

如东县大豫镇马家店村村庄规划
(2022-2035)

文 本

如东县大豫镇人民政府
二〇二三年六月

目 录

第一章 总则	1
一、指导思想	1
二、规划目标	1
三、规划原则	2
四、规划范围	2
五、规划期限	3
六、规划依据	3
七、上位规划要求	5
第二章 目标定位	8
一、发展目标与定位	8
二、自然村庄分类	8
三、规划指标	9
第三章 用地布局与用途管控	12
一、用地布局规划	12
二、国土空间用途管制	14
三、建设用地管制分区规划	18
四、村镇建设控制区及管控	19
第四章 耕地和永久基本农田保护	20
一、耕地保护方案	20
二、永久基本农田保护方案	21
第五章 国土空间综合整治和生态环境整治	22
一、国土综合整治策略	22
二、农用地整治	23

三、农村建设用地整治	23
四、生态环境整治	24
第六章 产业发展引导	25
一、产业特色发展	25
二、空间布局引导	25
第七章 村庄配套设施规划	26
一、道路交规划	26
二、公共服务设施规划	26
三、公用设施规划	27
四、防灾减灾规划	28
第八章 人居环境综合整治	31
一、提升村容村貌	31
二、完善基础设施	31
第九章 近期实施计划	33
一、近期实施目标及计划	33
二、近期实施项目	33
第十章 规划实施保障措施	34
一、落实规划实施共同责任	34
二、加强规划实施的资金保障	34
三、扩大规划实施公众参与	35

附表、附图

第一章 总则

一、指导思想

党的二十大提出“全面推进乡村振兴”，强调“坚持农业农村优先发展，坚持城乡融合发展，畅通城乡要素流动”，为贯彻党的二十大精神，加快推动乡村振兴取得新进展、农业农村现代化迈出新步伐，同时结合省委、省政府“两聚一高”战略部署和“富强美高”新如东目标，按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求，以实施乡村振兴战略为引领，以促进城乡融合发展为导向，以严格保护耕地特别是永久基本农田为前提，以推进节约集约用地为核心，以协调土地利用和生态环境建设为依托，统筹社会经济发展与土地利用，科学、合理、高效配置各类用地，优化土地利用结构与布局，保持规划现势性和土地可持续利用，发挥规划对土地利用的统筹管控作用，保障和促进全村经济科学发展、绿色发展、创新发展、和谐发展。

二、规划目标

通过编制村庄规划，根据村域自然经济社会条件和村民意愿，统筹安排经济发展、生态保护、耕地和永久基本农田保护、村庄建设、基础设施建设和公共设施建设、环境整治、文化传承等各项用地，构筑生态与人文和谐、有机现代农业与城郊乡村旅游业联动发展的空间格局；制定农村土地管理的有效措施，强化土地资源利用的宏观调控作用，切实保护耕地和永久基本农田，优化村庄建设用地结构和布局，

引导实现农村建设用地减量化，提高土地节约集约利用水平和综合产出效益，建设美丽乡村；在村域空间内形成“一本规划、一张蓝图”，促进马家店村经济社会又好又快发展。

三、规划原则

1、强调规划的统筹性

为实现乡村地区发展与城镇功能的同步提升，马家店村紧邻大豫镇镇区，本次规划在基础设施、公共设施、生态环境等几大方面整合利用资源，统筹城镇与村庄的发展。

2、强调体现乡村特色

规划内容符合村庄未来发展的趋势，根据马家店村经济社会发展的特点，按照村庄的发展需求进行规划，重点突出对农村、农业、农民的关注；规划设计具有乡土特色，体现乡村田园风格，符合农民居住习惯，满足农民生活需求。

3、强调规划的实用性

一是充分了解村情民意，开展调查研究，确定村民迫切希望通过规划解决的事情，让规划起到切实解决发展问题的作用；二是在制定发展规划时，从实际出发，做到因地制宜，涉及群众利益的拆旧建新等工作，切实注重规划的可行性，避免不能实施的规划；三是简化规划内容，去繁就简，内容完备而精简。

四、规划范围

规划范围为如东县大豫镇马家店村行政村村域，总面积1178.8428公顷。

五、规划期限

规划期限为 2022-2035 年。其中近期为 2022-2025 年，远期为 2026-2035 年。

六、规划依据

1、法律法规

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 修正版）；
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正版）；
- (3) 《中华人民共和国环境保护法》；
- (4) 《基本农田保护条例》（2018 修正版）；
- (5) 《江苏省城乡规划条例》（2019 修正版）；
- (6) 《江苏省土地管理条例》。

2、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）；
- (3) 《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）；
- (4) 《中共江苏省委江苏省人民政府关于建立全省国土空间规划体系并监督实施的意見》（苏发〔2019〕30号）；
- (5) 《江苏省自然资源厅关于做好“多规合一”实用性村庄规划编制工作的通知》（苏自然资发〔2019〕233号）；

(6) 《江苏省村庄规划编制指南（试行）》（2020年版）。

(7) 《县委办公室县政府办公室关于进一步加强农村住房建设管理的通知（暂行）》（东办〔2020〕7号）；

(8) 《中共中央国务院关于做好2022年全面推进乡村振兴重点工作的意见》；

(9) 《自然资源部国家发展改革委农业农村部关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》（自然资发〔2021〕16号）；

