

# 宣州区杨柳镇新龙村“多规合一”实用性 村庄规划（2021-2035）

■ 文本

安徽省交通规划设计研究总院股份有限公司

2022 年

## 目录

第一章	前言 .....	1
第 1 条	规划期限与范围 .....	1
第 2 条	规划依据 .....	1
第 3 条	规划目标 .....	2
第 4 条	指导思想 .....	3
第 5 条	规划原则 .....	3
第 6 条	规划编制技术路线 .....	4
第 7 条	强制性内容 .....	5
第二章	规划目标及策略 .....	6
第 8 条	上位规划要求 .....	6
第 9 条	村庄发展目标与定位 .....	6
第 10 条	人口规模预测 .....	6
第 11 条	目标指标 .....	7
第三章	空间总体布局及用途管制 .....	8
第 12 条	国土空间总体布局 .....	8
第 13 条	生态保护用地 .....	9
第 14 条	耕地与永久基本农田保护 .....	9
第 15 条	建设用地规划与布局 .....	9
第 16 条	用途管制分区 .....	10
第 17 条	用途管制规则 .....	10
第四章	国土综合整治与生态修复 .....	14
第 18 条	生态保护修复 .....	14
第 19 条	国土综合整治 .....	14
第五章	产业发展规划 .....	16
第 20 条	产业发展规划 .....	16
第六章	农村住房与人居环境整治规划 .....	19
第 21 条	村庄布点规划 .....	19
第 22 条	宅基地规划 .....	19
第 23 条	人居环境整治总体思路 .....	19

第 24 条	污水处理 .....	19
第 25 条	户厕改造 .....	20
第 26 条	农房改造指引 .....	20
第 27 条	沟塘清淤整治 .....	20
第七章	公共服务与基础设施规划 .....	21
第 28 条	道路交通规划 .....	21
第 29 条	公共服务设施 .....	21
第 30 条	公用设施规划 .....	22
第八章	村庄安全和防灾设施规划 .....	26
第 31 条	消防规划 .....	26
第 32 条	防洪规划 .....	26
第 33 条	抗震规划 .....	26
第 34 条	地质灾害防治规划 .....	26
第九章	近期行动计划与实施保障 .....	27
第 35 条	近期行动计划 .....	27
第 36 条	规划效力 .....	28
第 37 条	规划实施建议 .....	28
第十章	附表及附件 .....	29
1、	附表 .....	29

# 第一章 前言

## 第 1 条 规划期限与范围

### 1、规划期限

规划期限：2021-2035 年。

近期：2021-2025 年；

远期：2026-2035 年，与上位国土空间规划保持一致。

### 2、规划范围

本次规划范围为新龙行政村村域全部国土空间，总面积 1982.54 公顷。

## 第 2 条 规划依据

### 1、法律法规

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (2) 《中华人民共和国乡村振兴促进法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (4) 《中华人民共和国环境保护法》；
- (5) 《中华人民共和国农业法》；
- (6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (7) 《中华人民共和国自然保护区条例》；
- (8) 《历史文化名城名镇名村保护条例》；
- (9) 《风景名胜区条例》；
- (10) 《基本农田保护条例》；
- (11) 《安徽省城乡规划条例》；
- (12) 《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；
- (13) 《安徽省基本农田保护条例》；
- (14) 国家其它有关法律、法规和规范标准；

### 2、政策文件

- (1) 《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）；
- (2) 《中共中央办公厅国务院办公厅印发〈关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见〉的通知》（厅字〔2019〕48 号）；

（3）《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）；

（4）《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）；

（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》（自然资办发〔2019〕35号）；

（6）《农业农村部关于落实党中央、国务院2020年农业农村重点工作部署的实施意见》农发〔2020〕1号；

（7）《安徽省自然资源厅关于做好村庄规划工作通知》（皖自然资规划函〔2019〕589号）；

（8）《安徽省自然资源厅关于印发安徽省村庄规划编制指南（试行）的通知》皖自然资〔2020〕63号；

（9）《安徽省村庄规划三年行动计划》；

（10）《安徽省村庄规划编制指南》（2022年版）；

#### 1、相关规划及其他

（1）《宣州区村庄布点规划（2013-2020）》

（2）《长三角农业与健康创新融合发展示范区详细规划（2022-2025）》（在编）

（3）《宣城市皖南“川藏线”旅游度假区概念性总体规划》

（4）《安徽省宣城市宣州区国家现代农业产业园建设规划（2020-2022年）

（5）《杨柳镇总体规划（2015-2030）》2018年修编

（6）《杨柳镇土地利用总体规划》

（7）《杨柳镇全域旅游发展规划》

（8）《宣州区杨柳镇新龙行政村敬忠中心村美丽乡村建设规划》

（9）镇、村及村民有关村庄整治的材料和地方政府有关本规划的意见和建

### 第3条 规划目标

本次村庄规划注重村域全覆盖，落实国土空间三线管制，探索村庄规划编制的科学方法，按照先规划后建设的原则，统筹谋划村庄发展定位、主导产业选择、用地布局、居民点建设、人居环境整治、生态保护、历史文化遗产和建设项目安排等，致力落实乡村振兴战略规划，科学指导村庄规划建设，实现保护与发展的

相互村级和良性循环。实现村庄发展有目标、生态环境有管控、自然景观和文化遗产有保护、农村人居环境有改善、重要建设项目有安排。

#### 第4条 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面落实党的十九大提出的决胜全面建成小康社会各项要求，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，推动实施乡村振兴、区域协调发展、可持续发展战略。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。

#### 第5条 规划原则

##### 1、坚持因地制宜，突出村庄特色

突出新龙村作为集聚提升类村庄的特点，规划设计和风貌管控应与当地自然风貌和乡土风俗相呼应。保持新龙村原有的乡村聚落形态及街巷格局，延续乡村聚落的历史发展脉络。保护自然环境，包括山体、河流、池塘、田园等乡村生态环境。

##### 2、坚持生态优先，强化全域管控

落实上位国土空间规划“三区三线”，强化水系水体、自然植被等生态空间保护，并制定相应的管制措施。落实上位国土空间规划的各项控制性指标，落实生态保护红线、永久基本农田保护红线、各类自然保护地、国家级公益林等禁止或限制开发的区域，对接永久基本农田储备区、粮食生产功能区和重要农产品生产保护区划定工作。使农民生活改善与生态环境保护相协调。合理安排各类用地规模、结构和布局，防止大拆大建，重点解决国土综合整治安排、农村房屋改造和农村人居环境改善等事宜。

