

宣州区沈村镇国土空间总体规划
（2021—2035 年）
（批后公布）

沈村镇人民政府
2025 年 5 月

目 录

第一章 规划总则	1
第一节 规划定位	1
第二节 规划原则	1
第三节 规划依据	2
第四节 规划范围与层次	5
第五节 规划期限	6
第二章 规划基础	7
第一节 自然地理格局与资源禀赋	7
第二节 现状与问题	8
第三节 机遇与挑战	9
第三章 发展定位与目标	11
第一节 发展定位	11
第二节 国土空间开发保护目标	11
第三节 国土空间开发保护策略	11
第四章 构建国土空间开发保护新格局	13
第一节 严格落实三条控制线	13
第二节 划定其他控制线及村庄建设边界	14
第三节 构建国土空间总体格局	16
第四节 规划分区与用途管制	16
第五节 留白用地	19
第六节 优化国土空间用途结构	19
第七节 自然资源保护与利用	20
第五章 村庄布局优化	24
第一节 人口预测	24
第二节 镇村等级结构	24
第三节 村庄分类	25
第四节 村庄布局	27
第五节 “通则式”村庄规划管理规定	28
第六章 产业布局引导	39
第一节 产业发展目标	39
第二节 产业发展策略	39
第三节 产业空间格局	40

第四节 产业空间布局	41
第五节 商业网点规划	42
第七章 国土空间支撑体系	43
第一节 综合交通规划	43
第二节 公共服务设施规划	43
第三节 公用设施规划	46
第四节 综合防灾规划	49
第八章 生态修复与国土综合整治	52
第一节 推进国土综合整治	52
第二节 推进生态修复	53
第九章 历史文化保护与特色风貌塑造	55
第一节 加强历史文化保护	55
第二节 塑造特色风貌	55
第十章 镇政府驻地规划	59
第一节 镇政府驻地空间结构	59
第二节 镇政府驻地用地布局	59
第三节 镇政府驻地公共管理与公共服务设施规划	60
第四节 镇政府驻地商业服务业设施规划	61
第五节 镇政府驻地道路交通规划	61
第六节 镇政府驻地绿地与开敞空间规划	63
第七节 镇政府驻地公用设施规划	63
第八节 镇政府驻地“四线”管控	65
第九节 镇政府驻地特色风貌规划	66
第十一章 规划传导、实施与保障	68
第一节 规划实施单元	68
第二节 近期建设计划	68
第三节 规划实施措施	68
第十二章 附则	70
第一节 规划文件	70
第二节 规划的施行与管理	70

第一章 规划总则

第一节 规划定位

《沈村镇国土空间总体规划（2021-2035年）》是对沈村镇域内国土空间开发、利用、保护、修复作出的综合部署和具体安排，是编制镇域内国土空间详细规划（村庄规划）和开展各类开发保护活动、实施国土空间用途管制的基本依据。文中下划线为强制性内容，必须严格执行。

第二节 规划原则

坚持底线思维，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，严格落实宣城市级国土空间总体规划下达的各项约束性指标。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。

坚持以人为本，提升品质。以镇政府驻地、村庄居民需求为中心，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。

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，严格落实宣城市级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。

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。

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。

第三节 规划依据

1. 法律、法规、条例

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）；
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）；
- (3) 《中华人民共和国文物保护法》（2017 年修正）；
- (4) 《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订）；
- (5) 《中华人民共和国森林法》（2019 年修订）；
- (6) 《中华人民共和国湿地保护法》（2021 年）；
- (7) 《中华人民共和国农业法》（2012 年修正）；
- (8) 《中华人民共和国水法》（2016 年修正）；
- (9) 《中华人民共和国防洪法》（2016 年修正）；

（10）《中华人民共和国乡村振兴促进法》（2021 年）；

（11）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修订）；

（12）《基本农田保护条例》（2011 年修订）；

（13）《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017 年修正）；

（14）《国家级公益林管理办法》（2017 年）；

（15）《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（2022 年修订）；

（16）《安徽省城乡规划条例》（2010 年）；

（17）《安徽省古树名木保护条例》（2009 年）；

（18）《安徽省皖南古民居保护条例》（2011 年修正）。

2. 标准、规范

（1）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；

（2）《社区生活圈规划技术指南》（TD/T1062-2021）；

（3）《城市公共服务设施规划标准》（GB50442）；

（4）《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；

（5）《安徽省乡镇国土空间总体规划编制规程（试行）》（2022 年版）；

（6）《安徽省村庄规划编制指南（2022 年版）》；

（7）《乡村振兴用地政策指南（2023 年）》；

（8）《安徽省彰显徽风皖韵的宜居宜业和美乡村精品示范村建设标准（试行）》。

3. 政策文件

（1）《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）；

（2）《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》（中发〔2018〕1 号）；

（3）《中共中央国务院关于坚持农业优先发展做好“三农”工作的若干意见》〔2019〕1 号文；

（4）《中共中央国务院关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》（2019 年 4 月 15 日）；

（5）《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》（2021 年中央一号文件）；

（6）《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）；

（7）《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）；

（8）《安徽省自然资源厅 安徽省农业农村厅关于提升和美乡村精品示范村村庄规划编制实施水平的通知》（皖自然资规划函〔2023〕99 号）。

4. 上位与相关规划

- (1) 《宣城市国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
- (2) 《宣城市城市总体规划（2016-2030 年）》；
- (3) 《宣城市全域旅游发展规划（2016-2030）》；
- (4) 《宣城市环南漪湖区域概念性总体规划》；
- (5) 《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》；
- (6)《宣州区文化旅游“十四五”发展规划(2021-2025)》；
- (7) 《宣州区“十四五”农业农村现代化发展规划》；
- (8) 《宣州区“十四五”生态环境保护规划》；
- (9) 《宣州区水利改革发展“十四五”规划》；
- (10) 《宣州区“十四五”综合交通运输发展规划》；
- (11) 《宣州区矿产资源规划（2021-2025 年）》（征求意见稿）；
- (12) 《宣州区村庄分类报告》；
- (13) 《沈村镇国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》。

第四节 规划范围与层次

规划范围。从全域全要素规划考虑，将与沈村镇相邻的麻姑山分场、安徽南湖强制隔离戒毒所和争议地纳入沈村镇国土空间总体规划进行统筹规划，具体包括沈村社区、岗桥

村、丁店村、双塘村、胜利村、太阳村、杨星村、武村村、胡村回族村以及南漪湖部分范围、相邻的麻姑山分场、安徽南湖强制隔离戒毒所、宛陵林场麻姑山分场与高桂村争议地，规划总面积为 135.55 平方公里。镇政府驻地为镇人民政府所在地城镇开发边界及其外围少量区域，规划总面积约 0.98 平方公里。

规划层次。规划包含镇域、镇政府驻地两个层次。镇域层次重点完善国土空间格局、空间用途管制、镇村体系及基础支撑体系等内容。镇政府驻地重点完善用地布局、设施安排和特色风貌引导等内容。

第五节 规划期限

规划期限为 2021—2035 年，其中近期至 2025 年，远期至 2035 年，远景展望至 2050 年。

第二章 规划基础

第一节 自然地理格局与资源禀赋

城市近郊，交通便捷的地理区位。沈村镇位于宣州区东北部麻姑山下，东临洪林镇、南接孙埠镇、西与五星乡、朱桥乡接壤，北濒南漪湖，距离中心城区约 20 公里，属于城郊融合型乡镇。沪渝高速、宁宣高速、G318 等多条干线公路在此交汇，可快速通达南京、芜湖、杭州等地，整体对外交通条件较为优越。

地形复杂，兼含圩区、丘陵区。沈村镇地形复杂，地势东高西低，兼含圩区、丘陵区。西北部属圩区，河网交错，水面纵横；中南部地形平坦；东部群山起伏，山峦叠翠。

四季分明，温和湿润的气候特征。沈村镇地处亚热带季风湿润气候区，具有四季分明、温和湿润、雨量充沛等特点。年平均降雨量为 1400 毫米，降雨时空分布极不均匀。雨量主要集中在汛期（5-9 月份），6 月中旬至 7 月上旬为梅雨季节，雨量尤为集中。

坑塘密布，湖面广阔，双河纵贯南北的水系特征。沈村镇境内有天然湖泊——南漪湖。南漪湖是皖东南最大淡水湖，水质清澈，风景优美；南漪湖水鸟翔集，碧波荡漾，古有“南湖落雁”之美称。沈村镇境内有两条河流，分别是太阳河（沈村镇段）和双桥河，纵贯镇域南北。镇域内拥有两座水库，分别是龙华庵水库、七里冲水库。

资源丰富，生态资源与人文资源兼容并蓄。沈村镇生态

资源主要有南漪湖、麻姑山、太阳河（沈村镇段）、双桥河、龙华庵水库、七里冲水库等，其中“麻姑晓月”、“南湖落雁”美景闻名遐迩。沈村镇文化底蕴深厚，主要有历史文化、民俗文化、渔乡文化等多类型文化。境内主要有镇西老街、胡村回族村、武村渔乡村等特色文化资源，同时有皖南花鼓戏、皖南皮影戏、模村双龙舞等特色民俗文化。沈村镇现有不可移动文物 2 处，保护级别均未定，分别为沈村无名革命烈士墓和大陶村古墓。

第二节 现状与问题

自然资源要素丰富。2020 年，规划范围内耕地面积 4278.49 公顷、林地面积 2969.59 公顷、湿地面积 1.46 公顷、陆地水域面积 3418.18 公顷。境内水资源、农业资源丰富，沈村镇矿产资源主要为铜钼矿、石英砂岩矿。

农业种植与渔业齐头并进。一产以农业种植为主，渔业为辅，种植业主要为水稻、小麦等粮油作物，特色种植有烟草和茶叶。沈村镇烟叶种植面积每年在 3000 亩左右，水稻种植面积 5.5 万亩、小麦种植 4 万亩，特色经济作物茶叶种植 3500 亩。渔业为沈村镇的特色产业，主要分布在南漪湖区域。

生态保护系统日趋完善。境内生态资源丰富，生态资源主要有南漪湖、麻姑山、太阳河（沈村镇段）、双桥河、龙华庵水库、七里冲水库等，生态系统结构和格局整体稳定。

交通条件不断提升。现状沪渝高速、宁宣高速、宣城绕

城高速、G318 国道、S604 省道、县乡道、村村通道路共同构成沈村镇综合交通路网系统。随着沪渝高速改扩建、G318 改线及南漪湖环线 S604 沈村至毕桥段等重要交通通道的规划建设，区域交通格局将更加完善。

在贯彻新发展理念，着力推进高质量发展，服务构建新发展格局过程中沈村镇在国土空间开发保护方面仍存在一些突出问题。

工业发展空间不足。镇域内工业以绿色建材为主，主要分布在丁店村。现状企业主要有治宏精工、中茂新型建材、金鹰建材、巨鑫建材、伟达商砼等，工业集聚区初见雏形，但工业拓展空间不足，制约产业进一步发展。

旅游吸引力欠缺。沈村镇现状生态及文旅资源丰富，但现状旅游业发展程度不高，旅游配套设施不足，服务业态以沿南漪湖岸线零星分布的渔家乐为主，旅游吸引力有待提升。

配套设施有待完善。现状村庄存在较多闲置公共服务设施，以废弃小学、幼儿园、村委会为主，造成资源浪费；健身广场、停车场等设施覆盖不足；基础设施方面，污水处理设施建设相对滞后，有待完善提升。

土地节约集约亟待提高。现状人均村庄建设用地面积为 276.17 平方米，人均村庄建设用地面积较大；现状居民点数量众多且分布零散，低效用地、空心村问题明显，村庄建设用地利用粗放，土地集约利用程度较低。