(10) 《自然资源部关于积极做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2022〕129号）；

(11) 《江苏省自然资源厅关于积极做好用地用海要素保障的通知》（苏自然资发〔2022〕303号）；

(12) 《市政府关于南通市创建江苏省农业生产全程全面机械化先行市工作的实施意见》（通政发〔2022〕35号）；

(13) 《南通市自然资源和规划局关于积极做好自然资源要素保障、服务重大项目建设的通知》（通自然资规发〔2022〕444号）。

3、相关规划

(1) 《乡村振兴战略规划（2018-2022年）》；

(2) 《江苏省乡村振兴战略实施规划（2018-2022年）》；

(3) 《江苏省生态红线区域保护规划》；

(4) 《如东县城市总体规划（2009-2030）》（2013调整）；

(5) 《如东县国土空间规划近期实施方案（2023年预支国土空间规模落地上图方案）》；

- (6) 《如东县镇村布局规划》（2022版）；
- (7) 《如东县生态空间管控区域调整方案》；
- (8) 如东县“三区三线”划定成果；
- (9) 其他相关法律法规、政策文件、规划成果和规范标准。

七、上位规划要求

1、《如东县城城市总体规划（2009-2030）》（2013调整）

大豫镇隶属于江苏省南通市如东县，物产丰富，为著名的瓜果之乡，山羊之乡，棉花之乡。大豫镇人杰地灵，物阜民丰，是清末状元、民族实业家张謇创办的“南通大豫垦殖公司”所在地，素有“中国文蛤第一镇”之美誉。

根据《如东县城城市总体规划（2009-2030）》，在城镇等级规模方面，大豫镇属于第三等级，2030年城镇人口规模在2-3万人之间；在县域城镇职能结构方面，大豫镇属于一般建制镇，主要是为周边农业地区提供服务和适当地集中发展非农产业，是小区域范围的中心和农副产品加工基地；在县域功能区划和产业布局结构方面，大豫镇位于东部海洋综合开发区，重点发展以渔业生产加工、休闲旅游和机械、电子、新材料、高低压电器等工业为主的海洋综合开发区；在生态保护格局中属于沿海生态功能维护与控制发展区，区域内依托滨海港口码头进行适当的临港产业及渔业开发建设，增加沿海岸线产业的科学技术含量，利用风能、潮汐能、地热等海洋资源建设风电场、温泉旅游度假等环境友好型产业，实现生态环境与产业的可持续发展；从村庄发展来看，通过建设农村集居点等办法，尽快促进村落集聚，将农

村居民点数量逐步减少，每个行政村平均布设 1-6 个集居点，每个集居点平均规划人口 1000—1200 人。

2、《如东县镇村布局规划》（2022 版）

在镇村布局规划中，进一步优化马家店村村庄布点，促进土地节约集约利用，统筹安排各类公共设施和基础设施，对现有各类设施进行整合利用，对农业生产空间进行整理，对生态和特色文化进行了保护。规划确定马家店村共有集聚提升类村庄 2 个，其它一般村庄 4 个。

3、《如东县国土空间规划近期实施方案（2023 年预支国土空间规模落地上图方案）》

根据现行国土空间规划，规划范围土地用途管控情况如下：基本农田保护区 677.0018 公顷，一般农地区 303.4782 公顷，城镇建设用地区 4.9734 公顷，村镇建设用地区 128.5547 公顷，独立工矿区 7.9034 公顷，林业用地区 0.0939 公顷，其他用地区 56.8374 公顷。建设用地管控情况如下：允许建设区 141.4316 公顷，有条件建设区 0.0496 公顷，限制建设区 1037.3616 公顷。

4、“三区三线”成果

（1）本村范围内不涉及“三区三线”成果中生态保护红线；

（2）本村范围内“三区三线”成果确定耕地保护目标 668.4713 公顷；

（3）本村范围内“三区三线”成果划定永久基本农田保护面积 660.5111 公顷；

（4）本村范围内“三区三线”成果划定城镇开发边界面积为

1.8296 公顷。

5、如东县生态空间管控区域

本村涉及《江苏省自然资源厅关于如东县生态管控区域规划调整方案的复函》（苏自然资函〔2021〕1086号）文件批复的如东县生态空间管控区域面积约为 332.6047 公顷，为九圩港-如泰运河清水通道维护区，按照如东生态空间管制要求，落实相应管控。

第二章 目标定位

一、发展目标与定位

1、发展目标

规划马家店村充分利用自身优越的自然条件，以二三产业联合发展为导向，向土地要效益，突出产业多元化发展，全面推进村庄产业转型。

2、总体定位

根据村情民意调查情况，充分听取镇、村两委和群众意见，并经过讨论，基本达成了一致的村庄发展思路：以规模化稻麦种植为基础，依托镇区各类生活及公共服务配套，打造产镇融合的新型农村社区。

二、自然村庄分类

规划落实《如东县镇村布局规划》（2022版）分类，结合马家店村发展需求、发展思路及限制性要素分布，规划马家店村2个集聚提升类村庄，4个其它一般村庄。

表 2-1 自然村庄分类表

序号	类别		名称	现状		规划	
				户籍人口规模 (人)	建设用地规模 (公顷)	户籍人口规模 (人)	建设用地规模 (公顷)
1	规划发展村	集聚提升类	新南村	1246	44.8849	1222	38.4541
			东安村	1102	42.4809	1097	37.5097
2		特色保护类	——	——	——	——	——
3		城郊融合类	——	——	——	——	——
4	搬迁撤并类		——	——	——	——	——
5	其它一般类		民进村	1047	20.1554	1033	20.0544
			马店村	1084	26.5494	1081	25.6491
			河南村	942	23.4481	933	20.4957
			兵南村	948	22.4789	938	21.9724
合计				6369	179.9976	6304	164.1354

三、规划指标

1、人口规模预测

按照大豫镇总体规划要求，综合马家店村地理位置优势，远期随着美丽乡村规划及设施配套的成熟，人口吸引能力进一步增强，将集聚周边更多搬迁撤并村，外围人口将更可能地流入马家店内。规划到 2035 年，规划户籍人口约为 6304 人。