##### 3、坚持占补平衡，预留弹性发展空间

村庄规划要节约和集约使用土地，原则上在现状建设用地的基础上做到“只减不增”，耕地实现“总量不减，质量不降”，并尽可能通过村庄（居民点）的整理复垦，开展城乡建设用地增减挂钩。在坚持三区三线管控的同时，探索弹性发展机制，预留发展空间，为未来发展留足余地。

##### 4、坚持统筹协调，突出编制重点

按照集约节约利用土地原则，统筹安排新龙村村域内国土空间，优化调整乡村各类用地布局，合理安排各类设施，重点解决用途管制、生态保护修复与综合整治、村民建房等问题。在科学有效保护的同时，坚持近期建设与远期建设相结合，坚持基础设施与公共服务设施同步建设，坚持保护和改善环境，提高抵御各种灾害的能力，实现新龙村的可持续发展。

#### 5、坚持传承文化，留住乡愁乡情

保护村庄特有的民居风貌、农业景观、乡土文化、落实历史文化保护管控要求。保护村庄的自然肌理和历史文化遗存，尊重健康的民俗风情和生活习惯，结合不同地形地貌特征以及当地历史文化进行规划布局。让居民“望得见山、看得见水、记得住乡愁”。

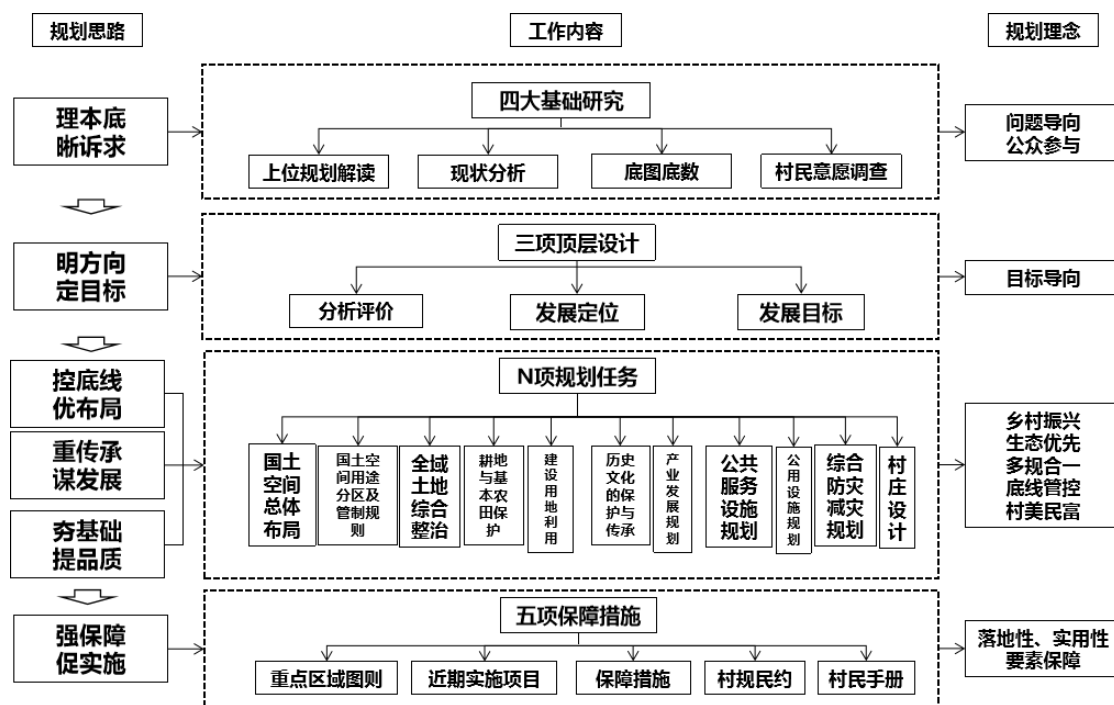
#### 6、坚持以人为本，体现民生民意

引导村民主动参与村庄规划编制，充分发挥农民主体作用，扎实做好入户调查、村民讨论、集体决策等基础工作，确保规划编制各环节要保障村民的知情权、参与权、表达权和监督权，充分尊重农民意愿，使村庄规划符合村民生产生活的实际需求。

### 第6条 规划编制技术路线

在新的政策环境背景下，基于现状基础研究，摸清新龙村的家底，梳理现状问题，同时根据宏观政策要求，依据上位和相关规划，并结合村庄发展意愿，研究确定新龙村的发展目标和规划定位。具体技术路线如下：

规划编制技术路线图



## 第 7 条 强制性内容

文本中具有黑体且下划线的内容为强制性内容。



## 第二章 规划目标及策略

### 第 8 条 上位规划要求

根据《宣州区杨柳镇总体规划（2015-2030 年）》，至 2030 年，新龙村规划形成“1+9”的村庄格局；规划总人口 1300 人。空间布局上位于现代功能农业科创片区和生态保育片区，致力于农业科研、功能性农业发展。

集聚提升类村庄以后会有更多的资源和政策向这类村庄倾斜，促进村庄进行全面升级，让村庄发展的更好，让村民的生活更便捷。

根据《宣州区杨柳镇全域旅游发展规划》：规划确定对新龙村高扎路打造生态活力旅游环线，明确建设瓦屋杨水库滨水旅游度假区重点项目。

### 第 9 条 村庄发展目标与定位

#### 1、发展定位

总体定位： 依托中国农业科学院烟草研究所的支持，以烟稻特色种植及功能研发为核心，以瓦屋杨水库休闲度假为特色，构建集“烟稻种植+农创科研+康养度假+特色民宿”等功能于一体，打造科研康养型村庄。

#### 2、形象定位：【稻香烟丰 科创新龙】

#### 3、发展目标

总目标：农旅与文旅融合发展，国土空间集约高效，三生空间有效管控，公共设施配套完善，人均环境全面提升，农民收入显著提高，打造生态舒适、美丽宜居、充满活力的乡村，尽显农村自然之美、文化之美、生产之美，打造安徽省级乡村旅游示范村。

深入践行“绿水青山就是金山银山”理论，积极探索生态文明时代的“乡村振兴-省级样板”，在国家战略和地方资源双层作用下，将新龙村打造为：

宣城市康养旅游度假村

长三角烟稻种植研发示范村

### 第 10 条 人口规模预测

新龙村现状户籍人口 3859 人，根据综合增长率预测法，考虑到未来新龙村乡村振兴以及返乡就业人口吸引力带动的积极作用不断增强，取 2035 年人口规模约 3861 人来配套设施。

