

宣州区五星乡国土空间总体规划 (2021-2035年)



公示版

前言

PREFACE

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》精神，推进国家治理体系和治理能力现代化，合理保护与利用五星乡国土空间资源，指引各类保护、开发、利用、修复活动有序开展，实现城乡高质量持续发展，根据国家统一部署要求并结合五星乡实际情况，特编制本规划。

五星乡地处安徽省宣州区东北郊，东及东南与沈村镇、双桥街道相接，北与朱桥乡毗邻，西及西南与养贤乡、宣城市市区接壤，乡域（含青草湖分场）总面积48.13平方公里。

五星乡政府驻地距离中心城区仅5公里，毗邻宣城高新技术产业开发区、东部新区、宣城现代服务业产业园区，属于城郊融合型乡镇。五星乡域地势平坦开阔，乡外四面环水，乡内水系纵横，全乡平均海拔8米左右。五星在芹芽、大豆、芦笋、莲藕、青虾等特色农业产业方面彰显成效，青草湖黄酒久负盛名。

本次五星乡国土空间总体规划在落实国家、省、市战略部署，响应区、镇自身诉求，衔接各级规划成果的前提下，以打造“**宣城水乡圩田田园综合体和东部新区发展腹地**”为总体目标，优化空间布局，引导绿色、集约、可持续发展。



目录

CONTENTS

总则

- 第一节 规划范围和期限
- 第二节 规划依据
- 第三节 规划效力
- 第四节 规划原则

第一章 发展定位与目标

- 第一节 发展定位
- 第二节 镇村体系
- 第三节 规划目标
- 第四节 空间策略

第二章 国土空间开发保护

- 第一节 落实“三条控制线”
- 第二节 国土空间总体格局
- 第三节 国土空间规划分区
- 第四节 农业空间提质增效
- 第五节 生态空间保护修复
- 第六节 建设空间布局优化

第三章 国土空间支撑体系

- 第一节 综合交通网络
- 第二节 公共服务设施体系
- 第三节 市政基础设施体系
- 第四节 安全韧性与防灾减灾

第四章 乡政府驻地规划

- 第一节 空间结构和用地布局
- 第二节 绿地系统规划
- 第三节 城镇风貌引导

第五章 规划实施保障

- 第一节 加强党的领导
- 第二节 强化规划传导与用途管制
- 第三节 实施规划全生命周期管理

总则

GUIDELINES

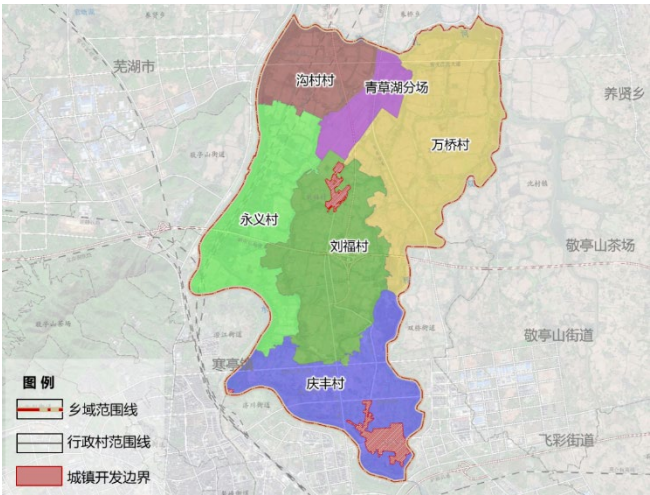
第一节 规划范围和期限

1.规划范围

规划范围包含乡域范围和乡政府驻地范围两个层次：

乡域范围：刘福村、沟村村、万桥村、永义村、庆丰村和青草湖分场，总面积约**48.13**平方公里。

乡政府驻地范围：东至梅家湾自然村、南至宣城怡景苑、西至殷湾自然村、北至青草湖农场，总面积约**0.29**平方公里。



乡域范围



乡政府驻地范围

2.规划期限

本规划的规划期限为2021-2035年，其中，

近期：2021-2025年；

远期：2026-2035年。

第二节 规划依据

1. 法律法规

- 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）；
- 《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）；

《中华人民共和国森林法》（2019年修订）；
《中华人民共和国农业法》（2012年修正）；
《中华人民共和国农村土地承包法》（2018年修正）；
《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）；
《基本农田保护条例》（1998年）；
《中华人民共和国乡村振兴促进法》（2021年）。

2.部门规章及规范性文件

《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）；
《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）；
《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）；
《自然资源部农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》
（自然资规〔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）；
其他重要政策及规范性文件。

3.技术规范

《国土空间调查、规划和用途管制用地用海分类指南（试行）》；
《社区生活圈规划技术指南》；
《市级国土空间规划编制指南》；
《安徽省乡镇国土空间总体规划编制规程（试行）》。

4.其他规划及相关文件

《宣城市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
《宣城市城市总体规划（2016-2030年）》；
《宣州区区域乡村建设规划(2017-2030年)》；

《宣城市五星乡总体规划（2016-2030年）》；

《宣城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》；

《宣城市农业农村“十四五”规划》；

《宣城市宣州区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

《宣州区文化旅游“十四五”发展规划（2021-2025）》；

《五星乡国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要和二〇三五年远景目标纲要》。

第三节 规划效力

1.规划效力

本规划一经批准应当作为本乡域内控制性详细规划、村庄规划和专项规划等下位规划的编制依据。下位规划应当落实本规划明确的乡域总体发展目标、空间布局和公共空间及各项设施安排等，并按照单元规划的直接指导进行深化。下位规划应在符合单元规划确定的整单元用地规模和结构、功能布局、建筑总量、空间形态等要求的基础上进行深化，如对上述内容进行跨单元平衡的，需同步编制跨单元平衡方案。下位规划应当优先保障公共空间、公共设施和基础设施落地，在满足配置标准的前提下，可对具体用地布局和建设规模进行深化。