第三节 机遇与挑战

重大战略机遇：重点推进长三角一体化发展、中部地区高质量发展、长江经济带发展等国家重大战略，安徽省大力推动皖江城市带承接产业转移示范区、皖南国际文化旅游示范区、大黄山世界级休闲度假康养旅游目的地建设，都给沈村镇带来了重大历史机遇。

区位条件的潜力：沈村镇位于南京都市圈、杭州都市经济圈交汇处，区位优势明显。随着宁宣高速等重要通道的建设，区域交通条件将大大改善，利于从交通、资源、旅游等多方面与周边区域进行联动，实现借势发展。

旅游发展机遇：沈村镇是皖南国际文化旅游示范区的东部门户，可以较好承接周边景区客源的外溢。沈村镇是宣城市环南漪湖区域的重要组成部分，承担着南部旅游服务核的功能，旅游发展潜力较大。

面对新形势新要求，沈村镇在国土空间开发保护方面也面临着一些风险挑战。

土地资源集约利用与农村风貌特色保护的矛盾：现状农村建设用地较为粗放，规划将引导农村居民点合理布局，提高土地资源集约利用程度。在集聚发展过程中，农村风貌特色和农民生产生活方式将受到一定程度影响。

旅游开发与生态保护的矛盾：旅游开发与自然资源的保护存在一定矛盾。未来沈村镇发展要处理好旅游开发与自然资源保护之间的关系，在自然资源合理的开发容量范围内进行开发。

第三章 发展定位与目标

第一节 发展定位

明确发展定位。落实上位规划要求，立足自身资源禀赋，紧抓区域发展机遇，将沈村镇打造成为以现代农业为基础，以休闲旅游、养老养生为特色的城郊农贸型滨湖小镇。

第二节 国土空间开发保护目标

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，城镇空间更加集约高效，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，居民生活水平和质量进一步提升，获得感、幸福感进一步增强。

至 2035 年，构筑农业空间安全稳定、生态空间山清水秀、城镇空间宜居适度的国土空间保护格局，为建设满足人民对美好生活向往、承载高质量发展的美丽家园提供坚实的空间载体。

至 2050 年，形成安全、高效、协调的国土空间格局，实现国土空间治理体系和治理能力现代化，全面建成满足人民对美好生活的向往、承载高质量生活的美丽家园。

主要指标详见“附表 1. 规划指标体系一览表”。

第三节 国土空间开发保护策略

生态优先，守护本底。加强南漪湖生态保护并积极推进南漪湖水环境综合治理，严格落实自然保护地、生态保护红

线保护政策、加强山林生态修复、矿山修复。

产业转型，挖掘动能。以生态旅游资源为基础，强一产，优二产，活三产。通过构建现代乡村产业体系，助推农业提质增效；依托良好的交通区位优势，大力发展休闲旅游产业；引入绿色建材相关产业，推动产业转型升级。

文化提升，彰显魅力。充分挖掘历史文化资源，通过研发文创产品、策划文化活动、塑造文化品牌等方式加强本地特色文化的影响力，展现乡镇人文魅力。

设施共建，联动发展。统筹考虑区域公共服务设施和基础设施建设，提升镇政府驻地综合服务能力，按照城乡生活圈建设理念，推动城乡一体化配套设施建设。

第四章 构建国土空间开发保护新格局

第一节 严格落实三条控制线

严格落实耕地和永久基本农田保护红线。至 2035 年，落实耕地保有量不少于 4215.18 公顷（沈村镇行政范围内耕地保有量不少于 4038.87 公顷、麻姑山分场耕地保有量不少于 0.12 公顷、安徽南湖强制隔离戒毒所耕地保有量不少于 176.19 公顷），永久基本农田保护面积不少于 3998.69 公顷（沈村镇行政范围内永久基本农田保护面积不少于 3811.19 公顷、麻姑山分场永久基本农田保护面积不少于 0.12 公顷、安徽南湖强制隔离戒毒所永久基本农田保护面积不少于 187.38 公顷）。

专栏 1 耕地和永久基本农田保护红线管控措施

严格实施耕地用途管制。耕地和永久基本农田保护红线一经划定后，未经批准，不得擅自调整。严格落实耕地占补平衡，因建设确需占用的，必须依法补充同等数量、质量的可以长期稳定利用耕地，确保粮食产能不下降。

永久基本农田不得转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地。严禁占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼；严禁占用永久基本农田种植苗木、草皮等用于绿化装饰以及其他破坏耕作层的植物；严禁占用永久基本农田挖湖造景、建设绿化带；严禁新增占用永久基本农田建设畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施。禁止闲置、荒芜、破坏永久基本农田行为。严格永久基本农田占用与补划。永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。确保永久基本农田保护面积不减少、质量不降低、布局稳定。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田的，涉及农用地转用和土地征收的，必须经国务院批准。

严守生态保护红线。至 2035 年，生态保护红线面积不

低于 1512.47 公顷，为安徽宣城宣州区南漪湖湿地公园。

专栏 2 生态保护红线管控措施

生态保护红线按照国家、省关于生态保护红线的相关规定实施管控。生态保护红线内、自然保护地核心区原则上禁止人为活动。生态保护红线内自然保护地核心保护区外，禁止开发性、生产性建设活动，在符合法律法规的前提下，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动，加强有限人为活动管理，有序处理历史遗留问题，规范占用生态保护红线用地审批，严格生态保护红线监管。

严控城镇开发边界。至 2035 年，城镇开发边界面积不高于 678.98 公顷。（沈村镇行政范围内城镇开发边界面积不高于 656.53 公顷、安徽南湖强制隔离戒毒所城镇开发边界面积不高于 22.45 公顷）。

专栏 3 城镇开发边界管控措施

未经依法批准，不在城镇开发边界外设立各类开发区和城镇新区，城镇开发边界内实行“详细规划+规划许可”的管控方式，因国家重大战略调整、国家重大项目建设、行政区划调整等确需对城镇开发边界进行调整的，按国土空间规划修改程序进行。

三条控制线落实情况详见附表 2. 永久基本农田保护红线与生态保护红线面积汇总表。

第二节 划定其他控制线及村庄建设边界

公益林线。规划落实公益林面积 205.47 公顷，均为国家公益林，主要位于麻姑山分场。按照国家关于公益林的相关管理办法实施管控。

重大基础设施廊道控制线。根据铁路、高速公路、35kV（含）以上电力线、区域燃气设施等安全防护区域相关规范划定镇域重大基础设施廊道。沿铁路两侧预留 20 米的安全

保护距离。规划建筑红线距互通立交和大型桥梁两侧隔离栅外援起不少于 50 米；规划建筑红线最近点距高速公路、国道、省道、县道、乡道、村道两侧边沟外缘线分别不少于 30 米、20 米、15 米、10 米、5 米、5 米。500kV、220kV、110kV、35kV 输电线分别按 70 米、40 米、25 米、15 米的安全保护距离进行控制。

河湖管理范围线。规划落实河湖管理范围线面积共 2289.90 公顷。河湖管理范围线内按照国、省关于河湖管理的相关规定实施管控。

洪涝风险控制线。规划落实上位规划划定的洪涝风险控制线，面积共 1962.18 公顷，主要涉及南漪湖和双桥河。洪涝风险控制线内禁止建设妨碍行洪的建、构筑物以及从事影响河势稳定以及危害河岸堤防安全和其他妨碍河道行洪的活动，其他各类建设应当符合防洪标准和其他有关技术要求。

自然保护地范围线。规划落实安徽宣城宣州区南漪湖湿地公园范围线，面积为 1512.47 公顷，范围内按照国家、省和地方关于自然保护地的相关规定实施管控。

具体详见详见附表 3. 其他控制线面积汇总表。

芜宣机场净空保护区域。在芜湖宣州机场净空保护区内，禁止从事以下活动：修建不符合机场净空要求的建筑物或者设施；修建影响机场电磁环境的建筑物或者设施；修建可能在空中排放大量烟雾、粉尘、火焰、废气而影响飞行安全的建筑物或者设施；修建靶场、强烈爆炸物仓库等影响飞行安

全的建筑物或者设施；设置影响机场目视助航设施使用或者飞行员视线的灯光、标志或物体；种植影响飞行安全或者影响机场助航设施使用的植物；饲养、放飞影响飞行安全的鸟类；升放无人驾驶的自由气球、系留气球或其他升空物体；焚烧产生大量烟雾的农作物秸秆、垃圾等物质以及排放大量烟雾、粉尘、火焰、废气等影响飞行安全的物质；燃放烟花爆竹；在机场围界外 5 米范围内，搭建建筑物、种植树木，或者从事挖掘、堆积物体等影响民用机场运营安全的活动；设置易吸引鸟类及其他动物的露天垃圾场、屠宰场、养殖场等场所；其他影响民用机场净空保护的行为。

村庄建设边界。规划顺应镇村体系，引导村庄建设用地布局优化，划定村庄建设边界线 655.60 公顷。

各行政村村庄建设边界划定情况详见附表 4. 村庄建设边界面积汇总表。

第三节 构建国土空间总体格局

构建国土空间格局。规划形成“一核、两轴、五片区”的国土空间总体格局。“一核”指乡镇综合服务核心；“两轴”指依托南漪湖环线打造滨湖旅游发展轴、依托沈新公路打造城镇联动发展轴；“五片区”指特色渔村观光片区、滨湖旅游休闲片区、圩田现代农业片区、山林生态保育片区、绿色产业发展片区。

第四节 规划分区与用途管制

合理划定规划分区。规划遵循全域全覆盖、不交叉、不

重叠的基本原则，在上位规划确定的一级分区基础上细化划定二级分区，并明确各分区用途管制规则。

生态保护区。落实上位规划划定的生态保护区 1512.47 公顷，均为自然保护地一般控制区。自然保护地一般控制区为安徽宣城宣州区南漪湖湿地公园的一般控制区范围。

农田保护区。落实农田保护区 4029.90 公顷，全部为永久基本农田保护区，即永久基本农田相对集中需严格保护的区域。

城镇发展区。落实上位规划划定的城镇发展区 678.98 公顷，规划细分为居住生活区 119.91 公顷、综合服务区 33.70 公顷、商业商务区 96.45 公顷、绿地休闲区 59.80 公顷、工业发展区 182.31 公顷、物流仓储区 42.11 公顷、交通枢纽区 144.70 公顷。

乡村发展区。落实上位规划划定的乡村发展区 7265.66 公顷，规划细分为村庄建设区 1107.01 公顷、一般农业区 3209.09 公顷、林业发展区 2949.56 公顷。村庄建设区为城镇开发边界外，规划重点发展的村庄用地区域。一般农业区为乡村发展区中除村庄建设区、林业发展区外其他区域，以农业生产发展为主要利用功能导向。林业发展区为以规模化林业生产为主要利用功能导向划定的区域。

矿产能源发展区。落实上位规划划定的矿产能源发展区 67.58 公顷。

各二级分区面积及比重详见附表 5. 国土空间规划用途

分区统计表。

专栏 4 规划分区用途管制规则		
一级分区	二级分区	管制规则
生态保护区	自然保护地一般控制区	严格执行法律法规关于生态红线保护的相关要求,规范管控对生态功能不造成破坏的有限人为活动,有序处理历史遗留问题,规范占用生态保护红线的用地审批,严格生态保护红线监管。
农田保护区	永久基本农田保护区	按照永久基本农田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。
城镇发展区	居住生活区	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反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。
	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	
乡村发展区	交通枢纽区	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。
	村庄建设区	
	一般农业区	
矿产能源发展区	林业发展区	
	-	
矿产能源发展区	-	-

第五节 留白用地

建立规划留白制度。在乡镇和村庄规划中预留不超过 5% 的规划建设用地机动指标，村民居住、农村公共公益设施、零星分散的乡村文旅设施及农村新产业新业态等用地可申请使用。镇域留白用地总量 40.76 公顷，其中用途留白面积 6.25 公顷，指标留白面积 34.51 公顷。