## 第 11 条 目标指标

落实目标定位，健全安全、创新、协调、绿色、开放、共享六大理念，构建指标体系 14 项指标，其中核心约束指标 5 项，预期性指标 9 项。

类别	指标	规划基期值	规划目标值	变化量	指标性质
国土空间保护	耕地保有量（公顷）	652.2336	655.125	2.8914	约束性
	永久基本农田保护面积（公顷）	673.8200	632.6176	-41.2024	约束性
	生态保护红线面积（公顷）	0	0	0	约束性
	村庄建设用地面积（公顷）	83.3361	81.6176	-1.7185	约束性
	建设用地总规模（公顷）	90.9494	90.7418	-0.2076	约束性
	集体经营性建设用地（公顷）	——	3.4318	+3.4318	预期性
	规划留白用地（m <sup>2</sup> ）	0	2.8153	+2.8153	预期性
村庄发展	户数（户）	1291	——	——	预期性
	户籍人口规模（人）	3859	3861	+2	预期性
	人均村庄建设用地面积（m <sup>2</sup> /人）	215.95	211.39	-4.56	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
	生活污水处理率（%）	——	100%	——	预期性
	饮水供水率（%）	100%	100%	——	预期性

### 第三章 空间总体布局及用途管制

#### 第 12 条 国土空间总体布局

本着集约高效使用土地的原则，将规划区全域国土空间的土地用途分为耕地、园地、林地、草地、湿地、农业设施建设用地、建设用地、陆地水域和其他土地九大类，明确规划期末各类用地的数量和空间布局。

##### 1、耕地

耕地总面积 655.1250 公顷，占总用地的 33.04%。

##### 2、园地

园地总面积 66.3593 公顷，占总用地的 3.35%。

##### 3、林地

林地总面积 1022.6797 公顷，占总用地的 51.58%。

##### 4、草地

草地总面积 0.3722 公顷，占总用地的 0.02%。

##### 5、湿地

湿地总面积 0 公顷。

##### 6、农业设施建设用地

农业设施建设用地包括乡村道路用地、种植设施建设用地、畜禽养殖设施建设用地、水产养殖设施建设用地。其中乡村道路用地 25.5550 公顷，占总用地 1.29%，种植、畜禽、水产养殖设施建设用地 8.6391 公顷，占总用地 0.44%。

##### 7、建设用地

建设用地包括村庄建设用地、城镇建设用地、区域基础设施用地、其他建设用地。

###### （1）村庄建设用地

居住用地 64.9281 公顷，比现状减少了 8.3273 公顷。

公共管理与公共服务用地 0.4616 公顷，占比 0.02%。

商业用地 4.1607 公顷，占比 0.21%。

工业用地 4.3390 公顷，占比 0.22%，比现状减少了 0.1165 公顷。

仓储用地 0.2283 公顷，占比 0.01%。

乡村道路用地 3.2230 公顷，占比 0.16%。

公用设施用地占地 0.2179 公顷，占比 0.01%。

绿地与开敞空间用地 0.1000 公顷，占比 0.01%。

交通场站用地 0.0822 公顷，占比不足 0.01%。

村庄范围内（203）的其他用地 1.0615 公顷，占比 0.05%。

留白用地 2.8153 公顷，占比 0.14%%，占建设用地总规模的 3.10%。

#### （2）城镇建设用地

城镇建设用地 2.1706 公顷，占比 0.11%。

#### （3）区域基础设施用地

区域基础设施用地 6.8713 公顷，占比 0.35%。其中公路用地 4.8715 公顷，水工设施用地 1.9998 公顷。

#### （4）其他建设用地

其他建设用地 0.0823 公顷，占比不足 0.01%。

### 8、陆地水域

陆地水域 111.4345 公顷，占比 5.62%。其中河流水面 16.8926 公顷，水库水面 27.4611 公顷，坑塘水面 53.0147 公顷，沟渠 14.0661 公顷。

### 9、其他土地

其他土地 1.6294 公顷，占比 0.08%。全部为田坎。

## 第 13 条 生态保护用地

严格落实生态保护红线划定成果，新龙村不占生态保护红线。

## 第 14 条 耕地与永久基本农田保护

### 1、耕地保有量

**至规划期末，耕地保有量不低于 655.1250 公顷，规划期内新增耕地 2.8914 公顷，主要通过农村宅基地复垦和农用地整理增加耕地。**

### 2、永久基本农田

**至规划期末，永久基本农田保护面积为 632.6176 公顷。**

## 第 15 条 建设用地规划与布局

**至规划期末，建设用地总规模不超过 90.7418 公顷。**

## 第 16 条 用途管制分区

在《安徽省村庄规划编制技术指南》（2022 年版）的基础上，结合《市县国土空间用途分类指南》《宣城市村庄规划编制导则》等相关文件要求，将规划区域内用途分区分为农田保护区、生态保护区、生态控制区、一般农业区、村庄建设区、林业发展区和其他发展区。并制定用途分区管制规则。

## 第 17 条 用途管制规则

建立“详细规划+规划许可”和“约束指标+分区准入”的管制方式严格按用途审批用地，不符合村庄规划确定用途的不得批准建设项目用地，严格控制农用地转为建设用地。村庄建设区要加强宅基地建房管控措施，严格落实“一户一宅”政策。

### 用途管制规则

用途分区	规模（公顷）	空间管控	用途管制
生态控制区	16.8926	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、限制开发的区域	1.生态控制区原则上限制各类新增加的开发建设行为及种植、养殖活动； 2.不得擅自改变地形地貌及其他自然环境原有状态； 3.经评价在对生态环境不产生破坏的前提下，可适度开展观光、旅游、科研教育等活动。
农田保护区	632.6176	永久基本农田划定的区域	严格用途管制，禁止建设占用，相关要求按《土地管理法》（2019 修正版）、《基本农田保护条例》《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》等相关要求严格执行。
村庄建设区	83.8706	城镇开发边界外，村庄集中开发建设并可满足村庄生产、生活的区域	1、确定村庄建设机动指标，引导建筑层数、高度和风貌；划定机动指标形式，基础设施和公共服务设施的内容和规模。 2、有序推进空心村整治和村庄整合，合理安排农村建设用地，优先满足农村基本公共服务设施用地需求。适度允许区域性基础设施建设、生态环境保护工程配套、生态旅游开发及特殊用地建设，严格控制开发强度和非农活动影响范围。

