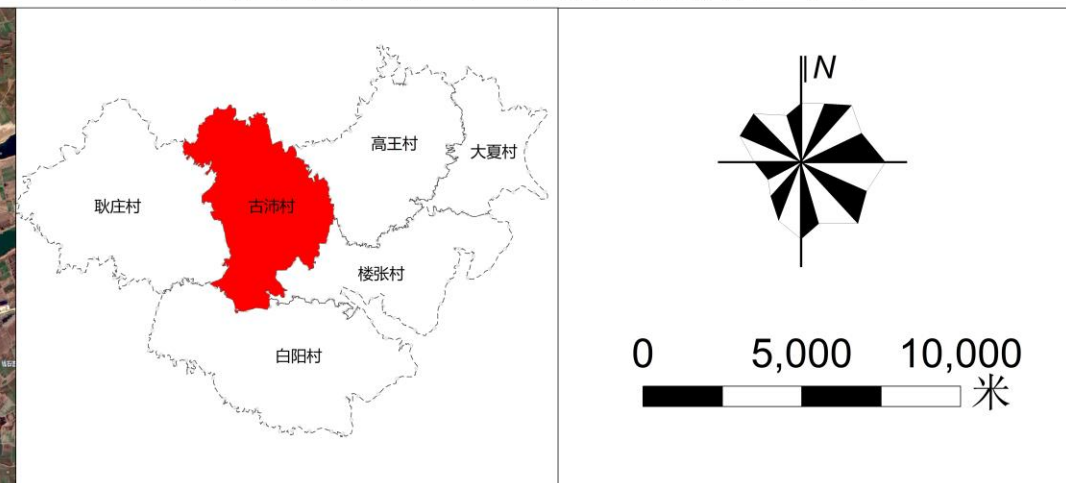
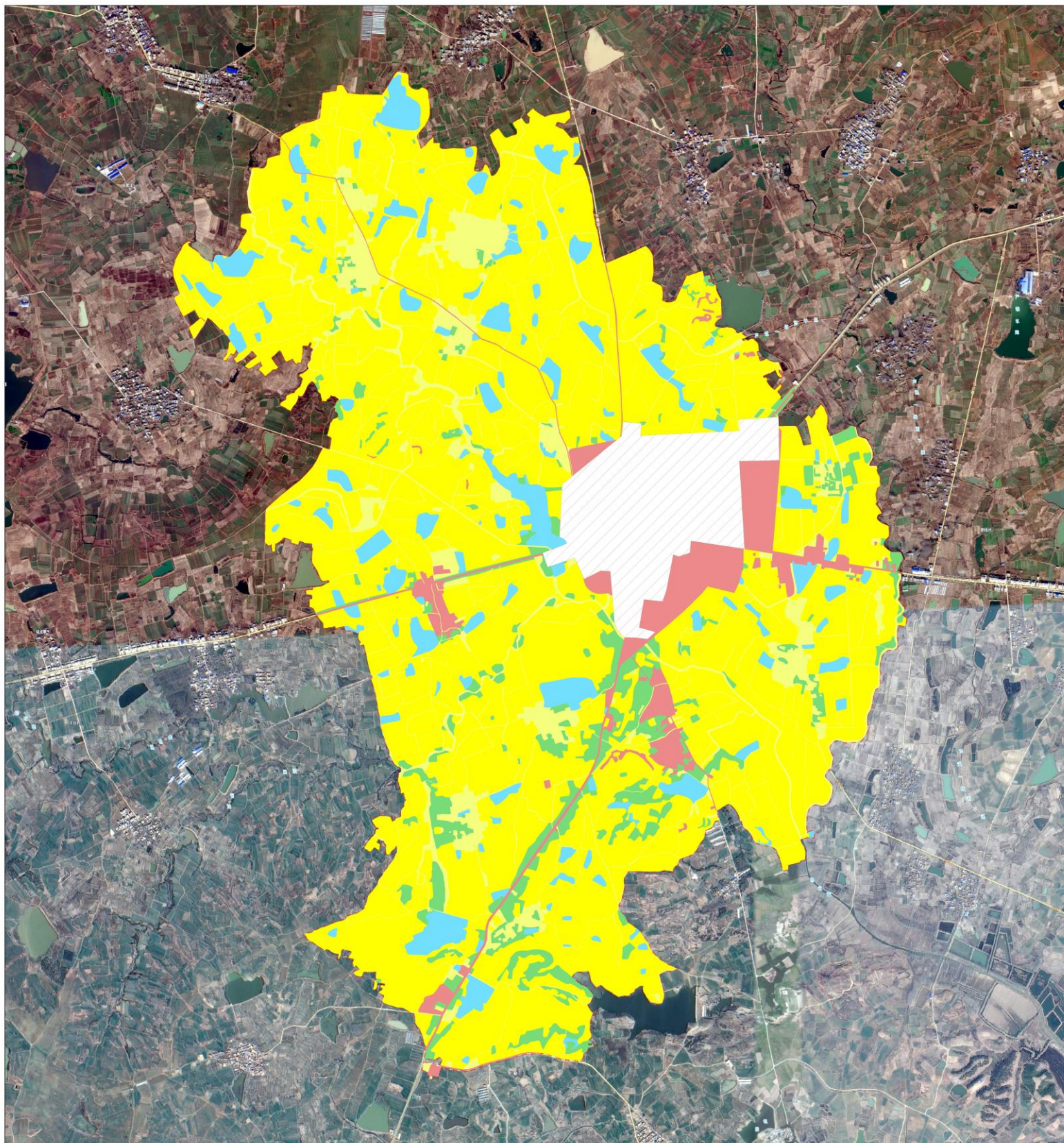
（四）村庄安全和防灾减灾