2.规划调整

城镇开发边界内，项目实施过程中如遇需要对项目选址和相关指标进行调整的情况，在满足单元整体要求和公共基础设施配置标准的前提下，可以通过控制性详细规划进行调整。

城镇开发边界外，项目实施过程中如遇情况需要对项目选址和相关指标进行调整的，在满足单元整体要求和公共基础设施配置标准的前提下，可以通过村庄规划进行调整。

第四节 规划原则

1. 坚持底线，绿色发展

坚持最严格的耕地保护制度、生态环境保护制度和节约用地制度，严格落实上级下达各项约束性指标。强化自然资源统筹利用和用途管控，助力经济社会全面绿色转型发展，严格控制新增建设用地规模，推动城乡存量建设用地盘活利用，促进乡镇发展由外延扩张向内涵提升转变，加快形成节约资源和保护环境的产业结构、生产方式、生活方式、空间格局。

2. 坚持以人为本，提升品质

以乡政府驻地、各行政村需求为中心，坚持城乡融合发展，深入实施乡村振兴战略，统筹优化城乡空间和资源配置，完善各级各类保障与服务设施，实现高质量发展、高品质生活。

3. 坚持上下结合、强化实施

加强对上位国土空间规划管控内容的深化、细化，严格落实上位规划下达的核心指标，并将本级规划约束性、预期性指标进行分解，保障规划管控的上下传导。衔接国土空间专项规划要求，突出规划分期实施，对近期实施项目库做出统筹安排和行动计划。

4. 坚持因地制宜，突出特色

尊重自然地理格局，加强历史文化资源保护，突出地域特色，塑造特色田园风貌。创新开发和保护方式，推进自然资源节约集约高效利用。推动形成生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀的特色城镇。

5. 坚持公众参与，开放共享

坚持开门编规划，广泛征求公众意见，保障公众的知情权、参与权和监督权。加强与相关部门协调沟通和相关规划的衔接，提升规划实操性。

第一章 CHAPTER ONE

发展定位与目标



第一节 发展定位 DEVELOPMENT GOALS



第二节 镇村体系 TOWN TILLIGE SYSTEM



第三节 规划目标 PLANNING OBJECTIVES



第四节 空间策略 SPATIAL STRATEGY



第一节 发展定位

传承五星自身发展诉求、落实相关规划要求
凸显五星自身资源禀赋和特色

目标定位

推动特色农业、休闲观光联动发展，将五星乡建设成为
宣城水乡圩田田园综合体和东部新区发展腹地



乡镇性质

宣州区绿色农产品供应基
地

宣州区特色农业观光区



乡政府驻地
职能定位

一般服务型

1.宣城水乡圩田田园综合体

立足乡域自然本底和区位优势，大力发展城郊农旅、田园观光等相关产业，将整个北部区域打造成为地区水乡圩田田园综合体，积极为中心城区和东部新区提供服务配套。

2. 东部新区发展腹地

基于五星乡与东部新区的空间包容关系，将五星乡南部庆丰村所在区域土地用作下一步东部新区外扩空间，为东部新区发展提供土地要素保障。



第二节 乡、村体系

1. “1+5+109” 的三级居民点体系

1个乡政府驻地，5个行政村，109个自然村。

2.行政村村庄分类

一般保留类：3个，分别为沟村村、永义村、万桥村；
城郊融合类：2个，分别为刘福村、庆丰村。

3.自然村分类

提升型：3个；稳定型：52个；收缩型：40个；撤并型：14个。

乡、村体系规划图





第三节 开发保护目标

1. 至2025年

国土空间格局明显优化，农业空间布局更加合理，生态空间保护成效显著，城乡空间更加集约高效，国土空间治理能力稳步提升，绿色低碳生产生活方式基本形成，有效支撑东部新区发展，初步建成宣城水乡圩田田园综合体。

2. 至2035年

国土空间格局全面优化，国土空间安全底线更加牢固、竞争力持续增强、品质明显提升，国土空间治理体系和治理能力现代化程度达到地区中上水平，经济增长速度、质量和效益更加协调，现代化经济体系更加健全，全乡实现向资源节约型、环境友好型、创新主导型为主要特征的新发展方式积极转变，高度融入东部新区一体化发展，全面建成宣城水乡圩田田园综合体。

3. 至2050年

形成安全、高效、协调的国土空间格局，国土空间治理体系和治理能力实现现代化，各项国土空间指标达到地区前列，全面支撑建成城乡一体、城乡同质的现代化美好乡镇。



第四节 空间发展策略

1

立足区域优势，合力打造东部新区中央商务区

2

积极为中心城区和东部新区提供服务配套

3

大力发展特色农业，做强“五星‘土特产’品牌”

4

重点开展区域防洪治理工作，完善基础设施建设

第二章 CHAPTER TWO

国土空间开发保护



第一节 落实“三条控制线”

IMPLEMENT THE “THREE CONTROL LINES”



第二节 国土空间总体格局

OVERALL SPATIAL PATTERN OF NATIONAL TERRITOR



第三节 国土空间规划分区

LAND APATIAL PLANNING ZONING



第四节 农业空间提质增效

IMPROVING THE QUALITY AND EFFICIENCY OF AGRICULTURAL SPACE



第五节 生态空间保护修复

ECOLOGICAL SPACE PROTECTION AND RESTORATION



第六节 建设空间布局布局

OPTIMIZE THE LAYOUT OF CONSTRUCTION SPACE



第一节 落实“三条控制线”

1. “三条控制线”