一般农业区	219.6043	以农业生产发展为主要利用功能导向划定的区域	<p>1、严格控制区内农转用，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。</p> <p>2、禁止在一般农业空间内建窑、建房、采矿或者擅自挖沙、取土、堆放固体废弃物;禁止新建类三类工业及涉及有毒有害物质排放的工业。</p> <p>3、从严控制一般农业空间转为建设空间，经批准建设占用区内耕地，需按照“耕地占补平衡”原则，补充数量和质量相当的耕地。</p>
林业发展区	1022.6797	以规模化林业生产为主要利用功能导向划定的区域	<p>1.林业发展区内现有非农业建设用地，应当按其适宜性调整为林地或其他类型的营林设施用地，规划期间确实不能调整的，可保留现状用途，但不得扩大面积；</p> <p>2.未经批准，禁止占用区内土地进行非农业建设；</p> <p>3.禁止占用区内土地进行毁林开垦、采石、挖沙、取土等活动。</p>
其他发展区	6.8712	除生态保护区、生态控制区、农田保护区、村庄建设区、一般农业区和林业发展区之外的区域	

## 1、农田保护区

基本农田保护区内禁止下列行为：

- （1）擅自将耕地改为非耕地；
- （2）困置、荒芜耕地；
- （3）建窑、建房、建坟；
- （4）擅自挖沙、采石、采矿、取土
- （5）排放污染性的废水、 废气， 堆放固体废弃物；
- （6）向基本农田提供不符合国家有关标准的肥料、农药；
- （7）毁坏水利排灌设施；
- （8）擅自砍伐农田防护林和水土保持林；
- （9）破坏或擅自改变基本农田保护区标志；
- （10）其他破坏基本农田的行为。

## 2、一般农业区

- （1）禁止新建农药原药等石化化工项目；
- （2）禁止新建及扩建常规燃煤火电机组等电力项目；

（3）严禁在二十五度陡坡地开垦种植农作物；

（4）禁止建窑、建房或者擅自采矿、挖沙、取土、堆放固体废弃物；

（5）禁止三类工业及涉及有毒有害物质排放的工业新建、改建、扩建，现有企业应逐步关闭搬迁；

（6）禁止二类工业新建、扩建，现有项目改建只能在原址进行，并须符合环保部门污染物排放总量控制要求；

（7）对未利用地和废弃工矿、宅基地等用地开垦或复垦为耕地的，禁止改作其他用途。

（8）农户对各自承包的种植园用地，在报备村委会的前提下，可根据自身的条件改变种植农作物。

（9）不得擅自将种植园用地用于非农建设，如确实需要进行建设的，需完成建设用地审批手续。

### 3、林业发展区

（1）未经批准，禁止占用区内土地进行非林建设；

（2）现有采用消耗林木资源发展食用菌的项目；

（3）禁止在十五度以上坡地通过全垦等不合理方式造林；

（4）禁止采运古树名木、珍稀植物和受保护的其他植物；

（5）不得种植桉树等高耗水速生林；

（6）禁止商业性采伐天然林；

（7）禁止采伐公益林（国家二级、国家三级和省级公益林抚育和更新性质的采伐除外）；

（8）禁止毁林、毁草、烧山开垦，禁止围湖造地、围垦河道。

### 4、生态控制区

（1）生态控制区原则上限制各类新增加的开发建设行为及种植、养殖活动；

（2）不得擅自改变地形地貌及其他自然生态环境原有状态；

（3）经评价在对生态环境不产生破坏的前提下，可适度开展观光、旅游、科研教育等活动。

### 5、村庄建设区

（1）农村居住用地

村民建房用地，必须服从统一管理，履行审批制度，做到先批后建，严格遵

守《土地管理法》（2019 修正版）和《宅基地管理办法》有关规定；必须符合上级下达的年度用地计划、村庄规划，尽量使用村内空闲地及退出的老宅基地。严格遵守“一户一宅”的规定，保障村民实现户有所居；村民建房确需占用耕地的，按照当地农村宅基地管理办法落实耕地占补平衡；村民新建、扩建、拆建房屋，须向村民委员会申请，经村民委员会集体讨论同意，上报审批并领取乡村建设规划许可证，由镇政府按照批准面积定桩放样方可施工；凡发现未经批准擅自建房和不按批准的地点、面积建房的，村民有权向村民委员会或镇政府报告，村民委员会和镇政府应立即予以制止，并报自然资源、农业农村主管部门处理。

## （2）村庄产业用地

村民及村集体申请村庄产业用地需严格按照《土地管理法》（2019 修正版）及其他相关法律法规的要求，履行“审批”制度，做到先批后建；申请的村庄产业用地必须符合村庄规划，尽量利用废弃厂房或者荒地，少占农业用地、不占耕地；对于占用他人承包地的，需签订好补偿协议，或由村集体做好承包地的调整工作；村庄产业用地建设需要与周围村民达成协议，做到不影响村民正常生活；村庄产业用地连续闲置两年以上或者停办一年以上的，可由村委会收回该土地使用权，重新安排使用；村庄产业用地必须按照乡村建设规划许可证规定的用途、容积率、建筑密度、绿地率等控制指标建设，不得擅自调整用途、容积率等指标；原则上除必需的农产品生产加工外，不得新增建设工业用地。



## 第四章 国土综合整治与生态修复

### 第 18 条 生态保护修复

对于农业生产的灌溉渠，主要是清淤和硬化，连通灌溉渠道，保持农渠水系联通，以方便村民取水用水，提高生产效益。

对于分布于域内的河塘进行清淤整治，采用生态驳岸的形式进行加固防护。

对于域内的沟渠，对其清淤和加固硬化，清理沟内的杂草和垃圾，以便暴雨时更快的将雨水排出，提高防洪功能。

对于耕地的生态修复，应少施化肥，增施农家肥料；种植绿肥植物，增加固氮作物品种；轮作、套作，间种、混种；减少化学防治，增加生物防治等。

对于林地、草地的生态修复，补种乡土树种、草种，实施山林复绿修复工程。

规划期间拟实施高桥河生态修复和瓦屋杨水库、中村水库修复工程，通过沟渠清淤、生态护岸、水质改善等方式，对高桥河及周边联通水系进行生态修复。加大河域水污染防治及水环境治理工作。