- 1.村民的宅基地选址和农房建设须避开自然灾害易发地区。
- 2.村庄建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于4米；道路为消防通道，不准长期堆放阻碍交通的杂物。
- 3.学校、广场等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

6.3 全域分区管控

古沛镇古沛村国土空间规划 (2021-2035年)

古沛村国土空间管制分区图



图例

- 农田保护区
- 林业发展区
- 一般农业区
- 生态控制区
- 村庄建设区
- 城镇开发边界

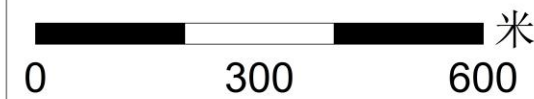
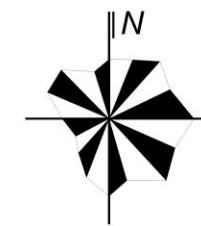
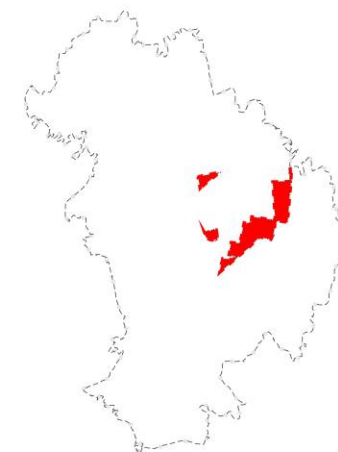
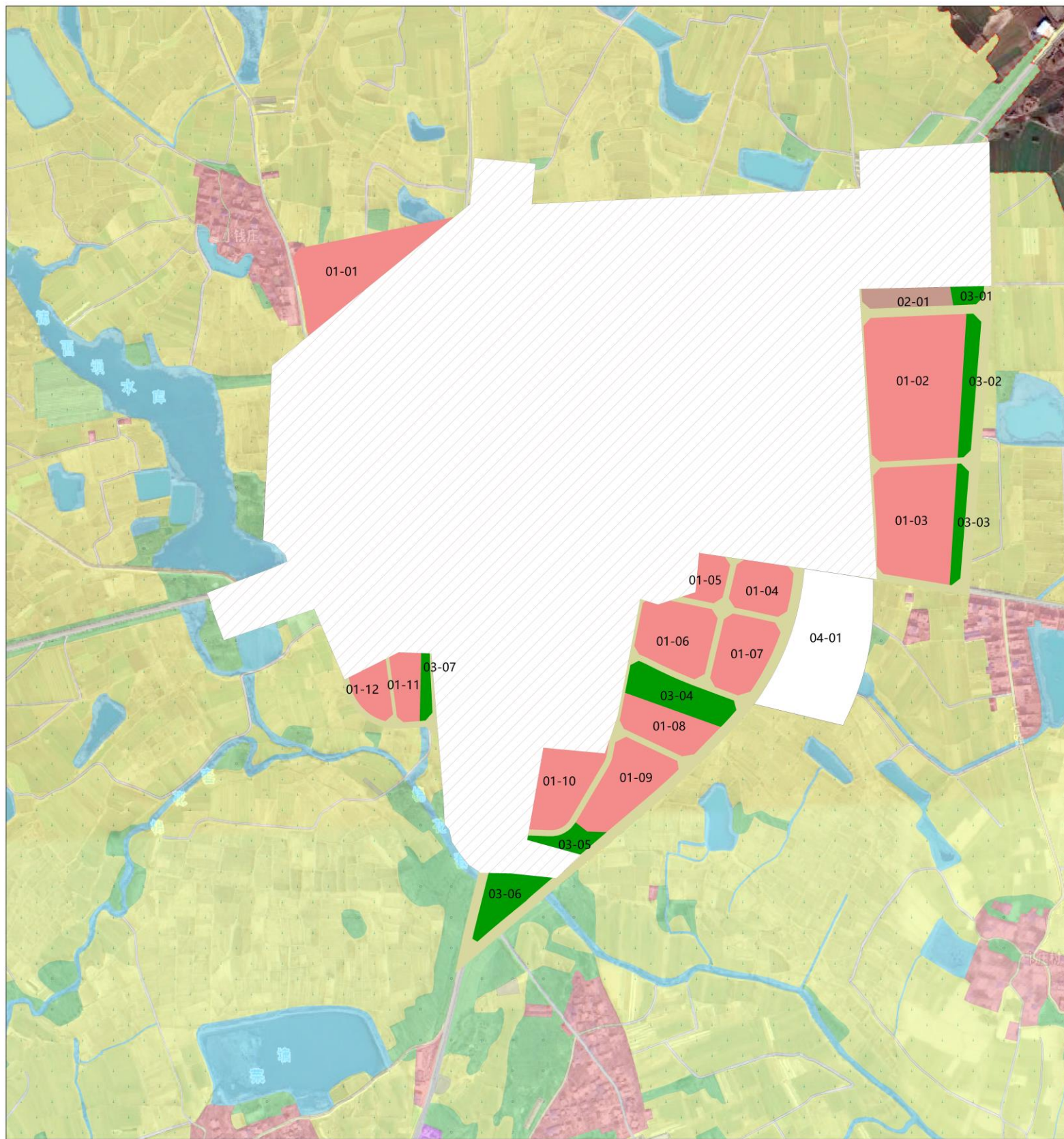
用途分区及管制规则

用途分区	面积 (公顷)	空间管制	用地管制	建设用地管控			
				新增	保留	转型	拆除
农田保护区	1148.66	永久基本农田精确落地, 总用地不减少	严格用途管制, 禁止建设占用	×	×	×	√
一般农业区	152.06	不得随意占用, 确需占用的, 应提出申请, 按程序办理相关报批手续。	严格控制区内的农用地转用; 严格控制各类开发建设活动占用、破坏; 严格控制一般农业区的建设占用。	○	○	√	√
村庄建设区	79.44	确定村庄建设边界: 划定宅基地面积和建设范围; 明确规划新增、存量利用建设用地规模、减量用地的布局。	确定村庄建设机动指标; 引导建设符合村庄整体景观风貌; 划定机动指标形式: 统筹规划、调整基础设施和公共服务设施的内容。	○	√	√	√
生态控制区	119.67	该区域除允许类项目外, 严禁服务业项目, 任何工业和其他农业项目。	严格控制区域内的建设占用; 严格审核允许类项目的占用	○	○	√	√
林业发展区	98.27	确定林地范围, 确保林地面积不减少	严格控制区内的林地转用; 严格控制各类开发建设活动占用、破坏; 严格控制公益林等的建设占用。	○	○	√	√

6.4 重点地区管控图则

古沛镇古沛村国土空间规划 (2021-2035年)