第六节 优化国土空间用途结构

合理调整农用地结构和布局。适度开发地势平坦区域周边具有耕种和灌溉条件的其他草地、裸土地，适时引导即可恢复和工程恢复土地，整理复垦为耕地。加强生态公益林、防护林保护和建设，加大林种树种结构调整力度和布局优化，开展造林绿化工程，结合乡村绿化美化，增加村庄绿量。规划至 2035 年，规划范围内耕地面积由 4278.49 公顷调整至 4602.17 公顷，占国土总面积的 33.95%；林地面积由 2969.59 公顷调整至 3001.79 公顷，占国土总面积的 22.15%；园地面积由 985.95 公顷调整至 731.19 公顷，占国土总面积的 5.39%。

优化建设用地结构和布局。重点保障区域交通、能源、水利等基础设施建设，提高空间连通性。严格按照城镇开发边界开展城镇集中建设，推进村庄建设用地集约化发展。于城镇开发边界内，适度增加城镇建设用地规模，优化城镇建设用地结构；于城镇开发边界外，推进村庄建设用地整合，在合理保障乡村振兴用地需求的同时，降低村庄建设用地规模，提高建设用地节约集约利用水平。规划考虑发展不确定

性，各乡村单元在村庄建设用地规模内可预留不超过 5% 的机动指标。规划至 2035 年，规划范围内村庄建设用地整体呈现减量。

适度调整未利用地结构。严格保护湿地，加大河流、湖泊水系生态保护和环境治理力度，保证陆地水域面积稳定。在不破坏生态环境的前提下，引导非农建设合理用作其他用地，通过土地整理复垦等工程措施，适度减少草地、农村道路、田坎等用地面积，提高土地利用率。

具体详见附表 6. 规划用地结构调整表。

第七节 自然资源保护与利用

耕地资源的保护与利用。落实耕地保有量和永久基本农田保护目标，规划至 2035 年，规划范围内耕地保有量不低于 4215.18 公顷，永久基本农田保护面积不少于 3998.69 公顷。各行政村耕地保有量和永久基本农田保护面积详见附表 7. 耕地和永久基本农田保护面积指标表。

专栏 5 耕地资源保护与利用措施

1、落实耕地“占补平衡”制度

落实耕地占补平衡责任，坚持以补定占，按数量相等、质量相当、产能不降的要求实现占补平衡，保证稳定耕地数量不减少、质量不降低。

2、坚决遏制耕地“非农化”，防止永久基本农田“非粮化”

严禁违规占用耕地绿化造林；严禁超标准建设绿色通道；严禁违规占用耕地挖湖造景；严禁占用永久基本农田扩大自然保护地；严禁违规占用耕地从事非农建设；严禁违法违规批地用地。

明确耕地利用优先序，对耕地实行特殊保护和用途管制，严格控制耕地转为林地、园地等其他类型农用地。永久基本农田是依法划定的优质耕地，要重点用于发展粮食生产，特别是保障稻谷、小麦、玉

专栏 5 耕地资源保护与利用措施

米三大谷物的种植面积。一般耕地应主要用于粮食和棉、油、糖、蔬菜等农产品及饲草饲料生产。耕地在优先满足粮食和食用农产品生产基础上，适度用于非食用农产品生产，对市场明显过剩的非食用农产品，要加以引导，防止无序发展。

3、开展耕地质量提升行动

积极推进土地综合整治，加大高标准农田建设和基本农田保护示范区建设。加大中低产田改造力度，治理耕地污染，修复耕地土壤环境，逐步提高现有耕地质量。对建设占用耕地的优质耕地进行表土剥离再利用，剥离的耕作层主要用于新开垦耕地和中低产田改良、被污染耕地治理、矿区土地复垦以及城市绿化等。

4、推进耕地布局优化

结合国土空间用途结构优化，推进农村土地综合整治、废弃地治理等工程，引导新增耕地合理集聚。

水资源的保护与利用。优化用水结构，严控用水总量，落实最严格的水资源保护制度，强化产业项目水资源约束，严格限制高耗水产业布局。按照工农业用水负增长、生活用水控制增长、生态用水适度增长的原则加强节水管控，适当合理开发利用过境水源，提高水资源综合利用效率和工业用水重复利用率，形成与社会、经济发展相匹配的用水结构。强化水资源监测，建立水质保护与排污总量控制实时监控管理系统，加强水功能区的水质监测和入河排污口污染物监测，优化监测布局，完善预警体系，提升工业用水、生活取水、农业用水的监测能力。加强河湖水面资源管控，保护自然水域空间，坚持保护与防治相结合，以双桥河、太阳河（沈村镇段）为主脉，加强水系连通。重点加强南漪湖水域岸线生态空间管控，严禁非法侵占水面等。规划至 2035 年，重要江河湖泊水功能区水质达标率 100%。

林地资源的保护与利用。以保护和培育林业资源为核心，严格控制林地转化为非林地，全面推进林地资源保护。

专栏 6 林地资源保护与利用措施

1、加强林地管控

规范林地保护，除必须的工程建设外，严格控制占用森林，不得以其他任何方式改变林地用途。推行集约经营，农林复合经营，在法律允许范围内合理安排各类生产活动，最大限度挖掘林地生产力。严禁毁林开垦、农业综合开发、土地整理时不得挤占林地。

城镇开发边界内集中分布的林地，宜因地制宜的布局为城市绿地，保障森林覆盖率，提升绿地覆盖水平。

2、强化公益林管理

对域内各类公益林实行“总量控制、区域稳定、动态管理、增减平衡”的管理机制，严格控制占用征收国家公益林，确因国家和省级重点工程建设需要征收的，严格按照有关规定办理用地审核审批手续，提出“占一补一”的调整计划。

3、加强森林资源保护与修复

通过荒山补植、疏林地抚育、林分改造、封山育林等措施进行林地修复，提高低质林地的生态防护功能。改善经济林生态环境，避免种植大面积单一树种的经济林，全面提高森林涵养水源能力的建设。

湿地资源的保护与利用。落实湿地保护制度，预防和控制人为活动对湿地及其生物多样性的不利影响，加强湿地污染防治，减缓人为因素和自然因素导致的湿地退化，维护湿地生态功能稳定。规划至 2035 年，湿地保有量不低于 1.46 公顷。各行政村湿地保有量详见附表 8. 湿地面积指标表。

专栏 7 湿地资源保护与利用措施

1、加强湿地保护与利用

在湿地范围内从事旅游、种植、畜牧、水产养殖、航运等利用活

专栏 7 湿地资源保护与利用措施

动，有关部门应当加强必要性、合理性以及湿地保护措施等内容的审查，避免改变湿地的自然状况，并采取措施减轻对湿地生态功能的不利影响。

鼓励单位和个人开展符合湿地保护要求的生态旅游、生态农业、生态教育、自然体验等活动。推动湿地周边地区绿色发展，促进经济发展与湿地保护相协调。

2、推动湿地生态修复

遵循自然恢复为主、自然恢复和人工修复相结合的原则，开展湿地修复工作，恢复湿地面积，提高湿地生态系统质量。对南漪湖及太阳河（沈村镇段）周边湿地因地制宜采取水体治理、土地整治、植被恢复、动物保护等措施，增强湿地生态功能和碳汇功能。

矿产资源的保护与利用。依据矿产能源发展区，优化矿产资源勘查开发保护空间布局。切实树立和践行“绿水青山就是金山银山”的理念，不断增强生态环境保护的自觉性，把绿色发展的理念贯穿于矿产资源规划勘察开发利用的全过程，持续推进绿色矿山建设，巩固提升矿山企业综合整治成果，提升矿产资源开发利用水平，进一步改善矿山自然生态环境，促进矿业经济与生态环境绿色、健康、持续发展。

第五章 村庄布局优化

第一节 人口预测

镇域人口预测。近期至 2025 年，户籍人口为 3.88 万人，常住人口为 2.13 万人；远期至 2035 年，户籍为 3.75 万人，常住人口为 1.99 万人。

第二节 镇村等级结构

镇村等级结构。规划镇村体系等级分为“镇政府驻地—中心村—自然村”三级镇村等级结构。第一级——镇政府驻地，为镇域政治、经济和文化中心；第二级——中心村，规划形成 9 个中心村，分别为施村、双塘小区、黄村、杨墩、张村、胜利中心村、武村中心村、丁店街道、回民冲，为各行政村生产生活服务中心、主要居民点；第三级——自然村，规划形成 171 个自然村，为村民生活的基本居民点。

专栏 8 镇村等级结构			
等级	数量	名称	职能
第一级 镇政府 驻地	1	镇政府驻地	镇域政治、经济、文化中心
第二级 中心村	9	施村、双塘小区、黄村、杨墩、张村、胜利中心村、武村中心村、丁店街道、回民冲	各行政村生产生活服务中心、主要居民点
第三级 自然村	171	叶家山、崔村、山梁、钱村、陈村、大陈村、黄村、四甲、双龙庵、大山湾、下马、上马、西庄、东庄、侯村、八甲、十甲、万里、高凌、二都、钮村、叶村、姚后、姚前、上湾、小陈、曹湾、骆村、中湾、山湾、温州场、一甲、小山冲、	居民点

专栏 8 镇村等级结构

		大山冲、中古、后杨、前杨、建华、回民冲、模村、东马冲、西阳、东阳、下胡、上胡、李冲、殷冲、崔家冲、史家冲、花园、沈湾、张村、汪家、夏村、合兴、圩埂、小村、老庄、后山、陡门、方滩、杨城、沈墩、跑马、鸭里、上头、岗桥新村、井杜、店门、杨墩、大魏、新湾、北席、龙梗、皂角、六扎、二房、寺冲、徐村、付湾、岗桥、杨湾、下马、后姚、小湾、孙庄、小魏、七里、刘村、老湾、胜利中心村、宋墩、洪巷、中伞、方圩、前闸、后闸、刘村、小圩、黄坝、朱海、段湾、徐村、施村、北湾、双全、天圩、七店、花园、塘坝、李村、刘村、丁湾、曹村、格巷、东王、杨庄、双塘小区、孙楼、殷村、高车头、曾湾、孙村、陈荡、范桥、丁店街道、汪山、土城、新河桥、菜窝、北湾、曹村、范阳、王村、钱姚、胡村、盛岗、盛村、林村、前村、马塘、丁村、陈桥、埂龙、杨村、董村、打鼓塘、戈村、崔村、路西、太平、潘卜口、七里槽、板元、水地、麻村、陶村、周庄、五坪、小杨、陶湾、大周、小周、姚湾、龙井、木鱼、殷湾、白丁、芦冲、雁子、武村中心村	
--	--	---	--

第三节 村庄分类

行政村分类。规划将行政村分为 2 个城郊融合类、6 个集聚提升类和 1 个特色保护类。城郊融合类包括双塘村、太阳村，集聚提升类包括沈村社区、岗桥村、丁店村、杨星村、胜利村、武村村，特色保护类为胡村回族村。

专栏 9 行政村分类指引

分类	数量	名称	规划导向
城乡融合类	2	双塘村、太阳村	加快城乡产业融合发展、基础设施互联互通、公共服务共建共享。
集聚提升类	6	沈村社区、岗桥村、丁店村、杨星村、胜利村、武村村	重点确定村庄发展方向,推进改造提升、激活产业、优化环境、保护乡村风貌。
特色保护类	1	胡村回族村	重点保持村庄特色的完整性、真实性和延续性,突出特色空间的品质设计。