2、耕地和永久基本农田

以耕地保护为核心，落实耕地与永久基本农田保护任务。到 2035

年，规划范围耕地保护目标不低于 668.4713 公顷，确保 660.5110 公顷永久基本农田保护面积不减少、质量有提高、布局总体稳定。

3、建设用地规模

至 2035 年，规划建设用地规模控制在 151.2291 公顷。其中，新增指标按照《江苏省自然资源厅关于下达国土空间规划近期实施方案规划流量指标的通知》（苏自然资函〔2021〕71 号），下达如东县乡村振兴专项流量指标为 1000 亩，根据规划的发展需求，分配马家店村专项流量指标 0.1333 公顷（2 亩）。

以保护生态环境为前提，对闲置、低效农村建设用地进行复垦利用，合理安排拆旧复垦规模，妥善安置搬迁人口，引导农村居民适当集中居住。新增宅基地面积严格按照《县委办公室县政府办公室关于进一步加强农村住房建设管理的通知（暂行）》（东办〔2020〕7 号）文件精神核定，户均用地标准 135 -200 平方米之间（3 人以下（含 3 人）户不超过 135 平方米；4 人户不超过 165 平方米；5 人以上户不超过 200 平方米）。

表 2-2 规划指标表

指标	基期年	目标年	变化量	属性	备注
户数 (户)	1894	1874	-20	预期性	
户籍人口规模 (人)	6369	6304	-65	预期性	
常住人口规模 (人)	6489	6384	-105	预期性	
耕地保护目标 (公顷)	668.4713	668.4713	0	约束性	
永久基本农田保护面积 (公顷)	660.5111	660.5111	0	约束性	
生态保护红线面积 (公顷)	0	0	0	约束性	
建设用地规模 (公顷)	179.9976	164.1354	-15.8622	约束性	
集体经营性建设用地规模 (公顷)	0.6431	0.6431	0	预期性	
规划流量指标 (公顷)	——	0.1333	0.1333	预期性	
建设用地机动指标 (公顷)	——	——	——	预期性	
新增宅基地户均用地标准 (平方米)	——	135-200	——	约束性	

第三章 用地布局与用途管控

一、用地布局规划

1、总体空间结构

规划马家店村形成“一心一轴两片”的村域空间结构。

一心：以农村集聚点位中心，完善村庄配套设施，打造综合服务核心。

一轴：依托省道 222 形成乡村发展联系轴，强化与镇区及周边的功能联系。

两片：村域范围打造以高效农业种植为主的现代农业示范片区，西侧靠近镇区，重点提升农村居民点，打造乡村宜居生活片区。

2、总体用地布局

以“结构优化、总量控制”为基本思路，通过合理布设一定量的新增建设用地，充分挖掘存量建设用地利用潜力，从而优化村庄建设用地内部结构，提高建设用地效率。

农林用地：基期年农林用地 946.7878 公顷，规划至 2035 年，农林用地面积为 962.6780 公顷，占全村土地面积的 81.66%。

建设用地：基期年建设用地 179.9976 公顷，规划至 2035 年，建设用地面积为 164.1354 公顷，占全村土地面积的 13.92%。由城镇村住宅用地、公共管理与公共服务设施用地、工业用地、道路与交通设施用地、特殊用地等构成，商业服务业用地结合村庄一二三产融合发展项目布置。

自然保护与保留用地：基期年自然保护与保留用地 52.0574 公顷，

规划至 2035 年，自然保护与保留用地面积为 52.0294 公顷，占全村土地面积的 4.41 %。

3、指标来源及使用情况

(1) 指标来源

本规划围绕建设用地总量和强度双控的目标，优化建设用地结构和布局，提高土地节约集约水平，在确保乡镇全域耕地和永久基本农田面积不减少、质量有提高的基础上，调整马家店村城乡建设用地布局和规模。根据《江苏省自然资源厅关于下达国土空间规划近期实施方案规划流量指标的通知》（苏自然资函〔2021〕71号），下达如东县乡村振兴专项流量指标 66.6667 公顷（1000 亩），根据规划的发展需求，分配马家店村专项流量指标 0.1333 公顷（2 亩）。

表 2-3 大豫镇马家店村新增建设项目安排表

单位：公顷

乡镇	行政村	自然村名	镇村布局类型	流量指标	项目类型
大豫镇	马家店村	东安村	集聚提升类	0.1333	政府服务

(2) 使用情况

马家店村专项流量指标 0.1333 公顷（2 亩）用于大豫镇马家店政务服务项目，新增建设用地 0.1333 公顷（2 亩），保障村委会建设。

(3) 建设用地管制区调整情况

新增建设用地 0.1333 公顷（2 亩）均由限制建设区调整为允许建设区。

(4) 用途区调整情况

新增建设用地 0.1333 公顷（2 亩），均由永久基本农田保护区调

整为村镇建设用地区。

二、国土空间用途管制

1、农业空间用途管制

农业空间原则上包括耕地、园地、林地、其他农用地（含设施农用地、农村道路、田坎、坑塘水面、沟渠）等农林用地。农业空间主要包括基本农田保护区、一般农业空间。

（1）基本农田保护区

规划区内，基本农田保护区面积为 660.753 公顷，占全村土地面积的 56.05 %。

管控规则：

基本农田保护区内土地主要包括永久基本农田和直接为永久基本农田服务的农田道路、水利、农田防护林及其他农业设施；基本农田保护区内的一般耕地，应参照永久基本农田管制政策进行管护。