古沛村重点区域用地管控图



图例

- 居住用地
- 留白用地
- 工业用地
- 农业设施建设
- 绿地与开敞空间用地
- 城镇开发边界

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积	建筑层数	建筑高度	备注
01-01	0703	居住用地	2.7854	≤3	≤12	
01-02	0703	居住用地	5.2157	≤3	≤12	
01-03	0703	居住用地	3.3810	≤3	≤12	
01-04	0703	居住用地	1.1037	≤3	≤12	
01-05	0703	居住用地	0.5428	≤3	≤12	
01-06	0703	居住用地	1.8475	≤3	≤12	
01-07	0703	居住用地	1.5103	≤3	≤12	
01-08	0703	居住用地	1.2956	≤3	≤12	
01-09	0703	居住用地	1.8634	≤3	≤12	
01-10	0703	居住用地	1.5610	≤3	≤12	
01-11	0703	居住用地	0.7149	≤3	≤12	
01-12	0703	居住用地	0.6663	≤3	≤12	
02-01	1001	工业用地	0.6595			
03-01	14	绿地与开敞空间用地	0.214			
03-02	14	绿地与开敞空间用地	0.7561			
03-03	14	绿地与开敞空间用地	0.5063			
03-04	14	绿地与开敞空间用地	1.3017			
03-05	14	绿地与开敞空间用地	0.4132			
03-06	14	绿地与开敞空间用地	0.9496			
03-07	14	绿地与开敞空间用地	0.2681			
04-01	16	留白用地	4.5438			

6.5 实施保障

➤ 加强规划宣传，强化公众参与

1. 深入宣传中央乡村振兴等相关政策，协调市、乡镇各级政府、机构与人员的配合，给予政策上的配合。对建设实行补助、财政贴息等政策，引导村民建设村庄的积极性、主动性和创造性。