严格落实

耕地和永久基本农田



严格落实

生态保护红线



严格落实

城镇开发边界

严格落实上级国土空间规划相关要求，在五星乡域范围内统筹落实耕地和永久基本农田保护红线、生态保护红线和城镇开发边界，明确“三线”空间坐标、范围界线和管控措施。



第二节 国土空间总体格局

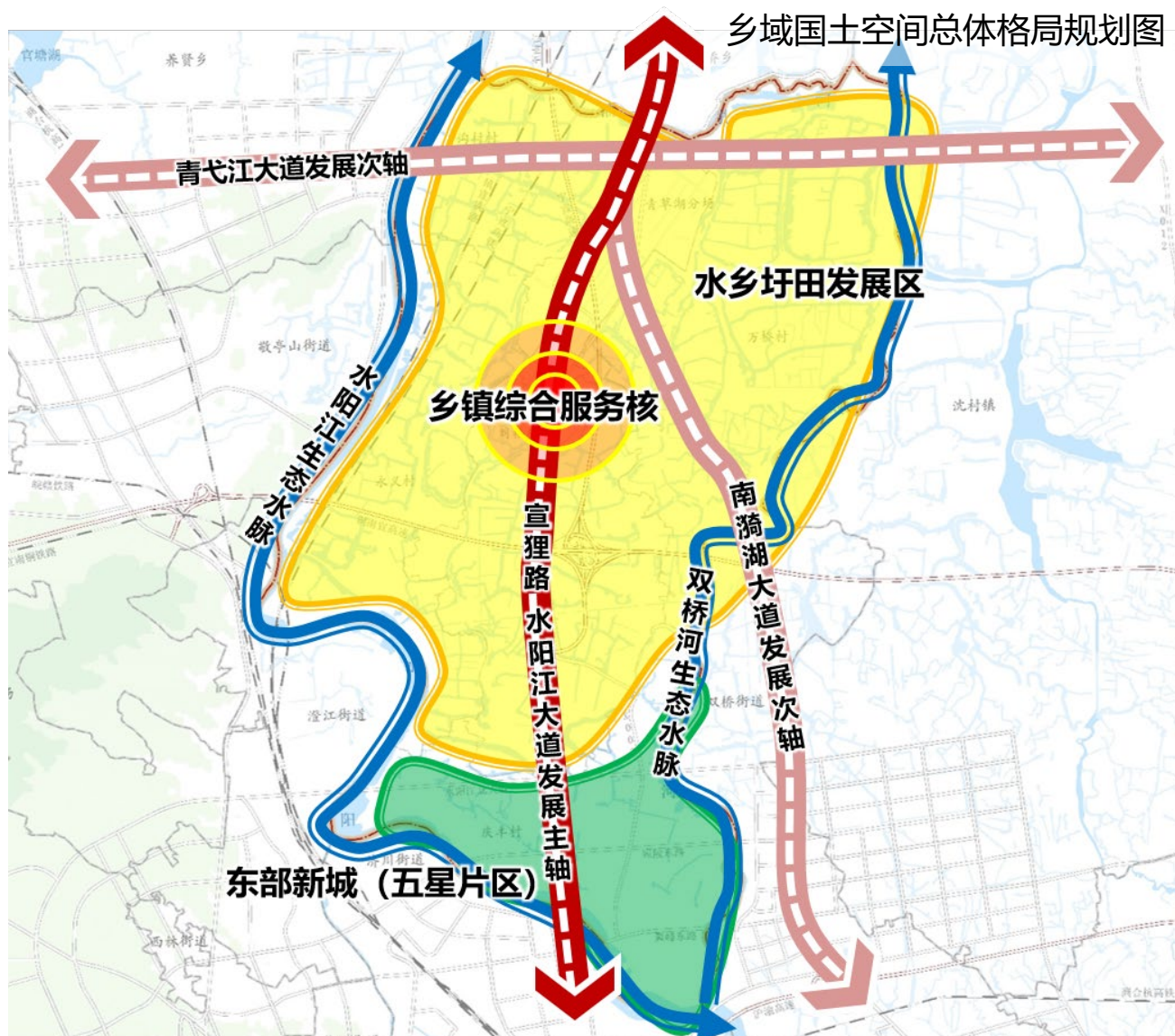
构建“一核三轴，两脉两区”国土空间总体格局

一核：基于乡政府驻地现有设施和存量用地，打造乡镇综合服务核；

三轴：宣狸路-水阳江大道发展主轴、青弋江大道发展次轴南漪湖大道发展次轴。

两脉：水阳江生态水脉、双桥河生态水脉。

两区：东部新区（五星片区）、水乡圩田发展区。





第三节 国土空间规划分区

围绕国土空间保护开发总体格局，结合五星乡地域特征和经济社会发展水平，划定“3大类、十一中类”规划分区用途管制。

01

农田保护区

按照永久基本农田保护的相关法律法规进行管理，区内从严管控非农建设占用永久基本农田，鼓励开展高标准农田建设和土地整治，提高永久基本农田质量。



02

城镇发展区

区内所有建设行为应按照详细规划进行精细化管理，在不突破国土空间总体规划建设用地规模和不违强制性内容的前提下，可根据经济社会发展需要，对城镇发展区内的规划建设用地布局进行优化与调整。



03

乡村发展区

应以促进农业和乡村特色产业发展、改善农民生产生活条件为导向，统筹协调村庄建设、农田和生态保护。鼓励开展农业特色产业配套设施建设和村庄建设整治；严禁集中连片的城镇开发建设。