基本农田保护区内现有非农建设用地和其他零星农用地应当整理、复垦或调整为基本农田，规划期间确实不能整理、复垦或调整的，可保留现状用途，但不得扩大面积。

基本农田保护区内禁止占用永久基本农田进行非农建设，禁止在永久基本农田上建房、建窑、建坟、挖砂、采矿、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏永久基本农田的活动；禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

（2）一般农业空间

规划区内，一般农业空间面积为 276.5466 公顷，占全村土地面

积的 24.93%。

管控规则：

一般农业空间内土地主要为耕地、园地、畜禽水产养殖地和直接为农业生产服务的农村道路、农田水利、农田防护林及其他农业设施用地；一般农业空间内现有非农业建设用地和其他零星农用地应当优先整理、复垦或调整为耕地，规划期间确实不能整理、复垦或调整的，可保留现状用途，但不得扩大面积；禁止占用一般农业空间内土地进行非农业建设，不得破坏、污染和荒芜一般农业空间内土地。

2、生态空间用途管控

生态空间包括陆地水域、其他自然保留地等自然保护与保留用地，以及其他需要加强生态功能管控的区域。

马家店村范围内不涉及生态保护红线和生态空间管控区域，村内主要为一般生态功能区

管控规则：

保护村内具有生态功能的土地，按照“慎砍树、禁挖山、不填湖”的要求，严格控制各类开发活动占用、破坏，未经批准不得进行破坏生态景观、污染环境开发建设活动。

3、建设空间用途管制

本村内规划建设用地规模为 164.1354 公顷。

(1) 自然村庄分类

本村规划发展集聚提升类村庄为新南村和东安村，是未来重点发展和建设的村庄，需尊重原住居民生活形态和传统习惯，允许村庄进

行适度集聚，并允许新建、翻建农村宅基地，同时加快改善村庄公共基础设施和配套服务设施，合理利用村庄特色资源，发展高效农业发展区，形成特色资源保护与村庄发展的良性互促机制。

民进村、马店村、河南村和兵南村为其它一般村庄，在未明确具体村庄类型前，原则上应保留现状。

（2）农民住房

为促进人口集聚、节约集约用地，鼓励村民在上述规划发展村庄内新建、翻建农房，优先利用村内空闲地、闲置宅基地和其他现状建设用地。

本村新增农村住宅用地严格执行“一户一宅”政策，新增宅基地面积标准严格按照《县委办公室县政府办公室关于进一步加强农村住房建设管理的通知（暂行）》（东办〔2020〕7号）文件精神核定，新增宅基地户均用地标准在135-200平方米之间（3人以下（含3人）户不超过135平方米；4人户不超过165平方米；5人以上户不超过200平方米）。村民在宅基地上自建房的，建筑层数不超过3层，建筑高度不大于12米，并应符合村庄整体景观风貌控制要求，建筑形式采取南通田园风格。

针对需新建、翻建的住房，在满足《县委办公室 县政府办公室关于进一步加强农村住房建设管理的通知（暂行）》（东办〔2020〕7号）要求的基础上，经审核及相关利益人同意，临近需翻建住房可进行联动翻建更新，有利于土地集约利用及规划的管理和实施。针对住房已是危房或上世纪90年代以前建成，且过渡期内进集居区建房

确有较大困难的建房户，如住房符合如东县国土空间规划近期实施方案（2023年预支国土空间规模落地上图方案），且现居住较集中、基础设施较全、多数村民同意保留“老庄子”线上，经审核及相关利益人同意，可申请进行原址翻建。

（3）集体经营性建设用地

规划区内，经营性建设用地面积为 5.7273 公顷，其中，集体经营性建设用地面积为 0.6431 公顷，占土地总面积的 0.05%。

集体经营性建设用地分为商业服务业用地、工业用地、仓储用地。其中，商服用地 0.1206 公顷，占总面积的 0.01 %；工业用地 0.5225 公顷，占总面积的 0.04%；无仓储用地。

管控规则：

统筹安排商业、工业和仓储等集体经营性建设用地规划布局，优先做好存量集体经营性建设用地规划安排，严格控制新增集体经营性建设用地规模。允许在保证耕地保有量不减少、建设用地规模不增加的前提下，按照节约集约的原则，采取布局调整等方式合理利用存量集体经营性建设用地。集体经营性建设用地规划内容应符合产业政策和环保、安全等要求，优先用于农村一二三产业融合发展项目，不得用于商品住宅类开发建设。

（4）公共管理与公共服务设施用地和公用设施用地

规划区内，公共管理与公共服务设施用地和公用设施用地面积为 1.5413 公顷，占总面积的 0.13%。公共管理与公共服务设施用地包括机关团体新闻出版用地、科教文卫用地等，面积为 1.4980 公顷，占

总面积的 0.12%；公用设施用地面积为 0.0433 公顷，占总面积的 0.01%。

管控规则：

规划公共服务设施用地容积率不超过 1.5，建筑高度不超过 15 米。

不得在规划的农村公路建筑控制区范围、相关安全敏感设施防护范围，以及自然灾害易发地区内新建、扩建建筑物和地面构筑物。

村庄建筑的间距和通道的设置应符合消防安全的要求，不得少于 6 米；道路为消防通道的，禁止长期堆放阻碍交通的杂物。

三、建设用地管制分区规划

1、允许建设区

规划区内，允许建设区面积为 141.5649 公顷，占全村土地面积的 13.75%。

管控规则：

允许建设区内土地主导用途为村庄或工矿建设发展空间；允许建设区内新增城乡建设用地受规划指标和年度计划指标约束，应统筹增量与存量用地，促进土地节约集约利用。

2、有条件建设区

规划区内，有条件建设区面积为 0.0496 公顷，占全村土地面积的 0.01%。

管控规则：

有条件建设区内土地符合规定的，可依程序办理建设用地审批手续，同时相应核减允许建设区用地规模；规划期内建设用地扩展边界原则上不得调整。如需调整按规划修改处理，严格论证，报规划审批