自然村分类。规划将居民点划分为提升型、稳定型、收缩型和撤并型四类。共形成提升型 35 个,稳定型 88 个,收缩型 42 个,撤并型 6 个。

专栏 10 分类指引

分类	定义	规划导向
提升型	指具有一定基础,作为乡村振兴重点建设和人口相对集聚的居民点。	在补齐基础设施和公共服务设施短板基础上,注重生活、产业空间保障,保护乡村风貌,提升对周边村庄的带动能力和服务水平。
稳定型	指规划期内基本稳定,搬迁或建设需求较少,一时难以研判发展方向的居民点,以及因历史文化保护、传统村落、生态环境等需要保护的居民点。	注重完善基础设施和公共服务设施,保障村民合理建房需求,强化村庄人居环境整治,保护历史文化资源,塑造乡村特色风貌等。
收缩型	指逐步萎缩,但短时间内仍将存续的居民点。	根据村庄实际需要,在维持村民基本生产生活水平的基础上,注重完善必要的设施,统筹安排危房改造、闲置和废弃宅基地整理、

专栏 10 分类指引		
分类	定义	规划导向
		基本人居环境整治等，原则上限制新建扩建行为。因重大工程、地质灾害、土地整治等多种原因需要安置建设的，可优先引导向提升型居民点或城镇周边集中
撤并型	指因进行整体搬迁而需要撤并的居民点。	—

村庄分级分类详见附表 9. 村庄分级分类汇总表。

第四节 村庄布局

统筹利用乡村生产空间。整合全域特色乡村、采摘园区、旅游景点等各类资源与载体，合理保障农村一二三产业融合发展用地需求。适当安排一定的新增建设用地指标，重点保障乡村产业发展用地。盘活空闲、废弃和低效利用的存量集体建设用地，优先保障乡村振兴和农村一二三产业融合发展需求。统筹利用农村集体建设用地和闲置宅基地，引导农村康养、乡村旅游、农村电商等新业态合理布局。

合理布局乡村生活空间。合理安排农村宅基地，严格控制农村新建宅基地标准，严守“一户一宅”并按照批准面积建设住宅，禁止未批先建、超面积占用宅基地。整治“空心村”，清理村庄内部闲置宅基地。构建便捷的生活圈，优先满足乡村道路、电力、给排水、通信、防灾等基础设施以及教育、医疗、卫生、养老等公共服务设施建设用地需求，推动供水、污水处理、电力、通信等基础设施完善，提升农村居民生活品质。

严格保护乡村生态空间。严守生态保护红线，强化山水林田湖草沙系统治理，重视山体形貌维护、植被修复养护、水系岸线防护，积极拓展绿色生态空间。加强重点林业生态工程建设，全面推进沿路、沿河、沿村绿化，构建森林生态空间防护体系。彰显山水乡村特色风貌，推动平原乡村营造田成方、林成网的生态美景，山区乡村打造山村风貌。

第五节 “通则式” 村庄规划管理规定

从实际出发，分类有序推进村庄规划编制，对于城镇开发边界外未编制村庄规划或短期内村庄规划未能完成成果审批和数据入库的地区，通过制定“通则式”规划管理规定，加快实现乡村地区空间规划管理全覆盖。

1. 适用范围

“通则式”管理规定适用于城镇开发边界外、村庄规划（详细规划）未覆盖的乡村地区。符合条件的农民建房、乡村公共服务设施和公用设施建设、使用存量建设用地的乡村产业项目建设等情形，可以直接依据“通则式”管理规定核发规划许可。“通则式”管理规定适用范围之外需要核发规划许可的情形，须编制村庄规划（详细规划）作为规划依据，不得随意扩大“通则式”管理规定的适用范围。结合《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，2023 年 11 月）》，适用于“通则式”管理规定的各类建设项目主要包括：农村宅基地（0703 地类）、农村社区服务设施用地（0704 地类）、公共管理与公共服务用地（08 地类）、商

业服务业用地（09）、工业用地（1001地类）和物流仓储用地（1101地类）、城镇村道路用地（1207地类）、公用设施用地（13地类）、符合条件的其他土地。

2. 主要内容

“通则式”管理规定的内容主要包括：落实“三条控制线”（即耕地和永久基本农田保护红线、生态保护红线和村庄建设边界），根据需要补充“N条控制线”（历史文化保护控制线、灾害风险控制线，以及各级自然保护地、矿产资源、河湖管理、基础设施廊道等各类特定功能区域的管控范围线），做好“四个方面指引”（即村庄总体风貌与人居环境整治指引、宅基地户型管控指引、公共服务设施和公用设施配套指引、国土综合整治与生态修复指引）。同时，结合乡镇规划编制，统筹村民居住、农村公共服务与公用设施、农村一二三产业融合发展等新增建设用地需求，并明确各类用地建设的总体管控要求。对乡村振兴项目用地，采取重点地块图则的方式，明确项目用地范围、土地用途、容积率、建筑高度等规划管控内容。

（1）落实三条控制线

耕地和永久基本农田保护红线。严格落实上位规划下达指标，永久基本农田一经划定，未经批准不得擅自调整；严格耕地用途管制，全面落实耕地占补平衡制度。

生态保护红线。生态保护红线一经划定，未经批准，严禁擅自调整。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，在符合现行法律法规前提下，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。

村庄建设边界。合理划定村庄建设边界，涉及新增建设用地的村民住宅、乡村基本公共服务设施原则上应布局在村庄建设边界内。在镇级国土空间总体规划中，可预留不超过5%的乡村新增潜力空间规模，用于保障暂未明确选址位置且确需布局在村庄建设边界外的少量乡村基础设施、零星乡村产业用地。确保规划期末全域城镇开发边界外村庄建设用地规模不高于2020年度国土变更调查村庄用地“203”规模（不打开口径），最终数据以经批准后的镇级国土空间总体规划为准。

（2）落实N条控制线

传导落实沈村镇国土空间总体规划中的重大基础设施廊道控制线、河湖管理范围线、洪涝风险控制线、自然保护地线等其他各类空间控制线，并严格按照规划执行相应控制距离、管控范围的要求。

（3）村庄总体风貌与人居环境整治指引

村庄总体风貌指引。在体现地域和农村特色的前提下，利用村庄的地形地貌和历史文化资源，协调好村庄与周边山、水、林、田等自然景观资源的关系，注重传承当地文化，因地制宜分类提出村庄建筑管控和风貌指引要求。提升型和稳定型居民点应延续当地空间特色，整理激活零散用地、闲置

空间，合理增补各类功能空间，优化组织内部路网、绿道水系，营造富有地域特色的“田水路林村”空间格局，推动乡村用地集聚、功能提升、有机更新。新建集中安置点，应避免把城市居住小区的布局方式简单复制到农村，应注重塑造特色鲜明、现代集约、规模适度、绿色生态的新型农村社区。

人居环境整治指引。以农村厕所革命、生活污水垃圾处理、村容村貌提升为重点，全面提升农村人居环境质量。因地制宜推进农村厕所革命，加强农村户用厕所改造，引导新改户用厕所入院入室；合理规划布局农村公共厕所，加快建设乡村景区旅游厕所。以镇政府驻地和中心村为重点梯次推进农村生活污水治理，基本消除较大面积的农村黑臭水体；采用符合农村实际的污水处理模式和工艺，优先推广运行费用低、管护简便的治理技术，积极探索资源化利用方式。健全农村生活垃圾处理长效机制，推进农村生活垃圾源头分类减量，探索农村生活垃圾就地就近处理和资源化利用的有效路径；完善农村生活垃圾收运处置体系，健全农村再生资源回收利用网络。整体提升村容村貌，深入开展村庄清洁和绿化行动，实现村庄公共空间及庭院房屋、村庄周边干净整洁；建立健全农村人居环境建设和管护长效机制，全面建立村庄保洁制度，有条件的地区推广城乡环卫一体化第三方治理。

（4）宅基地户型管控指引

宅基地规模。在村庄建设边界内，合理确定宅基地规模，划定宅基地建设范围线，严格落实“一户一宅”，原则上每户宅基地面积不得超过 160 平方米。

住房设计。充分考虑当地建筑文化特色和居民生活习惯，对新建、改建提出层数、风貌等规划管控要求。新建住房一般以 2 层为主，不得超过 3 层。单层建筑，檐口高度不得超过 4 米；两层建筑，檐口高度不得超过 7 米；三层建筑，檐口高度不得超过 10 米。农房尺度要适宜，体量不宜贪大，建筑风格以现代简约灰瓦白墙或红瓦白墙为主。户型方案可以选用《宣城市宣州区和美乡村农房设计图集》。

（5）公共服务设施和公用设施配套指引

公共服务设施应充分考虑服务半径，加强现有空间功能复合利用，宜选址在位置适中、内外联系方便的地段，方便村民使用。公用设施应充分考虑地形地貌、防灾减灾、邻避距离等要素，在满足功能需求的前提下减少对环境和生活的影响。各类设施用地应符合国家和地方相关行业标准的规定。用地面积不超过 100 平方米的污水处理、垃圾储运、公厕、供电、供气、通讯等基础设施项目，在符合村庄规划的前提下，可免于办理乡村建设规划许可手续，但在建设项目开工前应当向乡镇人民政府报备。

（6）国土综合整治与生态修复指引

国土综合整治指引。重点围绕耕地、园地和拟整治、搬迁居民点，统筹确定农用地整理、建设用地整理整治范围。农用地整理方面，加快推进高标准农田建设，统筹推进低效林草地、园地整理、农业设施建设用地整理和农田基础设施建设等，增加耕地数量，提高耕地质量，改善农田生态。建设用地整理方面，重点对空心村、实施增减挂的项目区及其

他土地利用不合理区域进行复垦，优先复垦为耕地；统筹危房改造，闲置废弃宅基地、低效利用建设用地整理，挖潜、盘活存量建设用地，促进建设用地节约集约利用。

生态修复指引。聚焦生态敏感区以及问题突出区域的生态修复需求，保护重要生态空间、整治失序低效空间、修复损毁退化空间，坚持山水林田湖草沙全要素系统治理，重点从水环境综合治理、森林生态修复、矿山生态修复等方面开展生态修复，高质量构建生态安全格局。

（7）用地建设总体管控

用地选址。村民建房、乡村公共服务设施和公用设施建设、使用存量建设用地的乡村产业等建设活动，应在村庄建设边界内合理布局，促进土地节约集约高效利用。不得占用以下区域，确实难以避让的，必须符合相关管理规定。

1）底线约束区域：永久基本农田、生态保护红线、永久基本农田储备区内；自然保护区、生态空间管控区域、饮用水源一级保护区、风景名胜区核心保护区内。

2）资源保护区域：生态公益林；不可移动文物、历史建筑及古树名木的本体范围；重要湿地以及水源保护区等重要地表水体保护和控制区域。

3）安全保障区域：地质灾害易发区或次生灾害隐患易发区以及洪涝灾害危险区；危险化学品企业、储存仓库和存在安全隐患的建构筑物周边；河道管理范围和水库、渠道的控制区范围内；油气输送管道高后果区；架空高压电力线路

走廊；高压管道安全防护区。

4) 其他区域：法律、法规禁止建设建（构）筑物的其他区域。

建筑退线。新建、改建、扩建建筑物与用地界线、铁路、公路、村道、河道相邻时，其建筑控制线退让距离，必须满足消防、抗震、防汛、防爆、交通安全以及水源保护、环境保护、电力保护等方面的要求，并符合本规定。

1) 退让铁路、公路及村道。沿铁路、公路及村道两侧新建、扩建的农村建筑，在满足《铁路安全管理条例》《公路安全保护条例》要求下，新建建筑退让距离还应满足下表要求。新建农村集中安置区、学校等公共场所选址与公路建筑控制区边界外缘的距离还应符合国道、省道不少于 50 米，县道、乡道不少于 20 米的标准，并尽可能在公路一侧建设。

表 5-1 建筑边缘退让铁路、公路及村道距离标准	
类型	退让距离
互通立交	不少于 50 米
特大型桥梁	不少于 50 米
高速铁路	不少于 50 米
高速公路	不少于 30 米
铁路干线	不少于 30 米
国道	不少于 20 米
省道	不少于 15 米
县道	不少于 10 米
乡道	不少于 5 米
村道	不少于 5 米