第四节 农业空间提质增效

高标农田建设

规划建立高标准农田建设项目区，逐步把永久基本农田全部建成旱涝保收的高标准农田，提升耕地质量等级。



旱改水

规划旱改水项目区，合理利用水资源，把旱地建设成为“田成方，能灌溉，土壤肥，无污染，产量高”的高产稳产农田。



农用地整理

将废弃坑塘、其他草地等农用地整理为耕地。确保耕地保有量、耕地和永久基本农田保护面积不减少、质量不降低。





第五节 生态空间保护修复

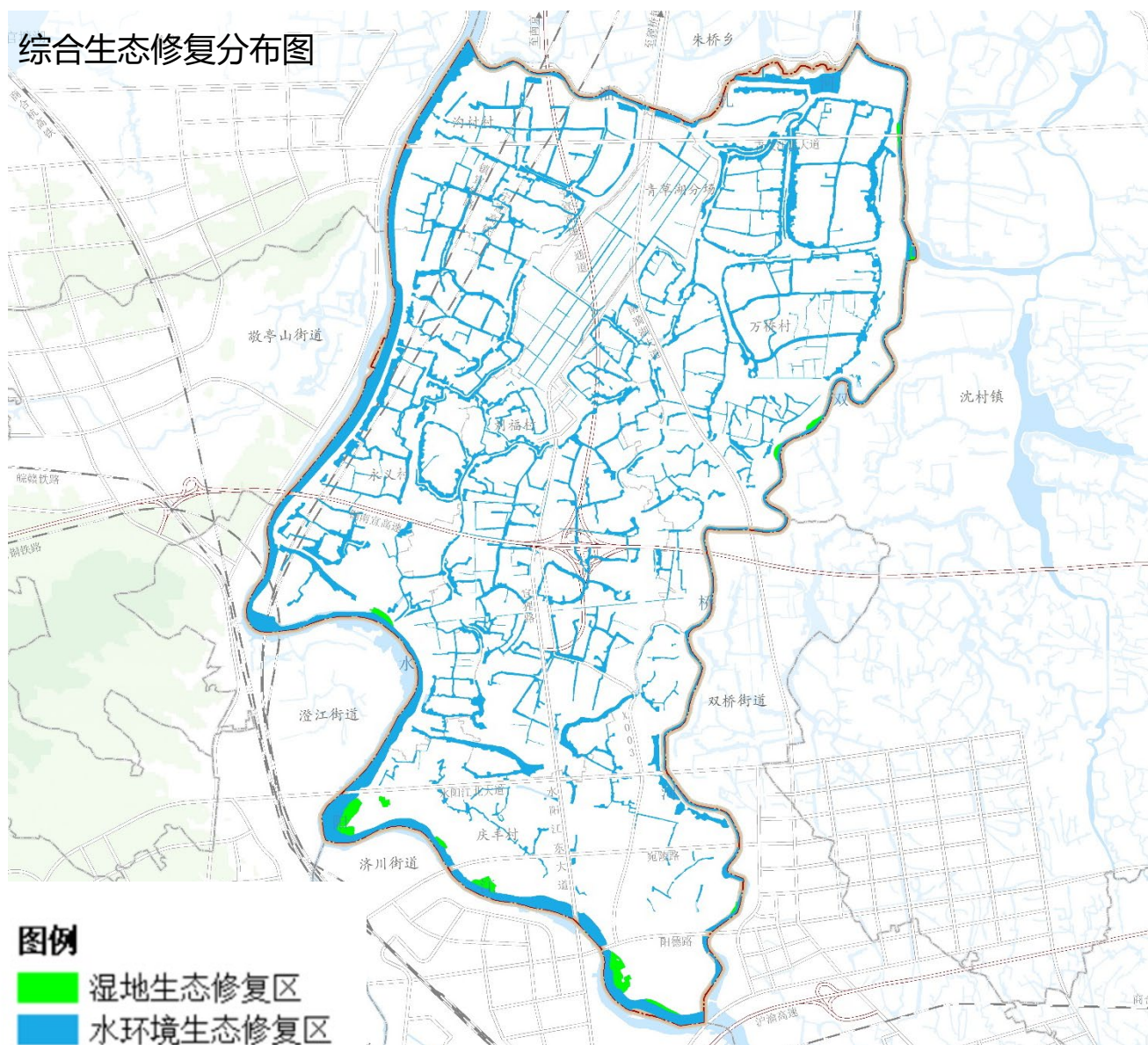
水环境和水生态修复工程

以水阳江、双桥河、油扎河及区域内重要河流湖泊及周边流域为重点修复区，开展水源涵养、水体生态恢复及更新等工程，恢复水体生物多样性、连续性，提升水资源生态功能，保护水环境。

湿地生态修复工程

以水阳江沿岸和双桥河沿岸湿地为主要修复重点，坚持自然恢复为主、人工修复为辅，对集中连片、破碎化严重、功能退化的自然湿地进行修复和综合整治，逐步恢复湿地生态功能，增强湿地碳汇功能，维持湿地生态系统健康。