2. 通过规划公示、召开村民会议等方式使村民充分了解规划相关内容，充分认知规划对村庄发展的重大意义和作用，得到村民的充分理解、支持和参与。

➤ 实施民主管理，健全管理机制

1. 加强基层民主和基层组织建设，扩大村庄基层民主，搞好村民自治，健全村务公开制度。

2. 对长寿村的旅游产业相关产业进行统一分配管理，为民宿、餐饮、采摘等不同类型的行业制定不同的经营准则，便于管理，防止恶性竞争。

3. 完善村庄旅游管理体系，建立健全各项规章制度，对村庄建设发展实施规范化管理。

➤ 创新投融资机制，保障规划实施

1. 抓住契机，争取上级政府投资。在省、市、乡镇各级政府共同支持乡村建设的有利条件下，整合项目、资金、技术资源，加大投入力度。

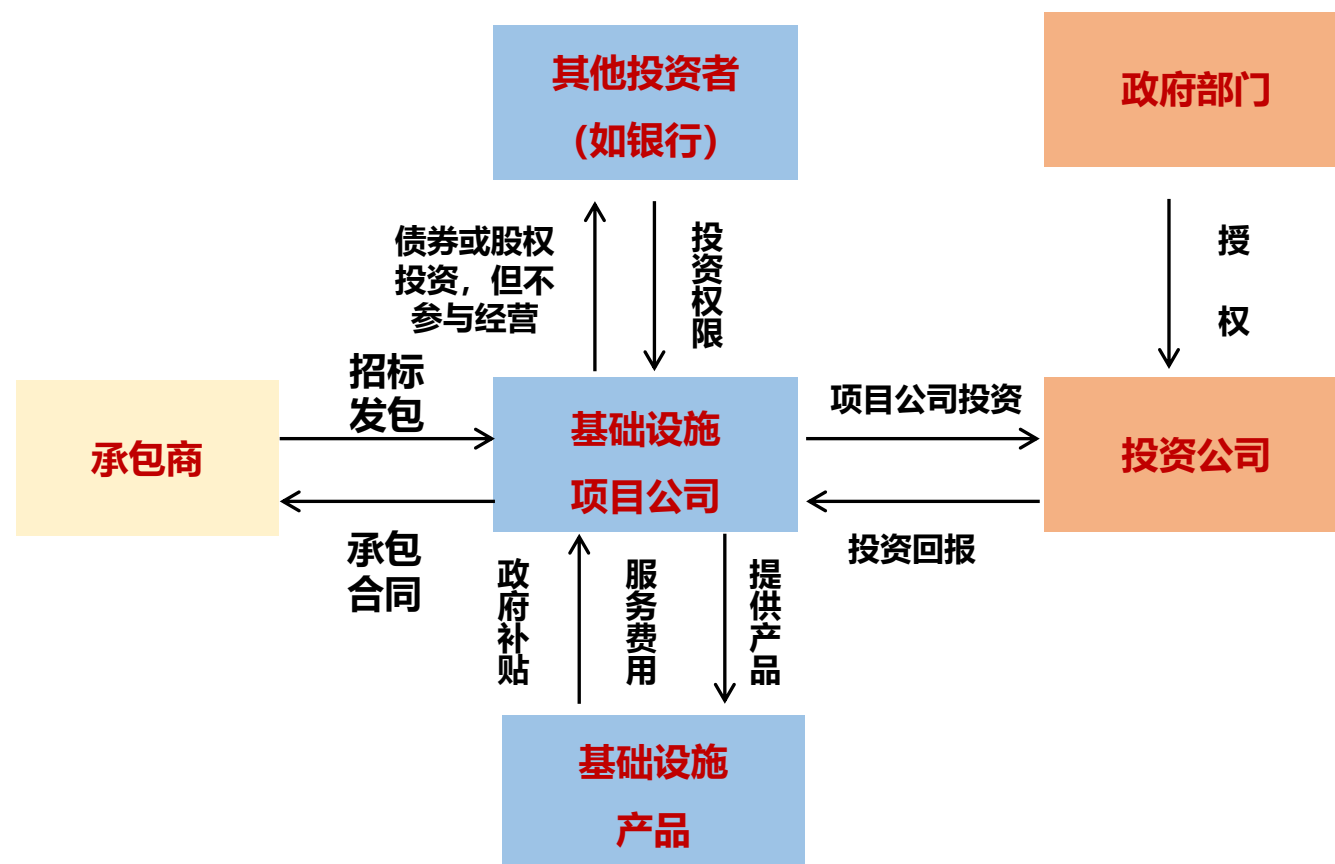
2. 鼓励、支持和引导社会资本通过PPP、LBO、BBO、BTO、BOO的等形式进行村庄基础设施项目建设，扩大地方政府建设资金来源，降低融资风险。扩大对社会资本的开放领域，扫清社会资本参与的障碍。

➤ 建立长效机制，实行规范操作

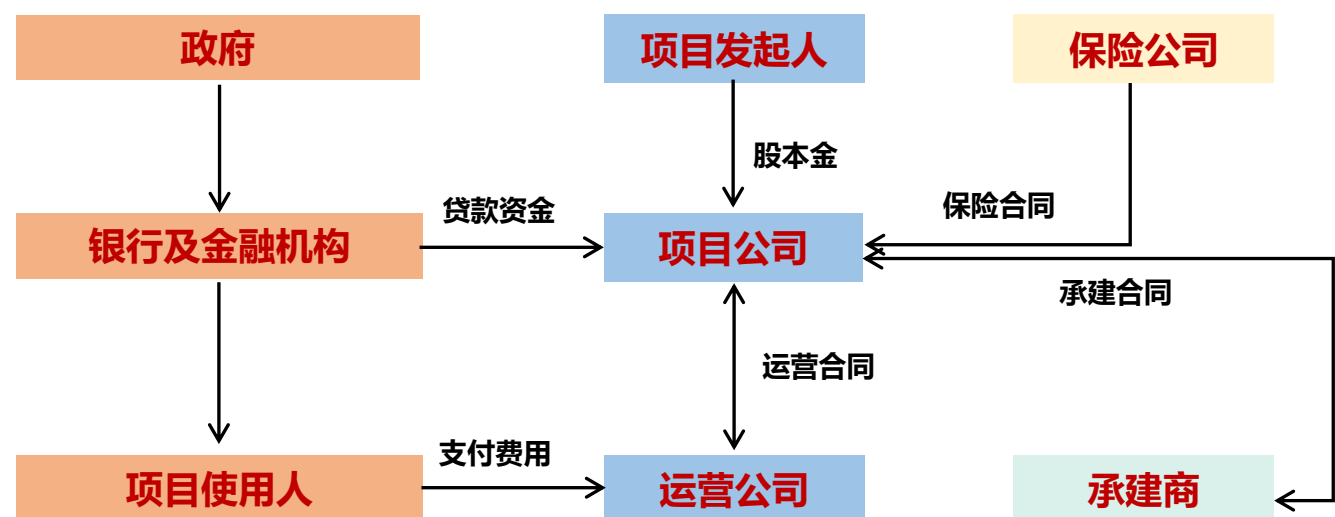
1. 建立长效管理机制，成立村庄建设委员会，主持村庄建设和调节矛盾纠纷。建委会主要由老党员、老干部和村内有声望的人组成，通过建委会自我管理、民主决策。