注：公路、铁路从公路、铁路边沟外缘起计算退让距离。

2) 退让架空电力线路。沿架空电力线路两侧新建、改

建、扩建农村建筑，其后退线路边导线距离除有关规划和电力主管部门另有规定外，应满足下列要求：

表 5-2 建筑退让电力线路距离标准	
线路电压等级（千伏）	退让距离
1-10	不少于 5 米
35-110	不少于 10 米
220-330	不少于 15 米
500	不少于 20 米

3）退让用地界线。在符合消防、施工、安全等要求的前提下，建筑后退用地边界可不作要求。

4）退让河道。新建、扩建的农村建筑退让水阳江、青弋江、南漪湖、宛溪河堤防背水侧堤脚不少于 20 米，其他河道不少于 10 米。

5）其他退让要求。水源地保护区、生态红线控制区和河道、村镇道路控制区按照相关规定严格控制。

建筑间距。建筑间距应满足日照、消防、公共安全等要求，并符合《农村防火规范》（GB 50039-2010）的规定和《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）的相关规定。集贸市场、厂房、物流仓储建筑以及变压器、变电所（站）之间及与居住建筑的防火间距必须满足防火间距、工艺及其他相关专业规范的要求。

建设指标控制。合理确定农村宅基地、农村集中安置区、公共服务设施、公用设施、农村集体经营性建设用地等用地的建设指标，应符合以下规定：

1）农村宅基地。建筑层数原则上不超过 3 层，檐口高

度不超过 10 米。

2) 农村集中安置区。新建集中安置区建筑高度不高于 21 米，容积率不大于 1.5，建设密度不大于 35%，绿地率不小于 30%。

3) 公共服务设施用地。新建公共服务设施用地，其建筑高度不高于 15 米，容积率不大于 1.5，建设密度不大于 30%，绿地率不小于 20%。

4) 公用设施用地。新建公用设施用地，其建筑高度不高于 15 米，容积率不大于 1.5，建设密度不大于 45%，绿地率不小于 15%。

5) 农村集体经营性建设用地。对村庄建设边界内新建的农村集体经营性建设用地，应制定规划图则，其建设控制指标上限按照下表执行。特殊项目需要提高建设强度的，经上级自然资源主管部门研究批准后予以调整，但调整幅度不得超过表中上限的 15%。

表 5-3 农村集体经营性建设用地分类管理一览表				
类型	容积率	建筑密度	建筑限高 (米)	绿地率
商业类经营性 建设用地	≤ 2.0	$\geq 30\%$	15	$\geq 15\%$
工业类经营性 建设用地	≥ 1.2	$\geq 40\%$	15	$\geq 10\%$
物流仓储类经营 性建设用地	≤ 1.5	$\geq 30\%$	15	$\geq 10\%$

(8) 用地兼容管控

用地兼容分为完全兼容、部分兼容、禁止兼容三种类型。

其中“完全兼容”是指原规划用地性质可完全转变成其它用地性质；“部分兼容”是指在满足原规划主导用地性质的前提下可适度混合其它用地性质；“禁止兼容”是指不允许原规划用地性质转变或混合其它用地性质。

涉及保护公共利益、生态环境和保障城乡安全的用地应严格控制，保障其必需的用地规模，不得随意占用或变更。

优先兼容公共服务设施用地及公用设施用地，相关兼容要求详见表 5-4。

建设用地因改变主导功能确需转变用途且符合用地兼容管理要求的，应编制规划图则，并按照相关程序执行。

表 5-4 用地兼容表						
规划用地 兼容用地	农村宅地 (0703 地类)	农村社区 服务设施 用地(0704 地类)	商业类 经营性 建设用地	工业类 经营性 建设用地	物流 仓储类 经营性 建设用地	公用设 施(13 地 类)
农村宅 基地		○	√	○	○	×
农村社区 服务设施 用地	√		√	√	√	○
公用设施 用地	○	○	√	√	√	

注：1. 横向的为规划用地类别，纵向的为可与之相兼容的用地类别。

2. √表示“完全兼容”，指原规划用地性质可完全转变成其它用地性质；

○表示“部分兼容”，指在满足原规划主导用地性质的前提下可适度混合其它用地性质；

×表示“禁止兼容”，指不允许原规划用地性质转变或混合其它用地性质。

（9）重点地块图则管控

根据法律法规、技术规范和标准、最新政策文件及相关规划，因地制宜，结合各村发展特点与条件，协调周边景观风貌的基础上，制定规划图则。经审定的规划图则，应按相关要求标准形成矢量数据，纳入镇级国土空间总体规划“一张图”，作为办理建设用地规划许可和用地审批的依据。

规划图应表达地块位置、用地性质、用地面积、容积率、建筑高度、建筑密度、建筑退让等控制内容，可包括土地兼容性、设施配套、建筑风貌等控制或建设指引内容，并明确各类管控线。

第六章 产业布局引导

第一节 产业发展目标

充分挖掘生态、文化、农业资源优势，调整优化产业布局，构建以现代农业为基础、休闲旅游为支撑的产业体系。通过改善种植结构、农田基础设施提升、新业态创新等途径，实现产业质量效益明显提升。

第二节 产业发展策略

产业发展策略。围绕“强一产、优二产、活三产”，促进一二三产业融合发展。

专栏 11 产业发展策略

1、第一产业发展策略

巩固粮食产量、扛稳粮食安全政治责任的同时，充分发挥资源优势，持续推进特色产业发展，巩固强化第一产业的基础性地位。强力推进高标准农田建设，将高标准农田建设作为提高粮食产量、发展乡村产业、助力乡村振兴的重要抓手。持续推进农业种植结构调整，重点对优质茶叶、烟叶、经济林果等特色种植进行扶持，促进农业增效、农民增收。

2、第二产业发展策略

以发展绿色建材业为导向，培育支柱产业和发展重点企业，增强产业的整体竞争力；注重发挥龙头企业的引领作用，同时与小微企业互惠互利，实现多维度功能复合共荣；依托南部工业集聚区打造新经济增长极辐射带动全域发展。

3、第三产业发展策略

依托现状南漪湖、麻姑山等自然资源优势及民俗文化、老街文化、渔乡文化等文化资源优势，积极发展休闲旅游、生态康养产业；同时，结合镇区完善综合商贸服务业。以旅游产业联动一二产业共同发展，推进休闲观光农业以及旅游产品加工业发展。

第三节 产业空间格局

产业空间格局构建。构建“三核两轴，五区多点”的产业空间格局。“三核”为综合服务核、旅游核及工业核；“两轴”为旅游发展轴、城镇发展轴；“五区”为特色水产区、休闲旅游区、现代农业区、林果种植区及工业集聚区；“多点”为多个特色产业及旅游节点。

专栏 12 产业空间格局

1、三核

综合服务核：依托镇政府驻地完善公共服务设施，打造全域综合服务核心；

旅游核：依托胡村回族村打造旅游核心；

工业核：依托丁店打造工业核心。

2、两轴

旅游发展轴：依托南漪湖环线打造旅游发展轴。

城镇发展轴：依托沈新公路打造城镇发展轴。

3、五区

特色水产区：依托武村良好的水产养殖基础发展特色水产，积极探索“种养一体”生态养殖模式和“渔光互补”模式，全面提升经济效益。

休闲旅游区：依托南漪湖、胡村回族村打造特色景观节点，形成南漪湖畔优质旅游项目集群。

现代农业区：以农业种植为主，推进农业现代化发展。

林果种植区：重点发展茶叶种植、果林种植，适当发展林下经济。

工业集聚区：承接宣城市现代服务业产业园的辐射带动作用，发挥丁店工业集聚区的引领带动作用，大力发展绿色建材、农产品加工等产业。

4、多点

特色产业节点及特色旅游节点。

第四节 产业空间布局

城镇开发边界外产业用地仅限于农村一二三产业融合发展项目，且要符合乡村振兴用地指南要求。

明确用地范围。农村一二三产业融合发展用地是以农业农村资源为依托，拓展农业农村功能，拓宽农民就业增收渠道，延伸产业链条，涵盖农产品生产、加工、流通、就地消费等环节，用于农产品加工流通、农村休闲观光旅游、电子商务等混合融合的产业用地。土地用途可确定为工业用地、商业用地、物流仓储用地等。

合理布局项目用地。规模较大、工业化程度高、分散布局配套设施成本高的产业项目要进产业园区；具有一定规模的农产品加工要向城镇开发边界内集聚；直接服务种植养殖业的农产品加工、电子商务、仓储保鲜冷链、产地低温直销配送等产业，原则上应集中在行政村村庄建设边界内；利用农村本地资源开展农产品初加工、发展休闲观光旅游而必须的配套设施建设，可在不占用永久基本农田和生态保护红线、不突破国土空间规划建设用地指标等约束条件、不破坏生态环境和乡村风貌的前提下，安排在村庄规划中的“规划留白区”，使用规划预留的建设用地机动指标，并依法办理农用地转用审批和土地供应手续。

明确监管要求。农村一二三产业融合发展项目用地实行负面清单管理。各地要坚决制止耕地“非农化”行为，严禁以农村产业融合发展为名违规占用耕地进行农村产业建设，

严格管控耕地“非粮化”，不得造成耕地污染。用于农村一二三产业融合发展的用地，应严格按照批准的用途使用，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。确需改变用途的，需经充分论证后，依法依规报原审批部门批准。用地批准后应及时做好供地工作，减少新增批而未供土地。

第五节 商业网点规划

镇村两级商业网点体系构建。按照“乡镇商贸中心、村村通快递”的目标要求，立足实际，完善乡镇商业网点和村级商业网点体系建设。明确各级商业网点配置。支持村邮站、电商服务站点、快递站点等站点共建、服务共享，实现多站合一、一点多能、一网多用，建设完善无障碍设施设备，满足乡镇居民实用消费和一般生活服务需求。

镇级商业网点。优化镇政府驻地商业用地布局，并在繁荣路沿线新增适量商业用地，满足居民实用消费、生活服务需求。规划保留镇政府驻地农贸市场，作为面向镇域的农产品交换集贸市场。

村级商业网点。规划在各中心村配置便民农家店、物流配送点，满足各行政村村民一般生活服务需求。

第七章 国土空间支撑体系

第一节 综合交通规划

对外交通规划。根据宣州区十四五综合交通规划、宣城市国土空间总体规划等，落实上位规划明确的重大交通项目，主要包括沪渝高速改扩建、G318 改线、新增南漪湖环线 S604 沈村至毕桥段等项目。规划形成“五横三纵”对外交通主干网体系。五横为沪渝高速、G318、宣城绕城高速、南漪湖环线 S604、X002；三纵为宁宣高速、S104-S604、沈新公路。

内部交通规划。镇域规划对沈棋路进行道路改造提升，主要进行路面黑化处理，完善内部交通路网，构建镇域内循环，打通现状断头路，加强镇域内各居民点之间的联系。镇政府驻地构建过境道路、干路、支路、巷道四级道路体系。

交通设施规划。规划保留现状停车场，于镇政府南侧空地新增一处停车场，占地面积为 0.12 公顷。

第二节 公共服务设施规划

镇、村/社区两级生活圈体系。构建镇、村/社区两级生活圈，推进城乡基本公共服务均等化。

镇级生活圈构建。镇级生活圈服务范围为镇域，面向全体城乡居民，配置镇级党群服务中心、文化活动中心、小学及幼儿园、室外综合健身场地、卫生院、养老服务、商业网点等设施，主要布置于镇政府驻地。在养老服务设施建设过程中，要严格按照《宣城市居家养老服务条例》第十三条、