综合生态修复分布图

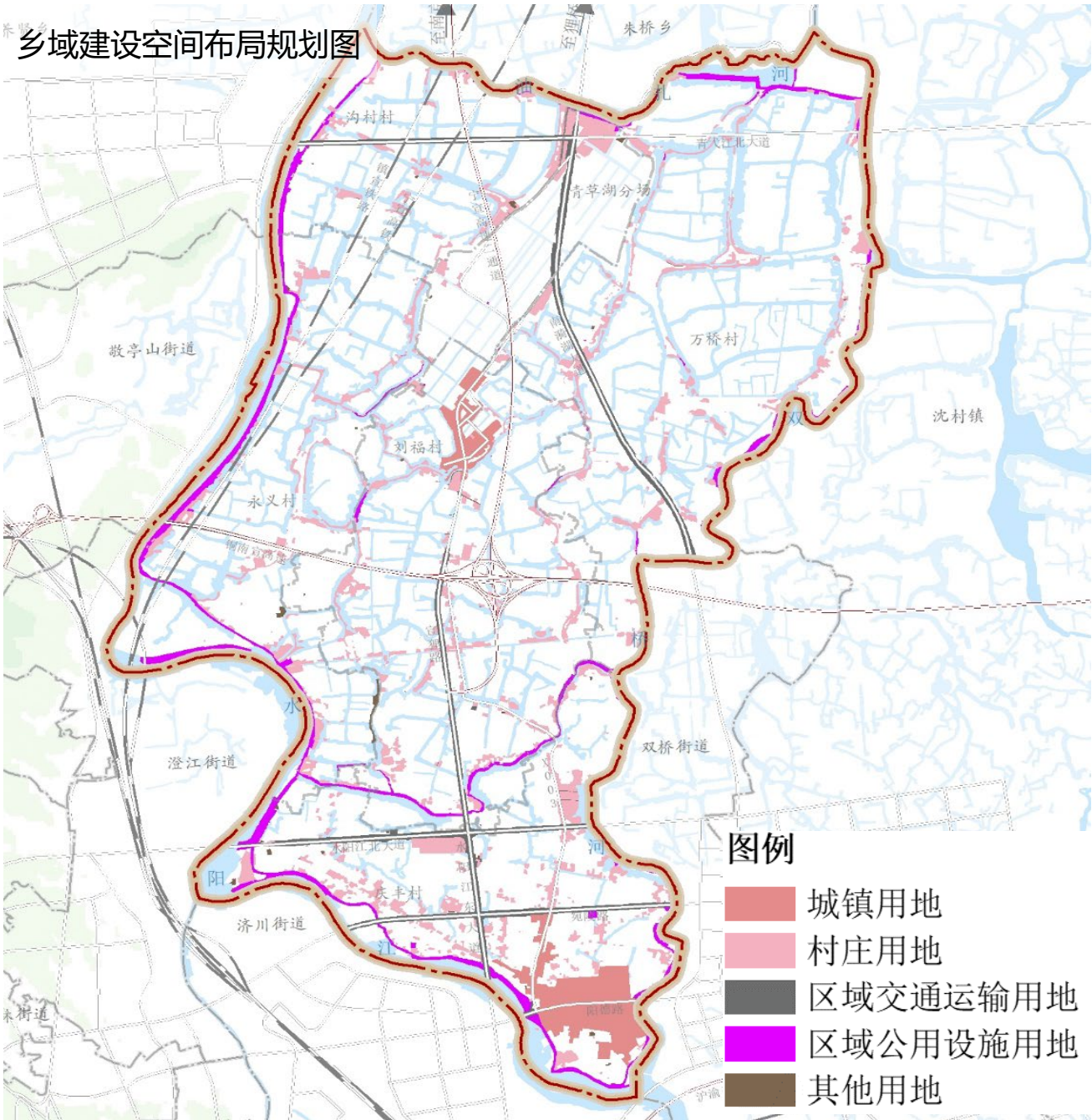




第六节 建设空间布局优化



自然村村庄存量
挖掘



第三章 CHAPTER THREE

国土空间支撑体系



第一节 综合交通网络

INTEGRATED TRANSPORTATION NETWORK



第二节 公共服务设施体系

PUBLIC SERVICE FACILITY SYSTEM



第三节 市政基础设施体系

MUNICIPAL INFRASTRUCTURE SYSTEM



第四节 安全韧性与防灾减灾

SECURITY RESILIENCE AND DISASTER
PREVENTION AND REDUCTION



第一节 综合交通网络

构建城乡一体化交通体系，建设“两横两纵”的道路网络

两横：青弋江北大道、水阳江北大道；

两纵：南漪湖大道、宣狸路-水阳江东大道。

铁路：落实宁宣高铁、镇宣铁路、宣南铜铁路建设。

高速：落实宁宣高速二通道（五星段）新建工程，宁宣高速二通道与水阳江东大道交口高速出入口新建工程。

县乡道：开展宣狸路提升工程。

村庄联网路：继续完善“四好农村路”建设，实施道路硬化、加宽、白改黑等工程；加强村庄道路与城市道路的衔接，推进城乡道路一体化建设。





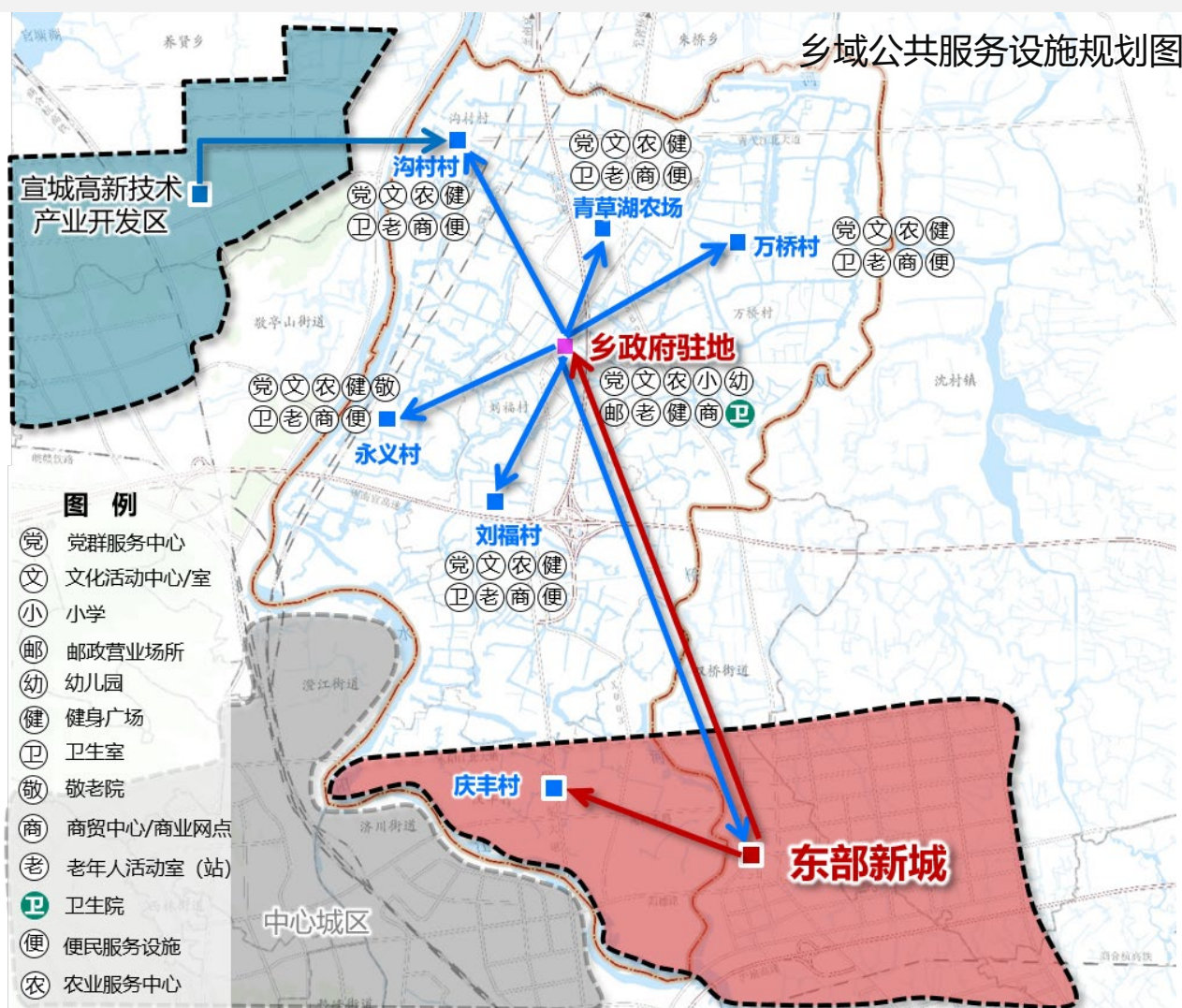
第二节 公共服务设施体系

构建城乡一体化公服设施，与东部新区城乡公共服务设施共建共享

乡政府驻地公共服务设施：为居民提供日常生活服务，构建15分钟生活圈，按需配建党群服务中心、文化教育、体育养老、医疗卫生等公共服务设施设施。乡政府的养老、文化休闲等类型公服设施辐射到东部新区，东部新区的高水平医疗、教育等公服设施与五星乡共享。