2. 开展规划实施的监督管理工作，并制定奖惩制度和政绩考核内容。做到有管理目标、管理制度、运作机制、监督措施。

BOO模式



PPP模式



6.6 村民公约

(1) 村规民约全文版

改善条件，推广技术；防治虫害，搞好服务。
提升产品，优质高效；严格管理，安全生产。
明确土地，责权严明；保护资源，积极建设。
严禁侵占，乱搭乱建；遵守规定，违反即拆。
知法守法，参加防控；邻里守望，自我防范。
和睦相处，加强自律；尊重事实，做好表率。
崇尚文明，科学健身；按时登记，维护稳定。
法定义务，自觉履行；违章违规，严肃处理。
消灭隐患，及时报告；安全防护，减少事故。
正确使用，防火防水；加强教育，监护到位。
落实三包，责任到户；垃圾分类，家畜圈养。
不占道路，自觉养护；及时清理，保持清洁。
维护设施，专人管理；勤灭四害，讲究卫生。
婚姻自由，男女平等；团结和睦，尊老爱幼。
互助互爱，邻里和谐；平等协商，依法维权。
反对封建，移风易俗；文明节俭，弘扬美德。
乐善好施，代代颂扬；创文明村，做文明人。

(2) 村规民约简版

改善条件，推广技术；严格管理，安全生产。

农业生产

明确土地，责权严明；保护资源，积极建设。

土地管理

知法守法，参加防控；法定义务，自觉履行。

社会治安

消灭隐患，及时报告；加强教育，监护到位。

安全防灾

落实三包，责任到户；勤灭四害，讲究卫生。

环境卫生

婚姻自由，男女平等；团结和睦，尊老爱幼。

婚姻家庭

互助互爱，邻里和谐；平等协商，依法维权。

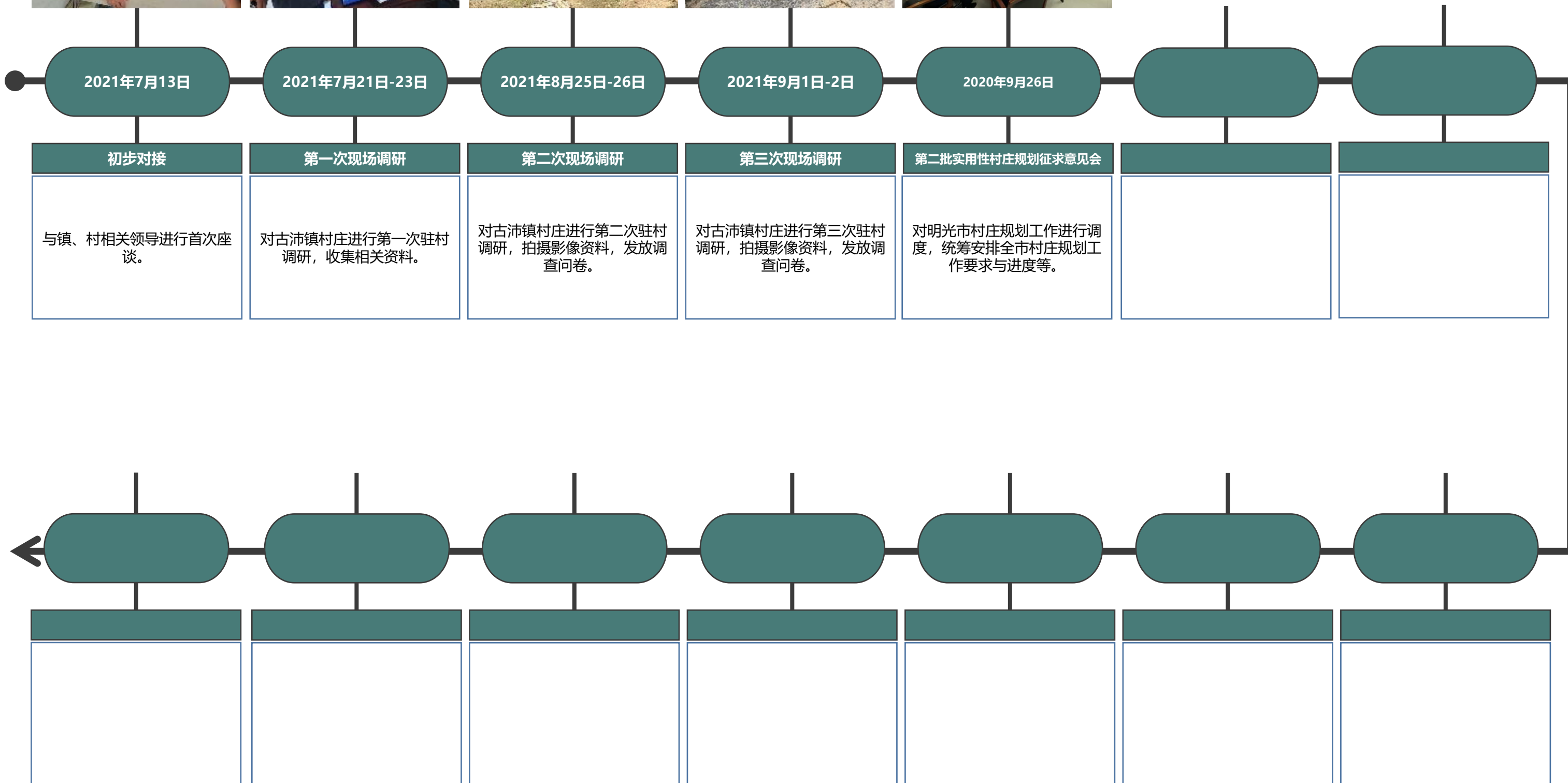
邻里关系

反对封建，移风易俗；创文明村，做文明人。

村风民俗

附件

工作历程



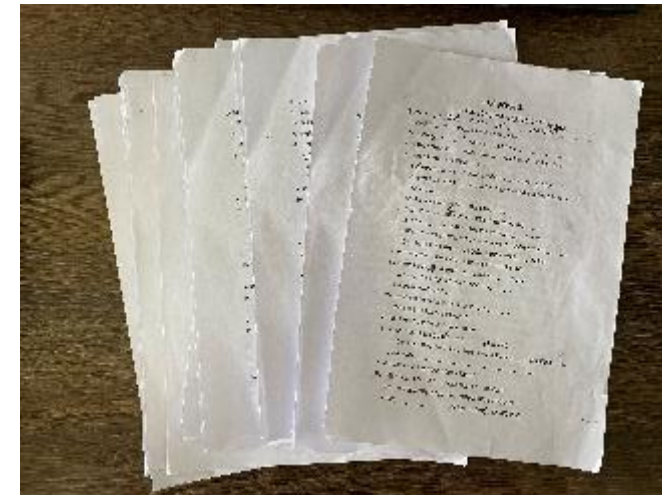
走访踏勘

通过入户访谈、问卷调查、部门座谈等相结合方式，充分了解政府、村委、村民等诉求

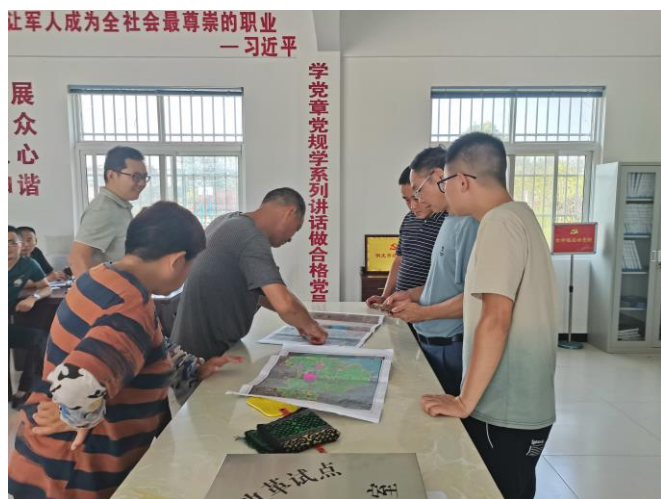
■ 入户了解



■ 发放问卷



■ 部门对接



■ 无人机航拍



■ 走访踏勘