### 第 19 条 国土综合整治

#### 1、农用地整理

按照本次规划所确定的目标和用途管制规则，对规划范围内的田、水、路、林、村进行综合整治，以提高土地质量和土地利用效率，改善生产、生活条件和生态环境的活动。统筹推进低效林草地和园地整理、农田基础设施建设以及现有耕地提质改造等，增加耕地数量，提高耕地质量，改善农田生态。

规划期内拟实施林地、园地、草地、坑塘等复垦项目，补充耕地 2.7970 公顷。

#### 2、建设用地整理

建设用地整理是以提高土地集约利用为主要目的，对利用率不高的建设用地进行综合整治。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。

将偏远区域、建筑质量较差、道路交通不便、基础设施匮乏的村庄宅基地进

行复垦，优化土地利用结构并配套完善水、电、路等设施。规划期间实施 5.1241 公顷建设用地整治项目。主要集中于葛村、中村、立新等村民组。实施低效用地改造 3.4318 公顷，结合乡土元素，盘活存量建设用地，打造乡村振兴新产业新业态。

## 第五章 产业发展规划

### 第 20 条 产业发展规划

#### 1、产业发展结构：两心、两轴、四区

两心：行政服务中心、旅游服务中心

三轴：城镇发展轴、产业发展轴

四区：休闲度假旅游区、经济林种植基地、高标准烟稻研发区、功能作物科创园

#### 2、产业发展思路

强化一产，一三产融合；构建现代农业生态体系，促进乡村产业振兴。

明确新龙村烟稻研发和瓦屋杨水库休闲旅游为三产主导产业，做优、做强主导产业，以科创研发设计为核心，构建新龙村“造血”体系。

#### 3、产业发展模式

打造“农耕文化体验+功能产品研发+瓦屋杨水库旅游度假”主题，升级农产品服务+商贸物流配套，形成特色产业链，带动项目运作，实现乡村产业振兴。

#### 4、产业分区布局

以“农耕文化体验+功能产品研发+瓦屋杨水库旅游度假”为主题，合理布局产业项目，盘活闲置用地，形成农商文旅综合一体的全域乡村旅游产业圈。

##### 经济林种植基地——

以经济林木（娜塔栎、橡胶树、油桐）种植为主，适当拓展林花、林菌、林禽等林下种养模式；对现状天龙湖农场进行二期建设，新增民宿、瓜果采摘基地等项目

##### 高标准烟稻研发区——

依托烟草研究所宣城实验基地，开展烟叶品种研发、烟草衍生品培育研发；同时依托烟草研究所的技术支持，打造高标准烟稻育苗、生产、种植推广基地。

改造现状蓝莓产业园烂尾楼作为烟草文化体验馆，以科普研学、制作体验为主。

##### 功能作物科创园——

充分利用集聚在沪皖现代烟草农业高科技示范园的高科技企业及科研单位技术资源，打造以功能产品为核心，衍生培育瓜果、中药材新品种，带动项目区

烟草、瓜果等产业提档升级，同时推动育苗推广。

#### 休闲度假旅游区——

以瓦屋杨水库旅游度假区开发为核心，建设游客中心、标志性度假民宿、亲水度假体验基地、休闲度假养老中心等，打造让游客亲近自然、融入自然、感受自然、享受田园风光、体验滨水原态生活及高端大家旅居的生态休闲旅游度假区。

### 5、产业发展引导

#### 第一产业：设施农业、有机农业——做强做优种植业

##### （1）整合农业资源，规模高效发展

规划依托大户企业未来将形成几大产业基地：中国农业科学院青州烟草研究所宣城试验基地、沪皖现代烟草农业高科技示范园、农旅融合农耕文化园体验基地。

##### （2）规模企业带动、塑造农业特色品牌

争取引进市级、区级龙头企业，深入开展“三品一标”认证，大力争创驰名商标、著名商标和知名品牌。

##### （3）多主体参与、多业态打造

推广“龙头企业+合作社+农户”、“支部+基地+农户”的模式，培育新型职业农民。结合村域旅游发展观光农业、休闲农业、科技农业，吸引游客进行农事体验、瓜果采摘等活动。

加快发展农林旅一体化，培育和拓展与生态保护、休闲观光、文化传承等密切相关的循环农业、特色观光产业、乡村旅游业等，切实提升农业现代化水平，不断提高农业抗风险能力、市场竞争能力和可持续发展能力，促进农业增效和农民增收。

#### 第一产业：养殖业——家禽养殖集中化、标准化

##### （1）整合养殖户，规模集中发展

养殖业向集约化、规模化发展。养殖专业户搬到养殖点，也有利于净化村内的环境卫生。为养殖点通水、通电、通路，进一步完善养殖区内的基础设施。

##### （2）养殖粪便集中处理，发酵后作为饲料

养殖场的废弃物进行资源化利用，将粪污通过微生物技术处理后进行全量还田。如将猪粪尿通过微生物处理后浇灌牧草，牧草通过机器加工后变成猪的饲料。

##### （3）对分散养殖用地进行复垦，集中置换

为鼓励养殖户搬进养殖点，对所规划地采用有偿置换或承包地互换。

村内能进行家禽养殖的土地资源较为紧张，但根据现状，未来有一定的发展需求，应科学划定可用于养殖的土地资源，合理扩大养殖规模，并对养殖户进行适当的整合，以“公司+合作社+农户”合作养殖模式为基础，推动新龙村家禽养殖的集中化、标准化发展。

第二产业：农产品加工——做精做美农产品加工业（华香园木榨油坊彰显特色）

#### （1）打造生态工厂示范点

结合村域中部东沪皖现代烟草农业高科技示范园田园种植区布置产品加工、观光、制作教学、生产体验服务功能，增加游客参与性。

#### （2）现有企业提升改造

对现状既闲置企业进行生产设备改造提升，生产环境美化，设置保鲜库，产品展示与销售，观光便道，打造成为观光体验节点。

#### （3）企业参与、多方共建

基于一种商业模式方法。让企业参与、带有商业模式的顶层设计、城市元素与乡村结合、多方共建的开发方式，创新城乡发展，形成产业变革、带来社会发展，重塑中国乡村的美丽田园！

推动烟稻品种培优、品质提升、品牌打造和标准化生产，新增绿色食品、有机农产品、地理标志农产品。引导服务于农业、旅游的加工、包装等性质工业。依托互联网平台，发展体验工坊；建设农村产业融合发展示范园、蔬菜标准园、农业标准化示范区。