中心村公共服务设施：为居民日常生活提供便利，推进城乡公共服务均等化，按需配建党群服务中心、文化、卫生医疗等公共服务设施。重要的公服设施主要依靠乡政府。

自然村公共服务设施：为距离乡政府驻地和中心村较远的自然村提供必需的便民服务，按需配建村务室、健身广场、老年人活动室等公共服务设施。

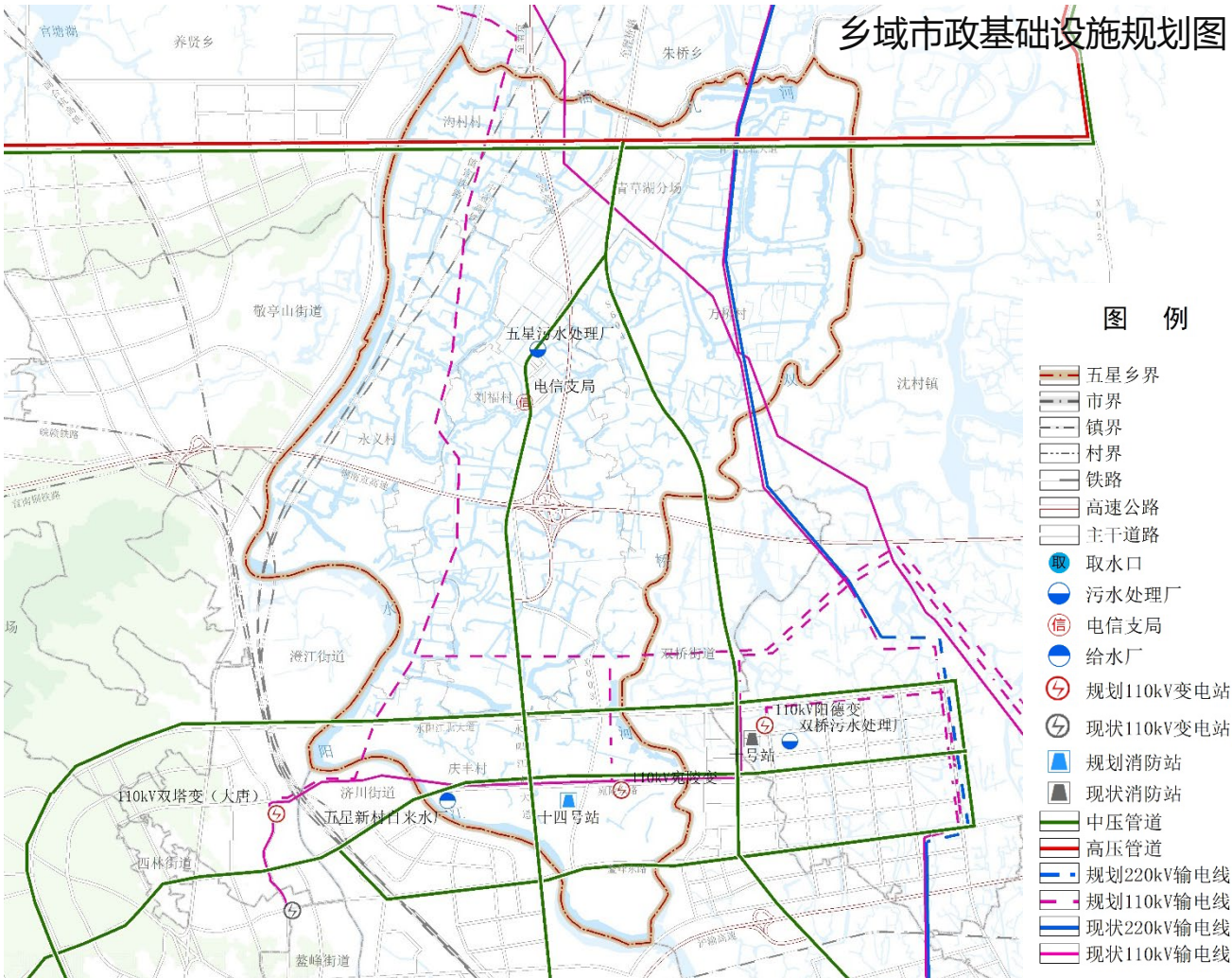




第三节 市政基础设施体系

构建布局合理、功能完备、安全高效的基础设施网络

- 给水工程规划：**由规划东部新区水厂供水，纳入城乡一体化供水网络。
- 排水工程规划：**将乡政府驻地、庆丰村，宣狸路、青弋江大道、南漪湖大道等道路两侧居民点纳入城乡一体化污水网络。
- 电力工程规划：**近期由110kV北郊变供电，远期由110kV宛陵变供电，规划新建军塘-双塔110kV线路工程。
- 燃气工程规划：**规划纳入城市燃气系统，偏远乡村以罐装气作为补充。
- 通信工程规划：**适当增设移动通信基站，增加5G 网络覆盖率。
- 环卫工程规划：**采用村收集、镇转运的垃圾处理方式，在各个行政村设置至少1处垃圾收集点。