第十四条规定建设养老服务用房。

社区级生活圈构建。规划划定社区级生活圈 1 个，为沈村社区行政范围，配置公共服务设施如专栏所示。

专栏 13 社区级生活圈公共设施配置一览表

设施分类	设施名称	规划布局	设施规模(m ²)		配置要求	备注
			用地规模	建筑规模		
健康管理	卫生院	宜独立占地	1420-2860	1700-2000	●	服务半径不宜超过 1000m
为老服务	老年活动室	宜综合设置	-	200	●	服务半径不宜超过 300m
	老年人日间照料中心	宜综合设置	-	300	●	
终身教育	幼儿园	宜独立占地	5240-7580	3050-4550	-	根据适龄儿童人口确定，办园规模不宜超过 12 班，每班座位数宜为 20-35 座
文化活动	文化活动室	可综合设置	-	250-1200	-	服务半径不宜超过 500m
体育设施	小型多功能运动场地	宜独立占地	770-1310	-	-	服务半径不宜超过 300m
	室外综合健身场地	宜独立占地	150-750	-	-	
商业服务	社区商业网点	可综合设置	-	-	-	
行政管理	社区服务站	可综合设置	-	600-1000	-	-

村级生活圈构建。规划划定村级生活圈 8 个，分别为岗桥村、丁店村、双塘村、胜利村、太阳村、杨星村、武村村、

胡村回族村共 8 个行政村范围，配置公共服务设施如专栏所示。设施优先配置于中心村，自然村可按需配置健身广场、便民农家店、物流配送点等在地化服务设施。

专栏 14 村级生活圈公共设施配置一览表

设施分类	设施名称	规划布局	设施规模 (平方米)		配置要求	备注
			用地规模	建筑规模		
健康管理	村卫生室	宜综合设置	—	100-200	●	每行政村设置 1 处
为老服务	老年活动室	宜综合设置	—	200	●	每行政村设置 1 处
	村级幸福院	应独立占地	—	—	—	—
	老年人日间照料中心	宜综合设置	—	300	—	—
终身教育	村幼儿园	应独立占地	—	2120 班级数 ≥ 3	—	统筹布置
	乡村小规模学校	应独立占地	—	—	—	
文化活动	文化活动室	宜综合设置	—	200	●	每行政村设置 1 处，村域面积较大或保留居民点较分散时可多点设置
	农家书屋	宜综合设置	—	—	●	
	红白喜事厅	宜综合设置	—	—	—	—
	特色民俗活动点	宜综合设置	—	600	—	—
体育设施	健身广场	宜综合设置	400	—	—	—

专栏 14 村级生活圈公共设施配置一览表

设施分类	设施名称	规划布局	设施规模 (平方米)		配置要求	备注
			用地规模	建筑规模		
商业服务	便民农家店	宜综合设置	-	120-250	●	每行政村设置 1 处，村域面积较大或保留居民点较分散时可多点设置
	金融电信服务点	宜综合设置	-	-	-	-
行政管理	党群服务中心	宜综合设置	-	100-200	●	每行政村设置 1 处，村域面积较大或保留居民点较分散时可多点设置
就业引导	物流配送点	宜综合设置	-	-	●	-

注：● 为必须配置的设施。

第三节 公用设施规划

水利设施。规划形成防洪安全保障体系、水资源合理配置和高效利用体系、居民饮用水及生活生产用水保障体系等三大体系。

专栏 15 水利设施体系

1、防洪安全保障体系

积极推进龙华庵水库、七里冲水库除险加固工作，夯实防洪抗灾基础；开展南漪湖、双桥河综合治理工程，增强河湖防洪能力；加快

专栏 15 水利设施体系

开展易涝区的排涝整治，结合扩排工程和非工程措施，着力提高易涝区排涝能力。

2、水资源合理配置和高效利用体系

积极推进水库与水库、水库与水厂、水厂与水厂的管网连通工程，合理配置水资源，增强抗旱能力；全面开展水库、山塘、堰坝清淤工作，增大蓄水容量；通过各项节水工程、非工程措施，建设节水型社会，提高水资源利用效率。

3、居民生活生产用水保障体系

进一步提升农业灌溉水平，保障农田灌溉水源，结合高标准农田建设，加强渠系网络建设，至 2035 年灌溉水有效利用系数明显提升。

给水设施。全面提高供水水质，建成统筹城乡、服务均等的供水系统。至 2035 年，镇域内设沈村镇自来水厂及丁店自来水厂 2 座自来水厂。规划保留并扩建现状沈村镇自来水厂，水源为水阳江，负责镇政府驻地、沈村社区、武村村、胡村回族村、杨星村、岗桥村、胜利村的供水。规划新增丁店自来水厂，水源为水阳江，占地 0.22 公顷，主要负责丁店村的供水。太阳村、双塘村靠近中心城区，主要由中心城区供水。其他集中供水未覆盖区域，近期利用已有潜水泵井、揭坝汇水、山泉引水等设施供水，远景推动实现集中供水，保障安全饮用水普及率达 100%，集中供水人口比例达到 100%。

排水设施。规划采用雨、污分流制，新建管道按分流制一次性埋设，主要街道近期难以改造的部分地段采用截流式合流制，远期全部采用分流制。雨水按照高水高排，低水低排及分散、直接的原则，使雨水以最短距离排出。规划结合竖向设计和防洪规划，合理划分排水区域，分配雨水走向，沿路边设置雨水管网或边沟，促进雨水就近排入周边水系。

镇政府驻地及周边联系紧密的居民点统一纳入镇政府驻地污水管网，按需设置污水提升泵站。规划保留现状沈村镇污水处理厂。其它居民点因地制宜配置污水处理设施，收纳处置农村生活污水。

供电设施。保障区域型 500kV 特高压廊道、220kV、110kV、35kV 高压廊道建设空间。规划保留现状 35kV 丁店变，近期由 35kV 丁店变为镇区及周边村庄供电。远期由 110kV 沈村变为镇区及周边村庄提供稳定可靠的电源。各行政村根据实际需求合理配置变压器，规划各主要负荷地块内的变压器送电半径不超过 250 米，以有效提高供电可靠性。10kV 开闭所根据相关规范要求按片区配置。

燃气设施。规划于沈新公路东侧新增燃气调压站一座，并综合设置供气站。镇政府驻地、丁店工业片区接入城区燃气管网。乡村以瓶装液化气为主，完善天然气储配站布置。

通信设施。规划保留镇政府驻地现状电信所及邮政局代办点，各行政村设置村级邮政服务代办点。加快推动 5G 通信基础设施建设，达到重点区域 5G 全覆盖。充分衔接《宣城市区 5G 基站站址专项规划（2020-2025 年）》规划成果，合理布设宏基站。整体移动网络形成微站与宏站协同、室内与室外协同、高站与低站搭配的多层异构网络形态，其中宏站建设应适度景观化。

新能源充电设施。镇政府驻地结合办公场所、公交客运场站以及社会停车场等场所合理布局充电桩，规划至 2035 年，集镇建设不少于 41 个公共充电桩。沈村镇行政村(社区)

共 9 个，除社区及纳入中心城区范围的太阳村、双塘村之外，规划结合各村中心村村部、卫生室等公共设施规划设置不少于充电桩 55 个。

环卫设施。规划至 2035 年，生活垃圾分类收集覆盖率达 100%以上，资源化利用率达 80%以上，无害化处理率达到 100%。规划保留镇政府驻地现状垃圾中转站，于丁店村新增一处建筑垃圾转运调配站，在各个行政村布置垃圾收集点，采用村收集、镇转运、区处理的方式，集中运送至城区进行无害化处理。

殡葬设施。规划落实 3 处公墓，通过服务半径的合理测算分别选址在胡村回族村、丁店村及沈村社区。公墓占地面积分别为 0.98 公顷、2.03 公顷及 1.08 公顷。沈村镇公益性回民公墓主要解决镇域北部各村的殡葬需求，沈村社区村级公墓主要解决镇政府驻地及周边村庄的殡葬需求，沈村镇麻姑山公益性公墓，主要解决镇域南部各村的殡葬需求。

第四节 综合防灾规划

应急保障体系规划。依托镇政府、村（社区）党群服务中心布置两级应急指挥中心；规划广场、公园及绿地等开放空间及学校作为主要避难场所；规划 G318、沈新公路、南漪湖环线 S604、X002 作为对外应急主通道，镇政府驻地主干道作为内部应急通道或辅助通道，并使之与镇域主通道有效连通，保证救援疏散的需要；依托镇卫生院建立应急医疗中心，各行政村卫生室作为应急补充设施。保障生命线工程，

全面提高储、供水能力，保障气、电力供应安全，实现移动网、固定网全覆盖，确保应急通信需求等。

防洪排涝规划。加强防洪排涝排水基础设施网络建设，提高城镇防洪能力。加强双桥河、太阳河（沈村镇段）等主要河流水文预警，加大河流与水库的泄洪、蓄洪能力。镇政府驻地采用 20 年一遇防洪标准，双桥河、太阳河（沈村镇段）采用 50 年一遇防洪标准。各乡村采用 10 年一遇的排涝标准。

消防规划。镇政府驻地规划 1 处消防指挥中心，并综合设置 1 处微型消防站。各行政村配置消防点，建筑面积不小于 30 平方米，配备必要的消防器材。规划消防栓沿道路设置，靠近路口，消防栓间距不超过 120 米，消防通道必须满足国家规范要求。在新建项目的开发建设中，应合理规划项目内部道路系统，当建筑沿街部分超过 150 米或总长度超过 220 米时，均应设置消防通道。消防通道的高度和宽度需满足相关消防规范。消防和生活共用管网时，应采取有效措施保障消防用水不被他用，具体包括：将其他用水的取水口和消防用水的取水口设置在不同的高度、在其他用水的吸水管上设置真空破坏管或开孔、在水池里设置一个溢流墙、安装智能水表与传感器监测和控制消防用水的使用情况。

地质灾害防治。动态监测中高风险区域滑坡、泥石流等问题；持续推进低风险区域地质灾害隐患点排查治理工作，降低镇域整体地质灾害风险程度。因地制宜地开展避险搬迁和工程治理，对重点灾害区域内各类构筑物加快避让搬迁。

制定地质灾害防灾管控策略、地质环境管理对策、规划保障措施，确保城乡用地地质环境安全，强化地质灾害防御能力。具体项目建设前应加强地质条件勘测，避让地下溶洞等特殊地质区域，或经岩溶复杂地质地基技术处理后，满足开工条件方可施工。

抗震防灾规划。沈村镇地震基本烈度为 6 度。新建、扩建、改建建设工程，应当达到抗震设防要求。重大建设工程和可能发生严重次生灾害的建设工程，应当进行地震安全性评价，并按照经审定的地震安全性评价报告确定的抗震设防要求进行抗震设防。其他建设工程，应当按照地震动参数区划图或者地震小区划图所确定的抗震设防要求进行抗震设防。学校、幼儿园、医院、养老院、大型商场、公共娱乐场所、体育场馆等人员密集场所的建设工程，应当按照国家规定在当地房屋建筑抗震设防要求的基础上提高一档进行抗震设防。

公共卫生安全保障。完善公共卫生服务体系，加强公共卫生信息化和人才队伍建设，建立规范、科学、有序的突发公共卫生事件应急机制，推动应急法制化建设，提高应急处置能力。规划推进无害化卫生厕所建设，实施以环境治理为主的病媒生物综合预防控制策略。

第八章 生态修复与国土综合整治

第一节 推进国土综合整治

国土综合整治目标。以提高土地质量和土地利用效率、增加有效耕地面积、改善生产、生活条件和生态环境为目标，对土地利用状况进行调整改造，建成农田集中连片、建设用地集中集聚、空间形态集约高效的国土新格局。

高标准农田建设。建设与现代农业生产方式和经营方式相适应、旱涝保收、高产稳产、农田生态系统稳定的基本农田，结合人居环境整治，打造农田生态景观。规划实施高标准农田建设面积 3998.69 公顷，耕地质量提升 0.3 个等级以上。通过土地平整工程、土壤改良工程、灌溉与排水工程、田间道路工程、农田防护与生态环境保护工程、农田输配电工程及其他工程推进高标准农田建设。