#### 旅游服务业——做旺乡村旅游

新龙村立足文化资源和周边文化产业发展现状，充分挖掘当地历史资源、结合瓦屋杨水库融入到宣州区杨柳镇全域旅游规划中去。

### 6、产业融合发展

结合农业、林业、秀美村庄，发展乡村旅游，拓展旅游产业链条，发展乡村农耕民俗、文化体验、艺术田园、乡村休闲等旅游主题，完善旅游相关配套产业，丰富食住行游购娱功能。

## 第六章 农村住房与人居环境整治规划

### 第 21 条 村庄分类指引

#### 1、居民点分类指引

按照最新《安徽省村庄规划编制指南》（2022 版）的划分标准，自然村分为提升型、稳定型、收缩型、撤并型四类。

结合最新指南，对现有居民点进行整理，结合村民和村里意见，至规划期末居民点分类如下：

提升型（5 个）：敬忠、谈村、小冯村、敬建、小吴村

稳定型（8 个）：沈棚、创业、江村、中村、岭上、小陈村、竹园、大陈村

收缩型（7 个）：槽坊、毛村、庙冲、朱村、葛村、闵湾、乐桥

撤并型（3 个）：立新、瓦屋杨、水碓

#### 2、行政村分类指引

按照《安徽省村庄规划编制指南》（2022 版）的划分标准，结合村庄区位条件与经济社会发展现状，**新龙村定为集聚提升类村庄**。

### 第 22 条 宅基地规划

**《村庄规划指南》宅基地标准：（1）农村村民一户只能拥有一处宅基地，（2）每户宅基地不得超过 160 平方米。**

### 第 23 条 人居环境整治总体思路

新龙村人居环境整治主要集中在绿化景观建设、生活污水及垃圾治理、农房改造整治、沟塘清淤整治，规划重点侧重于两方面：一是基础设施建设，二是引导农房改造为民宿。

### 第 24 条 污水处理

#### 1、污水处理设施

在村庄污水管网尚未建成时，各个村民点仍需集中建设污水处理设施，部分居民点根据条件新建人工湿地。

#### 2、化粪池

化粪池选址需着重考虑清掏方便及沉淀物及出水综合利用的便捷性，满足国

家及行业相关规范标准进行建设，需充分考虑系统防渗措施，防止对地下水及周围水体造成污染。化粪池出水优先考虑进入集中污水处理设施处理达标排放或利用，就近还田需满足农田灌溉水质标准。

### 3、污水管网

在中心村铺设污水管道，污水管采用 DN400mm 的 UPVC 管材。以上所有污水经化粪池预处理后，统一进行生态湿地过滤处理。

## 第 25 条 户厕改造

现状村民旱厕一律重建或者改建为水冲式厕所，污水再通过三格式化粪池或者微动力污水处理设施进行处理。

户厕改造率应到达 100%。

## 第 26 条 农房改造指引

民居以二三层楼房为主，有少量别墅型楼房，居住条件相对较好。采取建筑风貌微调与植入业态功能的形式，美化村容风貌，激活乡村活力。

鼓励村民将住宅改为民宿，需对建筑风貌提升改造，通过屋顶加置玻璃顶提高客房采光；增加露台空间。

作为观景平台；在庭院里建设花架；庭院、矮墙、围栏、护坡尽可能用石材、青石、竹木等本土材料进行改造，辅以本土景观植被进行绿化；地坪改为青石板将建筑打造为精致的皖南民居风格。

## 第 27 条 沟塘清淤整治

加强高桥河、房前屋后河塘沟渠清淤疏浚，整治村庄水体。

## 第七章 公共服务与基础设施规划

### 第 28 条 道路交通规划

规划打造三级道路体系：村庄主要道路、村庄次要道路、村庄支路。

**村庄主要道路：**为高扎路和瓦岗路，是新龙村与周边村庄联系的主要道路。

其中瓦岗路规划拓宽至 7 米，向北与兴洋村的杨洋路构成全域旅游环线。

**村庄次要道路：**连接各个居民点的次要道路，拓宽部分道路。

**支路：**连接各居民点的支路及组织田间的产业道路。

**停车设施：**保留现状 2 处停车场地，在瓦屋杨水库度假区规划新建 1 处集中停车场，以满足瓦屋杨旅游服务中心游客的停车需求。

**公交站：**保留现状 5 处公交站点。

### 第 29 条 公共服务设施

依据服务人口规模要求、服务半径和村庄定位，结合设施现状和居民点分类，按照“量”和“质”的均衡要求，合理确定健康管理、为老服务、终生教育、文化活动、体育健身、商业服务、行政管理、就业引导、日常出行等公共服务设施的布局 and 规模。本次规划公共服务设施基本在现状基础上改造提升，大部分公共服务设施可以区域共享。

序号	要素分项	要素名称	数量	备注
1	健康管理	村卫生室*	1	现状保留
2	为老服务	老年活动室	1	现状保留
3		村级幸福院*	——	村域共享
4		老年人日间照料中心	——	村域共享
5	终生教育	村幼儿园*	——	与高桥村共享
6		乡村小规模学校*	——	与高桥村共享
7	文化活动	文化活动室	1	现状保留
8		农家书屋	1	现状保留
9		红白喜事厅	——	——
10		特色民俗活动点	——	——
11	体育健身	健身广场	9	新增 7 处,改造 1 处,保留 1 处
12	商业服务	便民农家店	9	保留 1 处,新增 8 处,结合农房布置



13		金融电信服务点	——	与镇区共享
14	行政管理	党群服务中心	1	现状保留
15	其他	垃圾收集点*	9	现状保留
16		公共厕所*	——	保留 1 处，新建 1 处
17		小型排污设施*	9	保留 1 处，新建 8 处
18	就业引导	物流配送点	——	敬忠新建 1 处，结合便民农家店设置
19	日常出行	村级客运站点*	——	与镇区共享
20		公交站点*	6	现状保留
备注： 1. 加*的配套设施，其建筑面积与用地面积规模应满足国家相关规划及标准规范的有关规定。 2. 承担应急避难功能的配套设施，应满足国家有关应急避难场所的规定。 3. 加__的配套设施，为一般情况下宜配置的服务设施。				