第四节 安全韧性与防灾减灾

构建安全韧性与防灾体系

防洪排涝规划

规划五星乡防洪标准为50年一遇，排涝标准为20年一遇。

抗震减灾规划

乡域地震基本烈度为6度，重要建筑提高一度设防。根据已有道路和规划道路设置主要疏散道路。

消防规划

规划1处防灾指挥中心（乡政府），规划在五星乡南部新增1座消防站，乡域北部可依靠高新区规划一号站解决消防问题。



第四章 CHAPTER FOUR

乡政府驻地规划



第一节 空间结构和用地布局

SPATIAL STRUCTURE AND LAND LAYOUT



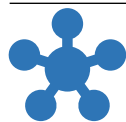
第二节 绿地系统规划

GREEN APACE SYSTEM PLANNING



第三节 城镇风貌引导

URBAN LANDSCAPE GUIDANCE



第一节 空间结构和用地布局

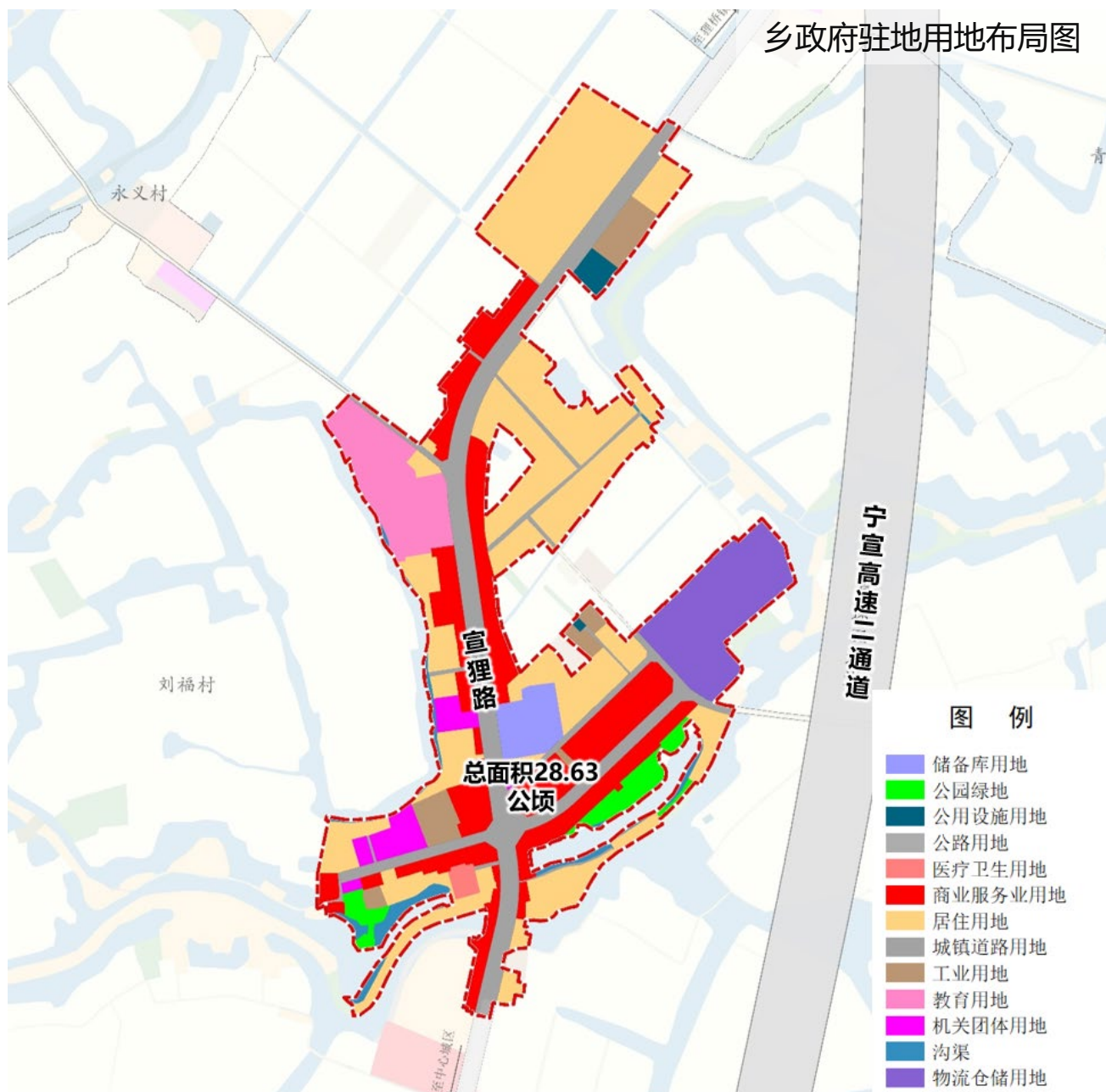
构建“两轴三区”的空间布局结构

两轴：宣狸路发展主轴、振东街发展次轴；

三区：西部综合服务区，中部居住生活区，东部物流仓储区。

规划乡政府驻地用地总面积为**28.63**公顷，均为城镇建设用地。

乡政府驻地规划重点在于**补足乡政府驻地公服配套、盘活存量建设用地、完善道路系统、提升环境品质。**





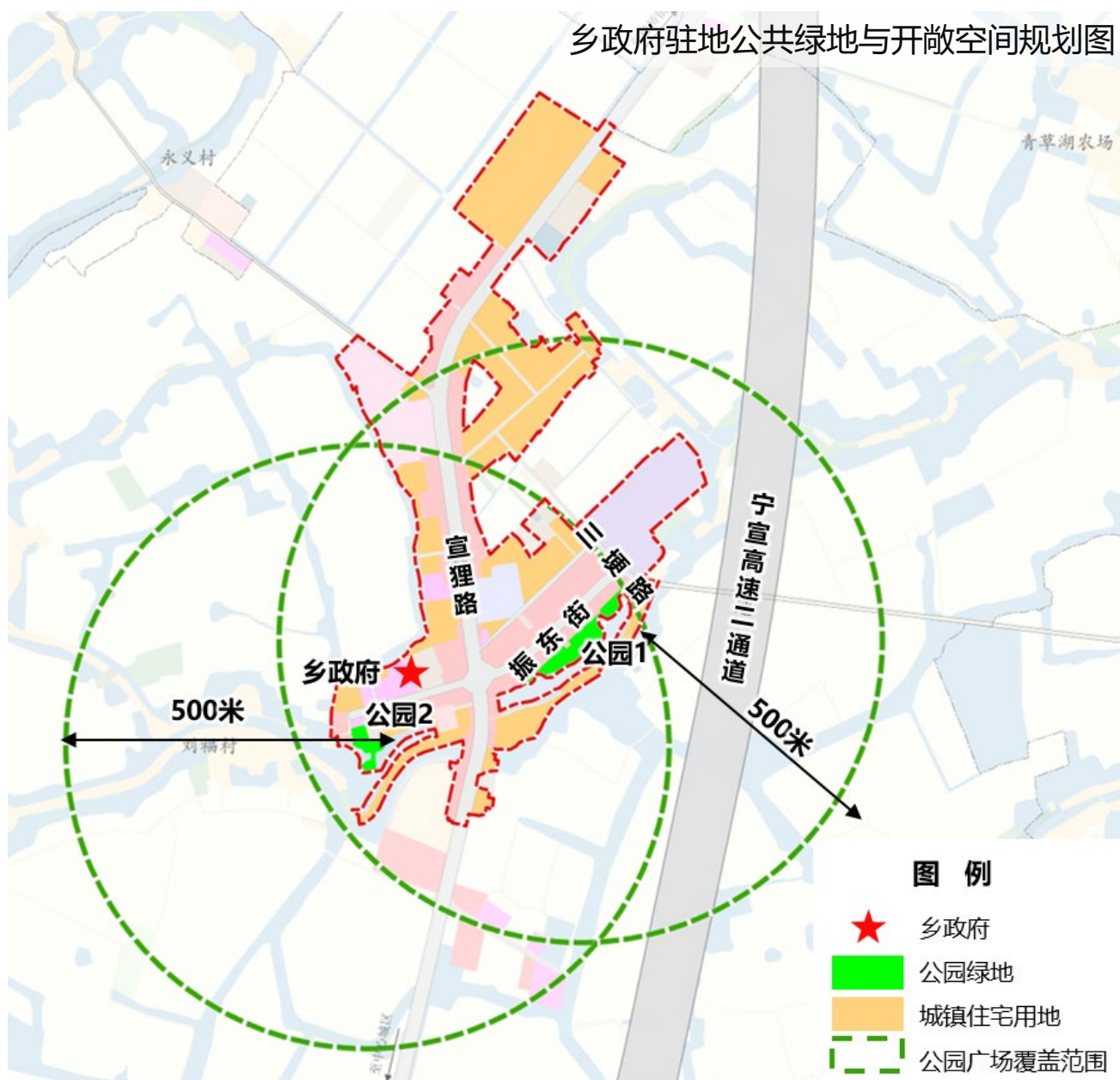
第二节 绿地系统规划

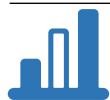
构建内涵丰富的游憩绿地，打造舒适怡人的公共空间

绿地开敞空间用地规划

规划绿地开场空间面积**0.95公顷**，全部为公园绿地，两处公园分别位于振东路与三埂路交叉口东南角、乡政府对面，面积分别为0.74公顷和0.21公顷。

规划期末，公园广场覆盖率**70.40%**，人均公园绿地面积达**1.79平方米/人**。





第三节 城镇风貌引导

构建“一带一廊，三区多点”的城镇风貌结构

一带：宣狸路乡镇风貌带。

一廊：宁宣高速二通道防护廊。

三区：北部居住风貌区、中部综合服务风貌区、南部居住风貌区。

多点：乡镇入户节点、乡镇综合服务节点、公园游憩节点、农贸集散节点等。



第五章 CHAPTER FIVE

规划实施保障



第一节 加强党的领导