机关批准。

3、限制建设区

规划区内，限制建设区为允许建设区、有条件建设区以及禁止建设区以外的区域，面积为 1037.2283 公顷，占全村土地面积的 86.24%。

管控规则：

限制建设区内土地主导用途为农业生产空间，是发展农业生产，开展土地整治和基本农田建设的主要区域；限制建设区内禁止城一镇一村建设，控制线形基础设施和独立建设项目用地。

四、村镇建设控制区及管控

规划区内村镇建设控制区面积为 16.7476 公顷。

管控规则：

村镇建设控制区内建筑物只能维持现状，不得改建和扩建；需要新建时，应集中到村镇建设用地区内建设；村镇建设控制区内建设用地应当整理复垦为农用地，规划期间确实不能整理、复垦的，可保留现状用途，但不得扩大面积。

第四章 耕地和永久基本农田保护

一、耕地保护方案

严格控制非农建设占用耕地。强化对非农建设占用耕地的控制和引导，建设项目选址加强用地评价和多方案比较论证，尽量少占或不占耕地，确需占用耕地的，必须等质等量足额补充。

1、数量保障

基期年耕地面积 669.4071 公顷，规划近期内，马家店村以优质稻米种植为主农业种植，耕地保护目标 668.4713 公顷。

规划远期，优化种植规模，强化一产产业发展。借助区位优势，依托村域内景观体系发展规模化农业观光产业片区，以生态产业观光体验为主。规划至 2035 年，马家店村耕地面积为 684.9920 公顷。

2、提升质量

重点对建设用地整理新增耕地分批次进行质量提升，主要进行肥力培育、土壤改良。

3、优化布局

全村耕地呈条状分布。规划在现有耕地布局的基础上，着重保护优质耕地，衔接上级规划合理控制建设占用，稳步开展土地整治，大力推进耕地质量提升，最大限度保持耕地布局稳定，并进一步提高耕地的规模化、集约化。

4、加快“宜机化”改造

加快“宜机化”改造，改善农业机械作业条件。加大高标准农田建设投资力度，有序推进土地流转、散户搬迁、沟塘平整、线路重建

等工作。

二、永久基本农田保护方案

1、落实永久基本农田任务

规划期内，本着“确保数量，提升质量，稳定布局”的方针，严格落实上级下达的永久基本农田保护任务 660.5111 公顷。

2、耕地和永久基本农田管制规则

强化对非农建设占用耕地的控制和引导，严禁未经审批随意占用耕地和永久基本农田，严格落实耕地占补平衡制度。

全面落实永久基本农田“落地块、明责任、设标志、见表册、入图库”等工作任务。永久基本农田一经划定，任何单位和个人不得擅自占用。

第五章 国土空间综合整治和生态环境整治

一、国土综合整治策略

正确处理耕地数量、质量和生态的关系，注重耕地质量与数量并重管护，将生态保护与景观建设贯彻到土地整治过程的始终，实现由单纯的数量管理，向数量管控、质量管理与生态管护“三位一体”的管理方式转变。以高标准农田建设为重点，提高耕地质量；以农村建设用地整理为手段，统筹土地利用和经济社会发展；以生态环境整治为抓手，改善土地生态环境。

1、加大农村存量建设用地再利用力度，完善宅基地有偿退出机制，加强村庄内部改造，消除空心村、“一户多宅”现象，有效遏制违法用地，将农村土地综合整治与美丽乡村建设有机融合，按照“宜建则建、宜耕则耕、宜通则通、宜绿则绿”的原则打造美丽乡村。

2、结合科学的土壤检测，配方施肥，有针对性地补充农产品所需的营养元素，提高肥料利用率并减少用量，加强耕作层保护和地力培肥，达到提高农产品产量，改善农产品品质，节省劳力，节支增收的目的。

3、注重生态景观型整理理念，在传统的土地整治活动中融入生态景观设计理念，按照“造田”即“造景”的标准进行整治，通过建立景观分区，突出核心景观，达到“自然即生态、农业即景观”整治目标。

4、深入推进国土综合整治，探索生态景观型整治模式土地流转模式，整体推进山水林田湖村路综合整治，发展规模农业，有效促进

三产融合发展。

二、农用地整治

在一定时期内，一定农业生产水平下，通过综合整治耕地及其间的道路、残次林地、林网、沟渠、坟地、零星建设用地等，增加耕地面积，提高耕地质量。农用地整治的目的主要为耕地数量增加潜力和耕地质量或生产能力提高潜力。

表 5-1 整治项目安排

单位：公顷

项目类型	项目规划（个数）	项目任务	建设规模（公顷）
农村建设用地整理	262	建设用地复垦补充耕地	7.3911
生态修复	1	改善生态环境，提升水质	1.2787

三、农村建设用地整治

在以农村集体建设用地为主的区域，按照统筹城乡发展和村镇规划的要求，对农村居民点用地进行改造利用，优化农村居民点用地布局，完善空间结构，提高农村居民点用地的集约利用效率，促进农民集中居住，改善农村生活、生产环境，使其达到最优集约利用状态。

马家店村划定村镇建设控制区 7.3911 公顷，涉及拆旧地 262 块。在落实城乡建设用地增减挂钩工作基础上，同步完善村庄各类基础设施和公共服务设施，引导农民选择适宜户型建设村落，优化提升村庄人居环境。以促进美丽乡村建设为导向，以改善村庄人居环境和农业