### 第 30 条 公用设施规划

#### 1、供水工程规划

##### （1）供水水源

规划新龙村用水接杨柳镇自来水厂。

##### （2）供水规模

规划人口 3861 人，用水标准为 100-120L/(cap.d)，计算日供水规模 386-463 立方米/日。

##### （3）管网规划

规划区内给水采用环状与枝状结合的形式，给水管沿村庄干道高扎路敷设，采用 DN300 管径；村庄内部支管沿组组通道路敷设，采用 DN200 管径；再由 DN50 的水管分接入户。

##### （4）给水设施

水压不足的村庄，应配置了用于增压供水设备。

#### 2、排水工程规划

规划敬忠中心村采用雨污分流排水体制。

##### （1）雨水规划

雨水排放以就近排放为原则，加强村域范围内明沟、暗渠建设，引导雨水排入水体。规划对现状雨水排水明沟、明渠进行清淤，并按 40 米 1 个标准增设雨水口还新建排水边沟，引导雨水排放，避免发生洪涝灾害。

## （2）污水规划

### 1）污水量预测

村庄污水以生活污水为主，规划污水量按照给水量 的 80%预测，则日污水规模 309-371 立方米/日。

### 2）污水管网布置

中心村居住集中区铺设污水管网，污水规划管道沿村域主要道路敷设 DN400 污水干管，村庄次要道路敷设 DN200 的污水支管，其它宅前道路上布置相应的使用管网，覆盖到所有用户，在道路上的位置为路东或路南，污水管在村内的埋设深度在 0.8m 左右。

### 3）污水处理方式

污水处理结合实际，采用分散处理和集中处理相合的方式：

集中处理的区域设置小型微动力污水处理设施，

分散处理的区域可以几家合建三格式化粪池，通过分户式、联户式的办法，采用整体式粪池、三格式粪池等简易处理技术，就地生态治理。散居村落以分散处理为主。

将污水统一收集至集中式污水设施或三格式化粪池进行处理，达标后排放入自然水体。新建农房应同步配建无害化厕所，既有农房应实施无害化厕所改造，推荐三格式化粪池进行改造。

污水管道依据地形坡度铺设，污水干管的坡度应不小于 0.3%，以满足污水重力自流的要求。

污水管道铺设应尽量避免穿越场地，避免与沟渠等障碍物交叉，并按有关规定设置检查井。

## 3、电力工程规划

### （1）电力负荷预测

生活用电指标不少于 8000 瓦/户。

### （2）电源选择

规划将 35kW 变电站作为村庄主电源，接杨柳镇电站电源。

### （3）电网规划

#### 1）生活用电

在敬忠中心村设一个开闭所，供电利用村庄内现有变压器，电力线路经变压

器降压输至每户，电力线路采取“环状+枝状”分布。规划村电力线网分村内电力线和用户支线，用户支线 220V。

电力线路近期沿用架空式，合理规划线路走向，避免私拉乱接，引导整齐划一。远期电线下地，采用地埋方式敷设，布置在道路的东侧或南侧，在车行道下覆土深度不小于 0.7 米，穿越道路时应穿钢管保护。

## 2) 生产用电

主要机耕路通农用电，满足生产需求。

## 4、电信工程规划

### (1) ) 邮政

规划共用杨柳镇邮政网点。

### (2) 通信

通信来源从高扎路接入，电信线路采取“环状+枝状”分布，对现状线路进行捆扎整理，远期下地。

现状固定电话、网络主线移动电话已经基本配套到每户，在村庄内设电信代办点，代办电信业务。

### (3) 广播电视

有线电视已经普及，广播网已经全面覆盖。有线广播电视杆线原则上与村庄通信杆线统一规划、同杆架设。远期电力、电讯等线路提倡地埋敷设。

## 5、环卫设施规划

### (1) 垃圾产生量预测

根据国家指标，参考相似地区垃圾日产量测算标准，人均生活垃圾产生量指标为 0.8 千克/人·日，生活垃圾产生量高峰系数 1.2。

新龙村按规划户籍人口（3861 人）预测，生活垃圾总量为 3.09 吨/日，高峰日产量 4.63 吨/日。

### (2) 垃圾收集方式

按照“户分类、村收集、镇转运，县（区）集中处理”的乡村生活垃圾处理模式，建立分类投放、分类收集、分类运输、分类处理的生活垃圾治理体系。各户间设置分类垃圾箱(桶)，按便于投放的原则设置，服务半径一般不应超过 70 米，各村设置垃圾收集点。加快村庄日常保洁和垃圾清运制度建设，集中清理积存垃圾，配备必备的环卫设施设备，实现村庄保洁常态化。

### （3）垃圾运输

垃圾运输以美化环境、减少运距、因地制宜为原则，垃圾运输应配以封闭垃圾收集车，同时要提高机械化运输效率和卫生水平。村内确保专人定时收集清理转运。

### （4）公共厕所

农村户厕与村庄整治规划统一，协调进行，降低重复建设带来的浪费，减少厕所模式和建造不规范带来的损失。厕所建造要注重实用，不宜在形式上过大投入，要与经济发展状况相适应。

完善公共厕所配套，规划建设公共厕所 1 座。公共厕所结合公共建筑设置，公厕均为水冲式，并通过化粪池进行处理。村户无害化卫生厕所普及率达 100%。

## 第八章 村庄安全和防灾设施规划

### 第 31 条 消防规划

村庄消防贯彻预防为主、防消结合的方针，积极推进消防工作社会化，大力宣传消防知识，各聚居点和产业用地应布设消防栓等设施，严格按国家防火规范规定的间距配置。

规划将高扎路、瓦岗路及村庄入村干路作为避灾疏散通道，村内停车场、社区党群服务中心前广场作为村内避灾疏散场所。

应充分利用河流、沟渠等自然水体作为消防备用水源，提高消防供水安全可靠。

### 第 32 条 防洪规划

**新龙村防洪标准 20 年一遇、排涝标准 10~20 年一遇。村庄内以排涝为主。加强村庄排水设施建设，同时建立汛期防护预警系统加强村庄防洪安全。**

### 第 33 条 抗震规划

根据上位规划确定，新龙村总体设防目标与宣州区总体设防目标一致，一般工业与民用建筑，抗震措施按《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010) 6 度标准设防，新建工程选址定点必须符合新龙村村庄规划要求和抗震防灾规划要求，特别重要的工程(甲、乙类建筑)应对拟选场地进行地震地质工程地质专题研究，选择有利地段，提高一级设防。