STRENGTHEN PARTY LEADERSHIP



第二节 规划全生命周期管理

PLANNING FULL LIFECYCLE MANAGEMENT



第一节 加强党的领导

坚持党的全面领导

深入学校贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，深刻领会“两个确立”的决定性意义，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，不断提高政治判断力、领悟力、执行力，充分发挥党总揽全局、协调各方的领导核心作用，把党的领导贯彻到国土空间规划编制实施全过程各领域各环节。

夯实各级党委政府责任

落实全区各级党委和政府国土空间规划管理主体责任。强化区镇之间上下联动，明确责任分工，形成推进实施的共同责任机制。坚持“多规合一”，强化规划严肃性，规划一经批准，任何部门和个人不得随意修改、违规变更。加强领导干部的国土空间规划管理培训，防治换一届领导改一次规划。

加强部门协同

自然资源部门负责规划实施的指导和监督，发展改革、教体、科技、经济和信息化、民政、财政、生态环境、住房和城乡建设、交通运输、农业农村、水利、商务、文化和旅游、卫生健康、应急管理、统计、林业及其他有关部门切实履行职责，强化制度机制，统筹重大政策研究和制定，协调解决国土空间规划开发保护中的重大问题。

实施重大事项报告制度

规划实施中遇到重大战略调整、重要目标变化等重大事项，及时按程序向区政府请示报告，确保重大决策部署落实到位。



第二节 规划全生命周期管理



构建多规合一信息平台：坚持党中央集中统一领导，按照“统一底图、统一标准、统一规划、统一平台”的要求，从规划编制、审查审批、批后监管等环节统筹配置资源，提升城市整体效能水平和管控水平。

建立多部门协作的实施管理机制：由镇政府牵头负责全镇多规合一工作组织领导及具体实施，将各部门工作统一到多规合一信息平台上。

指标流量动态投放，合理匹配资源：优化管控全域建设规模，建立指标调蓄池，合理调配资源。在结合近远期发展时序及项目建设需求，形成动态弹性调配，加强指标在空间上的有序释放和精准投放。

健全规划公开制度：健全规划民主决策、公众参与和社会监督机制，提高空间规划的科学性、合理性和可操作性。

加强对规划实施的督导和考核：建立国土空间规划实施监督机制，以多规合一为基础，完善规划监管，加强对规划实施情况的跟踪分析和督促检查。