生产条件为根本出发点，按照严格保护耕地和节约集约用地的要求，因地制宜、循序渐进，统筹推进农村建设用地整治。

四、生态环境整治

推进生态环境整治。规划期内，生态环境整治应注重自然生态环境重建和农村生活环境优化，因地制宜确定整治后的土地利用方式，确保生态环境持续改善；土地整治要与生态网格体系相衔接，进一步完善生态网络，促进生态环境持续改善。

构建土地生态网络体系。规划期内，按照保障区域生态连续性向生态系统完整性的要求，优先配置生态用地，确保生态用地的数量和质量，恢复并完善村庄绿地系统，完善交通沿线绿化廊道，重点建设和保护主要道路和河流沿线生态林地，构建“点、线、面”有机结合，生态基质、廊道、板块功能互补的土地生态网络体系。

发挥耕地的生态功能。结合马家店村自然经济条件，大力发展高效农业、生态农业，充分发挥耕地的生态景观功能，增加耕地生态功能输出。优化耕地空间布局，以开敞的耕地作为村庄的绿肺，丰富村庄景观、改善农村环境、防止建设用地无序蔓延。加快优化农田生态系统，发挥农田的基础生态作用。

第六章 产业发展引导

一、产业特色发展

1、特色产业发展

农村一二三产业融合发展，培育发展休闲农业、乡村旅游、生态旅游、农村电商等新产业新业态，“一村一品”特色产业具有一定规模。

2、集体经济做强

农村集体经济组织健全，村内资产和资源得到有效利用，集体资产稳定保值增值，集体经济收入持续增加。

3、农民持续增收

新型职业农民不断增加，农民实现广泛稳定就业，创新创业氛围较好，农民财产性收入和经营性收入比重稳步提升，农民收入持续高于全省平均水平。

二、空间布局引导

规划形成两大产业区：现代高效农业示范区、综合生活片区

1、现代高效农业示范区

推进全村土地流转进程，以粮食作物生产为本，加大现代农业普及率，发展高档林果和绿色蔬果经济，进一步使村民秀腰包鼓起来。

2、综合生活片区

综合生活片区位于老兵房镇区周边，依靠镇区现有条件可以更好的发展马家店村的公共设施和基础设施。

第七章 村庄配套设施规划

一、道路交通规划

1、区域性道路

规划保留现状道路,按照上位规划要求,落实区域交通发展需求。

2、村庄内部交通

(1) 村庄干线公路

对村内主要路面进行整治提升,作为村庄主干路,规划道路红线宽度不超过8米。

(2) 村庄主要道路

作为村域内部联系各个自然村居民点之间的主要道路,一般道路红线宽度6-8米。

(3) 村庄次要道路

作为村庄内部道路交通系统的补充,提升村庄道路交通的通达性和便捷性,一般道路红线宽度4-6米。

(4) 村庄支路

一般为村庄内部宅前屋后的道路,一般道路宽度1.5-3米。

二、公共服务设施规划

1、规划原则

使用方便,补充生活性服务设施,使规划范围内公共服务设施均衡布局;面向发展,根据基地内乡村发展需求布局旅游服务设施;集约空间,不影响风貌的生活性设施可结合旅游设施布局。

2、设施规划

保留本村现状党群服务中心（便民服务中心）、村务公开栏、卫生室、综合性文化服务中心（文化礼堂）、文体活动场地、居家养老服务中心公共设施配套。落实“三区三线”划定的成果，结合村庄未来建设发展需求和村内存量建设用地挖潜潜力，按照《江苏省村庄规划编制指南（试行）》（2020版）中的村庄公共服务设施配置项目参考进行完善配置。本村新增公共厕所、垃圾收集点、防灾避灾场所等公共服务设施，新增建设项目可利用规划流量指标进行建设。

三、公用设施规划

以城镇总体规划为基础，协调各专项规划，深化乡村建设中涉及的重大公用设施。延续镇村布局规划公用设施配套要求，按照集聚提升类村庄、城郊融合类村庄、特色保护类村庄、其它一般村庄、搬迁撤并类村庄的分级分类，差异化配置基础配套设施。

表 7-1 五类村庄公用设施差异化配置（具体要求）一览表

类别	集聚提升类村庄/特色保护类村庄/城郊融合类村庄	其它一般类村庄	搬迁撤并类村庄
给水	干管不宜小于 DN100	及时更换老旧管网	保障现状供水
污水	应设置污水处理设施/接入城镇污水处理系统	宜设置污水处理设施	户厕改造 100%
雨水	应雨污分流	宜雨污分流	解决涝点
电力	宜设置户外箱式变	以现状为主	以现状为主
通信	光纤到户率 100%，5G 网络全覆盖，有邮政快递点	光纤到户率 100%，5G 网络全覆盖	以现状为主
照明	照明覆盖率 100%，注重与风貌相协调，应选用环保节能型路灯	主要道路设置路灯	以现状为主
燃气	有条件区域普及管道天然气供给	——	——
环卫	健全垃圾分类投放、收运、处置体系	健全垃圾分类投放、收运、处置体系	保持村容整洁，有垃圾收运体系
公厕	应配置不低于二类标准公厕	宜配置不低于三类标准公厕	——