农用地整理。严格落实耕地保有量，增加有效耕地面积，提高耕地集中连片度和耕地质量，提高农田生态系统稳定性。规划涉及农用地整理项目 292.84 公顷，其中涉及耕地恢复 268.73 公顷。摸排现状零散低效利用的园地、残次林地、废弃坑塘等，通过实施工程措施，进行土地平整、客土回填、土壤翻耕养护、修建必要的沟路渠等设施，与现有耕地集中连片。

宜耕后备资源开发。通过宜耕后备资源开发，规划补充耕地 20.31 公顷。以耕地后备资源调查成果为基础，开发其他草地、裸土地等地类，优化耕地布局，提高耕地质量和连

片度。

建设用地整理。以尊重农民意愿为前提，通过拆旧复垦、盘活等方式加强散乱、废弃、闲置和低效建设用地整理。统筹推进废弃宅基地、零散村庄、空心村、实施增减挂的项目区、低效经营性用地的拆旧复垦，优先复垦为耕地，节余指标可用于产业用地、公共服务、基础设施等项目需求。鼓励以出租、入股、联营和保底分红等方式，盘活利用闲置农房，保障民宿、休闲农业、乡村旅游等乡村新空间需求。

至 2035 年，规划复垦建设用地 259.13 公顷，盘活建设用地 19.22 公顷。

具体工程详见附表 10. 生态修复和国土综合整治重大工程安排表。

第二节 推进生态修复

统筹山水林田湖草一体化保护修复工作。落实上位规划确定的生态修复任务，加快推进重点区域和重要自然生态系统修复。至 2035 年，通过实施流域水生态综合整治、森林生态修复、矿山生态修复，促使自然生态系统基本实现良性循环。

流域水生态综合整治。重点加强南漪湖水环境综合治理，强力推进南漪湖流域整治。开展南漪湖生态清淤工程，去除湖泊底泥所含的污染物，清除污染水体的内源，减少底泥污染物向水体的释放；加强南漪湖入湖河流水体整治，加强无量溪河和新、老郎川河等上游河流生活污水、工业废水治理

和监管；开展南漪湖流域农业面源污染治理，新建农村污水处理设施和污水收集管网，提高农村污水收集率，严格管控区域内畜禽和水产养殖，加强畜禽养殖和水产养殖管理工作，推进农药化肥减量增效。

森林生态修复。坚持自然恢复为主、人工修复为辅，加大森林抚育、退化林修复力度，优化森林树种结构，提高森林生态系统质量和稳定性。重点对宛陵林场麻姑山分场进行森林生态修复，结合国储林建设，实施林分抚育改造工程，坚持封山育林、人工造林并举，大力培育混交林，推进退化天然林修复和重点公益林保护工程。强化松材线虫病防治工作，不断提高森林质量，提升森林生态系统水源涵养和水土保持功能。

矿山生态修复。废弃矿山以生态重建和自然修复措施为主，具体包括：高陡边坡进行削坡、裸露边坡复绿、场地平整、废石清运、植被恢复等。在建生产矿山按照“边开采，边治理”的要求，落实生产矿山生态修复工作，积极推进绿色矿山创建。废弃采矿用地结合实际情况进行综合盘活利用，实现提质增效。规划恢复林地面积 12.60 公顷；盘活利用 9.06 公顷的废弃采矿用地，用于发展工业。

具体工程详见附表 10. 生态修复和国土综合整治重大工程安排表。

第九章 历史文化保护与特色风貌塑造

第一节 加强历史文化保护

构建历史文化保护体系。加强不可移动文物保护，规划范围内存在 2 处一般不可移动文物，分别为沈村无名革命烈士墓和大陶村古墓。按照《关于加强尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物保护工作的通知》的要求对一般不可移动文物进行保护，已登记公布的一般不可移动文物，应及时编写资料档案，设立保护标志。建设工程选址应坚持尽可能避开不可移动文物，尽可能实施原址保护的原则。加强古树名木保护，规划范围内有三级古树名木 8 棵，其中沈村社区有 2 棵苦槠、1 棵枸骨冬青、2 棵柞木，胡村回族村有 2 棵苦槠，武村村有 2 棵朴树。加强古树名木的普查、挂牌和标示，严格依法保护现有古树名木。控制保护范围新建、改扩建活动，禁止对古树名木造成危害和影响的建设行为。保护非物质文化遗产，在保护已公布的非物质文化遗产的基础上，继续推动非物质文化遗产项目的普查和公布。通过建立机构、完善数据档案库、建立非遗保护机制、利用空间载体传承非遗文化。

建立历史文化保护名录。规划建立历史文化保护名录，用于指导文物保护和文化遗产传承，详见附表 11. 历史文化资源统计表。

第二节 塑造特色风貌

风貌定位。山水田园，诗意栖居。

整体风貌格局。规划形成“两带五区”的风貌格局。“两带”为双桥河滨水景观带、太阳河（沈村镇段）滨水景观带。

“五区”为活力城镇风貌区、乡村田园风貌区、城乡融合风貌区、滨湖景观风貌区、低山缓丘风貌区。

专栏 16 各分区风貌要求

双桥河滨水景观带及太阳河（沈村镇段）滨水景观带：通过生态堤岸建设、丰富水生植物种植景观层次、加强滨水慢道建设、加强河道管控和污染防治等措施全面提升滨水沿线景观风貌。

活力城镇风貌区：明晰城镇片区风貌结构，进行分片区引导。建筑布局尽量与主要道路平行，采用规则式布局。细化沿街立面设计，景观小品与两侧建筑风貌相适应。重点建设内部绿化环境，打造特色景观节点。

乡村田园风貌区：从田园风貌、村庄界面与形态、建筑风貌等多方面对片区的整体风貌进行指引。延续农田肌理，通过农作物品种的变化及农作物套种、插种等方式营造独特的大地景观。保护山体、丘陵、村庄的自然天际线。对已破坏的村庄界面进行修复，通过林木、乡村构筑物等进行视觉审美的完善，同时预留村庄与生态背景之间的视觉廊道。通过墙面清洁、屋顶修整、围墙修补等村庄整治手段，优化村落建筑界面。村内的新增建筑布局，延续原有肌理脉络，新建建筑应适应原有建筑格局。结合和美乡村建设要求，全面提升乡村颜值。

城乡融合风貌区：保持重要交通廊道景观的延续性，强化区域网络化特征。保持整体建筑风格及色彩的协调统一，避免城区风貌与村庄风貌差异过大。依托近郊优势，打造现代农业景观。以河流水网、林地网络为骨架，打造连续的蓝绿空间。

滨湖景观风貌区：建筑色彩上以饱和度较低的暖色调为主，追求一种轻松、清新、淡雅的建筑风情。沿湖建筑呈分段式、条带状布局，预留滨水视线景观通廊。沿湖合理设置广场与绿地等开敞空间，营造连续的步行系统，改进滨水的可达性与亲水性，提升滨湖使用功能的公共属性。保护现有水体的自然形态和景观生态环境，禁止人工开发建设。

低山缓丘风貌区：保证山体森林覆盖率，适当提高植被丰富度、多样性。通过垂直绿化或其他技术手段对山体破碎面进行修复。注重

专栏 16 各分区风貌要求

山水林田村的保护利用与有机融合，整体打造“显山露水，山林相依”的乡村生活场景。

乡村风貌建设指引。居民点整体风貌指引主要从居民点环境、界面、形态等方面进行分类引导。农村住房建筑设计应尊重村民的生活习惯和生产特点，同时注重加强引导卫生、舒适、节约的生活方式。建筑风格现代与传统相结合，注重凸显地域特色。农房占地面积、建筑面积、层数遵循国家、省和地方相关规定。

专栏 17 乡村风貌建设指引

类型	风貌引导内容
居民点环境	<p>保护周边山体、水系、田园总体格局，禁止开发性破坏。</p> <p>山林风貌引导：保护山林植被，加强森林防火；保护水体水质，防止水污染；保证山体森林覆盖率，适当提高植被丰富度、多样化，增加色叶树种比例；通过垂直绿化或其他技术手段对山体破碎面进行修复。</p> <p>田园风貌引导：引导耕种作物粮食化、农田肌理清晰化、耕作道路标准化。在平坦地区整体形成形式统一、开阔、整洁的农田景观风貌。</p>
居民点界面	<p>保护居民点界面中山体林地的完整性和连续性，保护山体、丘陵的自然天际线。</p> <p>对已破坏的居民点界面进行修复，通过林木、乡村构筑物等进行视觉审美的完善，同时预留与生态背景之间的视觉廊道。</p> <p>通过墙面清洁、屋顶修整、围墙修补、墙绘等整治手段，优化居民点建筑界面，使其与周边环境形成美化互动。</p>
居民点形态	<p>新建居民点要顺应地形地势，防止集聚布点规划的城市几何化。</p> <p>居民点内新增建筑布局应解析村庄肌理，延续原有</p>

专栏 17 乡村风貌建设指引	
类型	风貌引导内容
	<p>的肌理脉络，应适应原有建筑格局。</p> <p>居民点沿河布局尽可能保持自然的河流肌理走向，不可破坏河流水系脉络。</p>

第十章 镇政府驻地规划

第一节 镇政府驻地空间结构

镇政府驻地性质。沈村镇政治、经济、文化中心。

镇政府驻地人口规模。规划近期至2025年，镇政府驻地常住人口为0.65万人；远期至2035年，镇政府驻地常住人口为0.72万人。

镇政府驻地规划建设用地规模。规划至2035年，镇政府驻地建设用地规模61.23公顷，其中城镇建设用地规模53.51公顷，人均城乡建设用地面积74.68 m²。

镇政府驻地空间结构。规划形成“一心两轴三区”的空间结构。“一心”即依托现状学校、菜市场、卫生院等配套设施打造综合服务核心。“两轴”即繁荣路发展轴、北苑路-龙海路发展轴。“三区”即集中居住生活区、综合服务区、产城融合发展区。

第二节 镇政府驻地用地布局

居住用地布局。到2035年，规划居住用地24.60公顷，占镇政府驻地用地总规模的25.01%。

公共管理与公共服务用地布局。规划至2035年，规划公共管理与公共服务用地7.70公顷，占镇政府驻地用地规模的7.83%。其中，机关团体用地0.54公顷、教育用地6.17公顷、医疗卫生用地0.59公顷、社会福利用地0.39公顷。

商业服务业用地布局。保留现状沿街商业用地，规划新

增部分商业用于旅游接待、购物休闲等设施建设。规划商业服务业用地面积 8.71 公顷，占镇政府驻地用地总规模的 8.85%。

工矿用地布局。规划工业用地面积 7.54 公顷，占镇政府驻地用地总规模的 7.66%，主要为酒坊、粮食加工厂等工业用地。

仓储用地布局。规划物流仓储用地面积 0.89 公顷，占镇政府驻地用地总规模的 0.90%。

交通运输用地。规划优化镇政府驻地道路交通布局，提升路网密度和服务水平。规划交通运输用地 8.07 公顷，占镇政府驻地用地总规模的 8.20%。其中，城镇村道路用地 4.57 公顷、交通场站用地 0.42 公顷、公路用地 3.08 公顷。