依托村庄中心的健身活动广场，组建救灾指挥中心和医疗救护中心。同时依靠活动场地及村庄空地作为避难场所。村内主要道路及次要道路为主要疏散通道。

尽量利用农田、苗圃、体育场地、广场、停车场、运动场等空旷场地；周围无火灾源、爆炸源，有缓冲带和耐火建筑物隔离；地势较高，在下雨时，积水不太严重的地带，并考虑生活方便有洁净水源或易于铺设临时供水线的地方；考虑就近疏散，疏散距离最好在 500 米以内，最远不大于 1500 米。

### 第 34 条 地质灾害防治规划

新龙村村域范围内无地质灾害点。

## 第九章 近期行动计划与实施保障

### 第 35 条 近期行动计划

综合考虑人力、财力和居民的迫切需求，研究提出近期急需推进的生态修复整治、产业发展、基础设施和公共服务设施建设、人居环境整治等项目，落实新龙村全域范围内的近期建设安排。

近期建设项目一览表

序号	项目名称	项目类型	建设规模	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建设 时间	建设主体
1	高桥河生态修复项目	生态修复	——	——	2025	自然资源局、生态环境局
2	功能烟稻推广种植园	产业发展	——	2700 亩	2023	杨柳镇政府、相关企业
3	烟草研究所宣城试验基地二期		——	515 亩	2023	杨柳镇政府、相关企业
4	沪皖现代烟草农业高科技示范基地		——	1500 亩	2023	杨柳镇政府、相关企业
5	谈村停车场改造提升	公服设施建设	谈村 1 处	——	2025	杨柳镇政府
6	新增健身广场		新增 6 处，改造提升谈村 1 处	——	2022	杨柳镇政府
7	烟草文化馆改造项目		闲置蓝莓产业楼改造为烟草文化体验馆	——	2025	杨柳镇政府
8	中村进村处增加道路反光镜	基础设施建设	中村	——	2023	杨柳镇政府

9	瓦岗路拓宽	人居环境 整治	拓宽至 7 米	——	2025	杨柳镇政府、 交通局
10	宣泾高速规划 项目		——	——	2025	杨柳镇政府、 交通局
11	农村户厕改造		全村	——	2025	杨柳镇政府
12	沟渠河塘整治		全村	——	2025	杨柳镇政府
13	村庄绿化美化 项目		全村	——	2025	杨柳镇政府

### 第 36 条 规划效力

经依法批准的村庄规划具有法定效力，未经法定程序不得修改。

在村庄范围内进行各类开发、保护、建设活动应当符合村庄规划，法律、法规另有规定的除外。

### 第 37 条 规划实施建议

加强规划管理队伍的建设，培养一批懂业务、重事业、高素质的规划管理专业人员。广泛利用广播、电视等多种媒体扩大宣传领域，让全民理解、认识、支持规划，确保规划的贯彻实施。

依法对村内建设进行严格的规划管理。加强对村庄规划实施情况进行监督检查。通过规划立法和宣传工作，逐步建立规划过程中的公众参与和决策机制，保障村民的监督权。

以简约版的《新龙村村规民约》为指导，结合村庄发展特点，采用民主协商的方式制定新龙村村规民约，建议从社会治安、消防安全、村风民俗、邻里关系、家庭婚姻、土地利用、村庄建设七个方面制定具体条款。

## 第十章附表及附件

## 1、附表

国土空间结构调整表

地类		规划基期年		规划目标年		规划期内增减 (公顷)
		面积(公顷)	占比	面积(公顷)	占比	
国土总面积		1982.5360	100.00%	1982.5360	100.00%	
耕地		652.2336	32.90%	655.125	33.04%	2.8914
园地		66.9496	3.38%	66.3593	3.35%	-0.5903
林地		1027.3426	51.82%	1022.6797	51.58%	-4.6629
草地		1.6133	0.08%	0.3722	0.02%	-1.2411
农业设施 建设用地	小计	29.4934	1.49%	34.1941	1.72%	4.7007
	乡村道路用地	25.555	1.29%	25.555	1.29%	0
	种植设施建设用地	1.1418	0.06%	6.1272	0.31%	4.9854
	畜禽养殖设施建设用地	2.7074	0.14%	2.4227	0.12%	-0.2847
	水产养殖设施建设用地	0.0892	0.00%	0.0892	0.00%	4.7007
城 乡 建 设 用 地	小计	83.3361	4.20%	81.6176	4.12%	-1.7185
	居住用地	73.2554	3.70%	64.9281	3.28%	-8.3273
	公共管理与公共服务用地	0.7123	0.04%	0.4616	0.02%	-0.2507
	工业用地	4.4555	0.22%	4.339	0.22%	-0.1165
	商业用地	0.0000	0.00%	4.1607	0.21%	4.1607
	仓储用地	0.2283	0.01%	0.2283	0.01%	0
	乡村道路用地	3.223	0.16%	3.223	0.16%	0
	公用设施用地	0.2179	0.01%	0.2179	0.01%	0
	绿地与开敞空间用地	0.1	0.01%	0.1	0.01%	0
	交通场站用地	0.0822	0.00%	0.0822	0.00%	0
	留白用地	0.0000	0.00%	2.8153	0.14%	2.8153
	村庄范围(203)内的其他用地	1.0615	0.05%	1.0615	0.05%	0
	小计	2.1706	0.11%	2.1706	0.11%	0
	工业用地	2.1706	0.11%	2.1706	0.11%	0
区域基础 设施用地	小计	5.3604	0.27%	6.8713	0.35%	1.5109
	公路用地	3.3606	0.17%	4.8715	0.25%	1.5109
	水工设施用地	1.9998	0.10%	1.9998	0.10%	0
其他建设 用地	小计	0.0823	0.00%	0.0823	0.00%	0
	特殊用地	0.0823	0.00%	0.0823	0.00%	0
陆地水域	小计	112.2776	5.66%	111.4345	5.62%	-0.8431
	河流水面	16.8926	0.85%	16.8926	0.85%	0
	水库水面	27.4611	1.39%	27.4611	1.39%	0



	坑塘水面	53.8578	2.72%	53.0147	2.67%	-0.8431
	沟渠	14.0661	0.71%	14.0661	0.71%	0
	<b>小计</b>	<b>1.6765</b>	<b>0.08%</b>	<b>1.6294</b>	<b>0.08%</b>	<b>-0.0471</b>
其他土地	田坎	1.6294	0.08%	1.6294	0.08%	0
	裸土地	0.0471	0.00%	0.0000	0.00%	-0.0471