1、集聚提升类村庄

(1) 给水工程

新建型村庄给水管网宜采用环状网布置，并设置消火栓，间距不应大于 120 米；扩建与改造型村庄应加强供水管网漏损率的控制，更换老旧破损管道，提高供水保障率。

(2) 排水工程

排水体制采用雨污分流的排水体制。污水管管径应结合村庄规模和人口综合确定，污水管支管管径一般不低于 DN200 毫米，干管管径一般不低于 DN300 毫米。

雨水沟渠的设计应充分结合地形，鼓励采用生态型设计方式，鼓励使用卵石、块石、生态混凝土等生态型材料以及植草沟，使雨水及时就近排入附近水体。

(3) 电力与照明工程

供电电源可采用户外箱式变、户内式配电房或杆上变，电源的布点应符合“小容量、多布点、近用户”原则。新建型村庄的供电电源宜户外箱式变。

村庄应安装路灯亮化，照明光源应选用环保节能型灯具。

(4) 通信工程

通信设施的布点应结合公共设施统一规划预留，共建共享。

有线电视光节点和通信光节点交接箱可按每 500~2000 用户/光节点设置，普及率达到 100%。移动通信信号全覆盖，移动通信基站服

务半径不大于 500 米。

(5) 能源工程

靠近管道气源的村庄，宜采用管道供气作为气源。不具备通天然气的村庄，宜采用罐装液化石油气作为气源，在村庄建设过程中可预留天然气管道，远期适时引入天然气。

村庄可结合住宅建设，设置太阳能热水装置，风貌应和村庄整体景观风貌相协调。

(6) 环卫工程

积极推广垃圾分类，对村民生活垃圾进行分类处理、回收利用。

垃圾收集点服务半径不超过 70 米，采用封闭式分类垃圾收集桶。结合村庄公共服务中心、集居点等，合理配建公共厕所。1500 人以下规模的村庄，宜设置 1~2 座，1500 人以上规模的村庄，每增加 1000 人增设一座。

2、其它一般村庄

乡村供水及供电方面，配置要求与集聚提升类配置相同；尚未实施污水工程的村庄可结合户厕改造采用三格或四格式化粪池进行污水处理；适时推广、开展垃圾分类。

四、防灾减灾规划

1、消防

马家店村消防依托城镇消防站，同时可结合村庄公共服务中心等公共建筑设置微型消防站，配备相应的通信设备和消防设备，组织扑救初起火灾。消防水源充分利用天然水体，因地制宜设置消防取水设

施；天然水源不能满足火灾扑救需要的，结合市政配水管网安排消防用水或设置消防水池。

2、防洪排涝

防洪标准按 30 年一遇设防，排涝标准 10 年一遇暴雨 24 小时排干。

规划对村庄周边河道进行清淤疏浚，保持河道通畅。

3、抗震

按照《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015），规划范围内地震基本烈度为 7 度，设计基本地震加速度值为 0.10g，一般建筑物按照 0.10g 设防，生命线工程提高一度设防。

规划以主要道路作为防灾疏散通道，结合广场等设立避震疏散场所。

第八章 人居环境综合整治

一、提升村容村貌

1、环境综合整治

完成“三清理”、“三拆除”、“三整治”，村容村貌干净整洁。

2、村庄美化绿化

农户房前屋后院内、村道巷道、村边水边、空地闲地实现绿化美化；村域内现有水面、水质得到有效保护，河道水质达到功能区划要求，基本消除村庄黑臭水体。

二、完善基础设施

1、村道硬化

自然村完成村道路面硬化，农村公路通达率较高。

2、垃圾处理

村庄收集点、保洁员及相关清洁设备配置齐全，生活垃圾实现定期有效收集转运处理。规划期内新增垃圾收集点一个，位于马家店村范围内。

3、污水处理

本村规划期内将进一步完善污水处理措施，使村庄生活污水、禽畜养殖废弃物有效处理或资源化得到有效利用。

4、厕所改造

基本完成“厕所革命”，实现农村无害化卫生厕所全覆盖。农村无害化卫生厕所管护长效机制健全。规划期内新增公共厕所一处。位于马家店村范围内。

5、集中供水

自然村集中供水覆盖率稳定达到 100%。

6、公共服务设施

全面完成卫生服务站规范化建设、综合性文化服务设施建设和完善公共服务中心，具备自然村通安全优质电、通广播电视、通物流快递、通光纤信息网条件，行政村通客运车辆。

根据本村实际需要建有公共厕所、垃圾收集点等配套及公益设施，并完善村庄公共照明设施。

第九章 近期实施计划

一、近期实施目标

近期建设目标是完善村庄产业发展配套，改善人居环境，提高农民群众生活条件。以完善基础设施和落实拆迁安置需求为主，同时对部分村庄进行复垦。

二、近期实施计划

近期建设项目共包括 4 项，涵盖公共服务和公用设施项目和基础设施。

表 9-1 近期实施项目一览表

单位：公顷

项目类型	项目编号	项目名称	项目位置	用地规模 (公顷)
公共服务和公用 设施项目	MJD-001	文化园	大豫镇马家店村	
	MJD-002	健身广场	大豫镇马家店村	
	MJD-003	新建村委	大豫镇马家店村	0.1333
基础设施	MJD-004	公共厕所	大豫镇马家店村	
	MJD-005	垃圾收集点	大豫镇马家店村	
	MJD-006	公墓	大豫镇马家店村	

第十章 规划实施保障措施

一、落实规划实施共同责任

1、加强规划实施组织领导

成立规划实施领导小组，促进部门间的协调与沟通，对村庄规划实施统一管理；深化行政体制改革，完善工作机制，保证村庄规划工作顺利开展。

2、健全规划实施工作机制

建立村庄规划实施考核责任制，将规划实施目标任务完成情况作为评价考核政府工作绩效的重要内容，完善政府主导、自然资源部门牵头、部门合作、公众参与、整合资源、共同推进的工作机制，落实规划实施共同责任。

二、加强规划实施的资金保障

1、加大对耕地保护的资金支持力度

增加耕地保护和土地开发整理复垦资金投入，加大土地整理力度，稳步开展土地复垦，适度开发宜农后备土地资源，建设高产稳产农田，提高耕地的综合生产能力。

2、建立和规范土地市场

深化土地使用制度改革，建立和规范土地市场，充分发挥规划调控和市场调节的作用。通过调控不同类型用地的土地供应，形成依据不同时段土地供需形势调控土地供应的土地调控方式，控制土地供应总量，减少土地收益流失。