公用设施用地。规划公用设施用地 2.68 公顷，占镇政府驻地用地总规模的 2.72%。

绿地与开敞空间用地。完善用地布局，形成点线面结合的绿地系统。规划绿地与开敞空间用地面积 0.87 公顷，占镇政府驻地用地总规模的 0.88%。

留白用地。为应对未来发展不确定性，规划留白用地用地面积 0.15 公顷，占镇政府驻地用地总规模的 0.15%。

镇政府驻地用地调整详见附表 12. 镇政府驻地用地现状与规划对照表。

第三节 镇政府驻地公共管理与公共服务设施规划

机关团体设施。规划保留各机关团体设施，包括沈村镇人民政府、沈村镇国土所、沈村社区党群服务中心等，用地面积 0.54 公顷，形成沈村镇的行政办公中心。

教育设施。规划保留幼儿园 2 所，用地面积 0.93 公顷，分别位于北苑路西侧及现状小学北侧。规划保留小学 1 所，用地面积 2.47 公顷，位于昌盛路与龙海路交叉口东北侧。规划保留中学 1 所，用地面积 2.77 公顷，位于昌盛路与龙海路交口东南侧。

医疗卫生设施。规划保留现状镇卫生院，用地面积 0.59 公顷，主要为镇政府驻地居民及附近村民提供医疗服务。

养老服务设施。规划保留养老院 1 所，位于繁荣路与岗桥路交叉口西南侧。规划结合沈村社区党群服务中心配置老年人日间照料中心。

第四节 镇政府驻地商业服务业设施规划

商业服务业属于经营性设施，由市场经营配置调节具体业态与建设规模。总体要求规模适宜、主题突出、内涵丰富、商旅互动。

规划商业服务业用地分布于繁荣路、龙海路、昌盛路及北苑路沿线，主要为生活型和旅游型商业设施，用于满足旅游接待、娱乐、购物、餐饮等需求。

第五节 镇政府驻地道路交通规划

对外交通规划。对外道路主要为沈东路，道路红线宽度

按照 20 米控制。

内部交通规划。规划镇政府驻地内部交通分为干路、支路和巷道，干路红线宽度为 16m，支路红线宽度为 6-16m，巷道红线宽度不小于 4m。交叉口规划要按照路权优先的原则保证主要道路交通流的顺畅，非相邻等级的道路相交，次要等级道路的交通流必须进行限制。

专栏 18 镇政府驻地道路一览表				
道路名称	道路等级	道路宽度 (m)	道路长度 (m)	备注
沈东路	省道	20	1770	
繁荣路	干路	16	1562	
北苑路	支路	7	650	
龙海路		7	669	
昌盛路		16	820	
远航路		12	213	
岗桥路		12	113	
沈西路		6	294	
巷道	巷道	4	1691	

交通设施规划。公共停车场地方面，构建以配建停车为主、以路外公共停车为辅、以路边停车为必要补充的总体格局。规划至 2035 年，保留菜市场东停车场，并对其进行提升；于镇政府南侧空地新增 1 处停车场，占地面积为 0.12 公顷。新建停车场主要满足外来机动车停车需求，并设置电动汽车充电桩。

慢行交通规划。骑行交通系统方面，干路中的机动车道和非机动车道之间宜实行物理隔离，消除相互干扰，保证骑行交通的安全和通畅。采取有效措施消除公共交通停靠站时

对骑行交通的影响和威胁；旅游服务设施、居住区、公共设施要为骑行提供优先的设施条件和足够的停车空间。步行交通系统方面，新建主要道路实现“慢行一体化”，确保行人安全。按照无障碍设计规范，实现人行道和过街设施无障碍化。同时各类绿地、公园及景观带中加强健身步道的建设，根据实际情况选择与道路合并设置或分离设置。

第六节 镇政府驻地绿地与开敞空间规划

绿地结构。规划以太阳河（沈村镇段）滨河带状绿地为纽带，以林水田园为底色，以口袋公园为节点，形成点线面结合的绿化景观结构。

公园绿地规划。规划于现状中学西侧增设 1 处口袋公园，用地面积为 0.14 公顷，打造成为镇政府驻地特色景观节点。太阳河（沈村镇段）滨河带状绿地注重分段打造特色景观，结合景观小品设计不同的观赏休闲主题，同时加强滨水绿道的建设。

广场用地规划。规划保留 1 处广场、新增 1 处广场。规划保留广场位于繁荣路与昌盛路交叉口东南侧，用地面积为 0.56 公顷，对现状广场进行主题化改造，加强文化氛围的营造，体现沈村镇地方文化特色；规划新增广场位于北苑路现状物流仓储用地南侧，用地面积为 0.17 公顷。

第七节 镇政府驻地公用设施规划

供水设施规划。保留并扩建现状沈村镇自来水厂，水源来自水阳江，用地面积 0.53 公顷。镇政府驻地主要由沈村

镇自来水厂供水。规划管网结合规划道路采用“环状 + 枝状”系统。沿繁荣路敷设管径为 DN400 的给水干管，并于地块周围规划道路敷设管径为 DN100、DN200 的给水支管。给水干管尽量靠近用户，保证最不利点的水压达到 28 米，达不到要求的，应考虑设置加压泵站。

排水设施规划。规划采用雨、污水分流制的排水体制。老街区部分难以改造的地段近期采用截流式合流制，远期全部采用分流制。规划保留现状污水处理厂，占地 0.64 公顷。污水排水管道布置尽量顺依地形，以减少管道埋深。根据污水量分布沿路布置管径 DN300-600 的污水管道，逐步形成对镇政府驻地的全面覆盖，避免未经处理的污水直接排入水体，造成水环境污染。雨水管道沿道路敷设，结合地形和道路坡度，按就近、分散、简捷、自流的原则，就近排入河流水系。可结合绿地、广场等布置渗水地面、雨水集水池塘等，截流入渗或储存利用，节约水资源。

电力工程规划。镇政府驻地内不设置变电站，近期由 35kV 丁店变为镇政府驻地提供电源，远期由 110kV 沈村变为镇政府驻地提供稳定可靠的电源。为提高供电可靠性，减少同路径电缆数量，规划设置 10kV 开闭所。开闭所宜建于负荷中心和变电站供电范围分界处，供电半径不大于 500m，规划各片区内安排 10kV 开关站和配电所位置。电力线路在镇政府驻地内原则上沿道路敷设，与电信线路分侧布置。新建电力线路原则上敷设于道路东侧或南侧，在主要道路口应预埋过街管道或沟道，随道路建设一并实现。

通信工程规划。规划保留现状邮政代办点，位于人民路与北苑路交叉口西南侧，应积极提高全网综合能力，保证服务质量。规划保留镇政府驻地现状电信所，同时加强基站建设、实现镇政府驻地内信号无盲区，依托新技术、新设备，增强网络综合通信能力，提高网络技术水平。规划通信线路采用地下铺设，管道孔数同时考虑数据通信、通话业务、有线电视及备用线路等需要。

燃气工程规划。规划形成以天然气为主，液化石油气为辅的多气源结构。加快燃气管网建设，逐步实现燃气管道对镇政府驻地的全面覆盖，确保供气安全。规划镇政府驻地接入城区燃气管网，于沈新公路东侧新增燃气调压站一座，并综合设置供气站，占地 0.22 公顷。镇政府驻地天然气管道系统采用中低压两级系统，管材采用 PE 聚乙烯管。镇政府驻地燃气中压干管采用环状与支状相结合的布置形式，管道埋地敷设。燃气管道设计、施工严格按国家有关规范执行。

环卫工程规划。垃圾处理方面，建立严格的垃圾分类投放、密闭收集、压缩转运的收集处理系统。保留现状垃圾中转站，用地面积 0.09 公顷，位于龙海路与沈东路交叉口东南侧。垃圾经统一收集后转运至中心城区垃圾处理厂处理。公厕方面，考虑旅游发展需要，在广场、主要交通干路两侧、车站、公园绿道、市场、大型停车场附近及其它公共场所设置公共厕所。

第八节 镇政府驻地“四线”管控

黄线。划定黄线 1.01 公顷，主要包括镇政府驻地内的给水厂、供电所、垃圾中转站。

严格按照《城市黄线管理办法》进行管控。对于规划无法明确具体位置的预控设施，采取点位管控。因城市发展需要确需调整黄线的，应保证基础设施的系统性和服务能力不降低。

镇政府驻地范围内不涉及绿线、蓝线、紫线。

第九节 镇政府驻地特色风貌规划

风貌结构。构建“两带两区多点”的风貌结构。“两带”为繁荣路城镇风貌带、太阳河（沈村镇段）滨水风貌带；“两区”为北部居住生活风貌区、南部产城融合风貌区；“多点”为多个景观节点。

风貌引导策略。主要通过建筑体量、建筑风格、建筑材料及色彩等方面进行引导。

专栏 19 分区风貌引导策略要求	
分区	引导策略
北部居住生活风貌区	<p>建筑体量。居住建筑每户占地面积不得超过 160 平方米，建筑层数不超过 3 层，檐口高度不得超过 10 米。公共建筑层数不超过 4 层，建筑高度不超过 15 米。</p> <p>建筑风格。居住建筑应现代与传统相结合，凸显地域特色。公共建筑应融入本土元素和地方文化符号，建筑第五立面宜采用平坡结合的方式，组合变化。</p> <p>建筑材料及色彩。建筑外墙材料可选用亚光面砖，涂料，天然石材，木材等，慎用光面瓷砖和琉璃饰面，不使用大面积镜面反射玻</p>

专栏 19 分区风貌引导策略要求	
分区	引导策略
	<p>璃。建筑色彩以清新、淡雅为基调，大面积的外墙采用白、灰等色彩，局部和细部可采用较为明快的色彩。</p>
南部产城融合风貌区	<p>建筑体量。居住建筑建筑层数不超过 3 层，檐口高度不得超过 10 米；工业建筑高度不高于 15 米，建筑层数不超过 4 层。</p> <p>建筑风格。工业建筑平面宜尽量方正，外立面宜采用简洁、明快的建筑风格。地块沿主要道路第一建筑界面的厂区办公建筑应公建化处理，体现现代建筑风格。工业建筑注重与居住建筑相协调。</p> <p>建筑材料及色彩。工业建筑突出产业特色，采用混凝土、金属材质等材料；新建的工业建筑，采用灰色系和蓝色系等中明度、中艳度的色彩。</p>

第十一章 规划传导、实施与保障

第一节 规划实施单元

建立规划单元管理模式，规划形成 4 个城镇单元和 12 个乡村单元。明确各单元控制内容，形成单元规划指引，指导详细规划编制。详见附表 13. 详细规划编制单元一览表、附表 14. 城镇单元控制要求一览表、附表 15. 乡村单元控制要求一览表。

第二节 近期建设计划

重点落实上位相关规划和计划确定的基础设施与公共服务设施、产业建设、交通、国土综合整治与生态修复等近期重点建设项目。

第三节 规划实施措施

用好多规合一信息平台。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，提升城镇整体效能水平和管控水平。

政府主导、部门协调。建立多部门联动机制。建议沈村镇成立镇国土空间规划实施领导小组，结合规划执行文件要求，强化与自然资源和规划、城乡建设管理、社会管理等部门的协调，有效发挥镇政府对城乡发展的宏观调控作用。实施重大事项报告制度。总体规划实施中遇到重大战略调整、重要目标变化等重大事项，及时按程序向区委区政府请示报

告，确保重大决策部署落实到位。

公众参与。加强宣传规划，增强规划的透明度和公信力。增强公众的规划意识，提高遵守、执行国土空间总体规划的自觉性。设立监督机制，将公众参与引入规划编制、实施管理的各个层级和阶段。

数字技术。利用国土空间规划“一张图”实施监督系统或卫星遥感监测等手段，开展对国土空间总体规划刚性管控执行情况的实时监测、预警和定期评估。

第十二章 附则

第一节 规划文件

本规划由法定文件和技术文件组成。法定文件包括规划文本（含附表）、图件、附件和数据库，技术文件为规划说明。

法定文件一经审批则具有法定效力，是需要严格执行的公共政策。技术文件仅作为法定文件的技术支撑和参考解释文件资料，是规划管理部门执行规划的参考文件。

第二节 规划的施行与管理

本规划经批准后，由沈村镇人民政府组织施行。