三、扩大规划实施公众参与

1、改进土地整治决策方式

镇及各村要依据村庄规划，科学安排各项利用活动，处理好规划实施中各方利益关系，切实维护土地权利人的合法权益；要建立健全规划实施专家咨询制度和部门协调机制，切实提高规划决策水平。

2、积极推行信息公开制度

建立完善的公示公告制度，将村庄规划、项目实施、竣工验收等信息及时向社会公众公开，提高规划实施的透明度。加大村庄规划宣传力度，利用报纸、橱窗、展览和网络等手段提高全社会对规划的认识，实行村庄规划“阳光操作”。

3、制定村规民约

为提高全体村民自我管理、自我教育、自我约束的能力，促进全村的安定团结和三个文明建设，根据法律、法规和国家政策规定，制定村规民约，并将规划相关内容纳入村规民约。

附表 1 规划指标表

指标		基期年	目标年	变化量	属性	备注
户数 (户)		1894	1874	-20	预期性	
户籍人口规模 (人)		6369	6304	-65	预期性	
常住人口规模 (人)		6489	6384	-105	预期性	
耕地保护目标 (公顷)		668.4713	668.4713	0	约束性	
永久基本农田保护面积 (公顷)		660.5111	660.5111	0	约束性	
生态保护红线面积 (公顷)		0	0	0	约束性	
建设用地规模 (公顷)		179.9976	164.1354	-15.8622	约束性	
其中	集体经营性建设用地规模 (公顷)	0.6431	0.6431	0	预期性	
规划流量指标 (公顷)		---	0.1333	0.1333	预期性	
建设用地机动指标 (公顷)		---	---	---	预期性	
新增宅基地户均用地标准 (平方米)		---	135-200	---	约束性	

注：宅基地用地面积标准严格按照《县委办公室 县政府办公室关于进一步加强农村住房建设管理的通知（暂行）》（东办[2020]7号）文件精神核定。

附表 2 土地用途结构调整表

单位：公顷，%

分类		规划基期年		规划目标年		规划期内 面积增减		
		面积(公 顷)	比重(%)	面积(公 顷)	比重 (%)			
农林用地	耕地	669.4071	56.79	684.9920	58.11	15.5849		
	园地	1.9263	0.16	1.9263	0.16	0.0000		
	林地	8.3400	0.71	8.3400	0.71	0.0000		
	牧草地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000		
	其他农用地	267.1144	22.66	267.4197	22.68	0.3053		
	合计	946.7878	80.32	962.6780	81.66	15.8902		
建设 用地	城乡 建设 用地	居住用地	159.2862	13.51	142.4513	12.08	-16.8349	
		其中	城镇住宅用地	2.9210	0.25	2.9210	0.25	0.0000
			农村住宅用地	156.3652	13.26	139.3971	11.82	-16.9681
			农村生产生活 服务设施用地	0.0000	0.00	0.1333	0.01	0.1333
		公共管理与公共服务 设施用地	0.5209	0.04	1.4980	0.13	0.9771	
		商业服务业用地	0.5887	0.05	0.5887	0.05	0.0000	
		工业用地	5.1386	0.44	5.1386	0.44	0.0000	
		仓储用地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	
		道路与交通设施用地	0.1973	0.02	0.1973	0.02	0.0000	
		公用设施用地	0.0433	0.00	0.0433	0.00	0.0000	
		绿地与广场用地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	
		留白用地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	
	小计	165.7749	14.06	149.9172	12.72	-15.8577		
	其他 建设 用地	公路用地	11.7868	1.00	11.7823	1.00	-0.0045	
		区域基础设施用地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	
		特殊用地	1.2329	0.10	1.2329	0.10	0.0000	
		矿业用地	1.2029	0.10	1.2029	0.10	0.0000	
小计		14.2227	1.21	14.2181	1.21	-0.0046		
合计		179.9976	15.27	164.1354	13.92	-15.8622		
自然保护与 保留用地	湿地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000		
	其他自然保留地	0.8822	0.07	0.8822	0.07	0.0000		
	陆地水域	51.1752	4.34	51.1472	4.34	-0.0280		
	合计	52.0574	4.42	52.0294	4.41	-0.0280		
总计		1178.8428	100.00	1178.8428	100.00	0.0000		

附表 3 规划项目清单

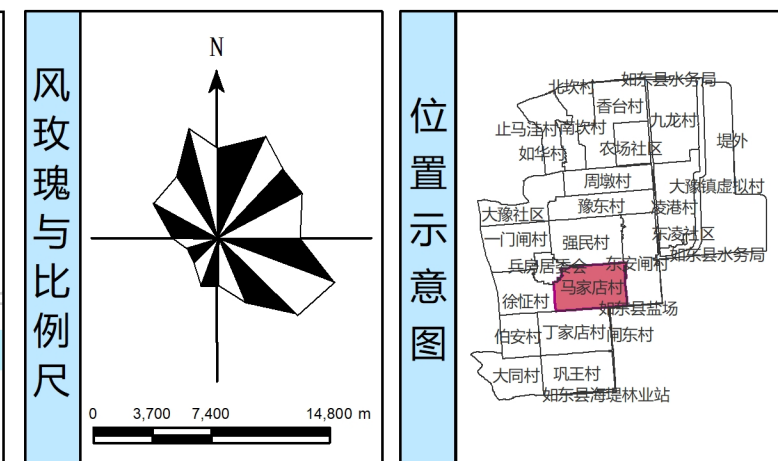
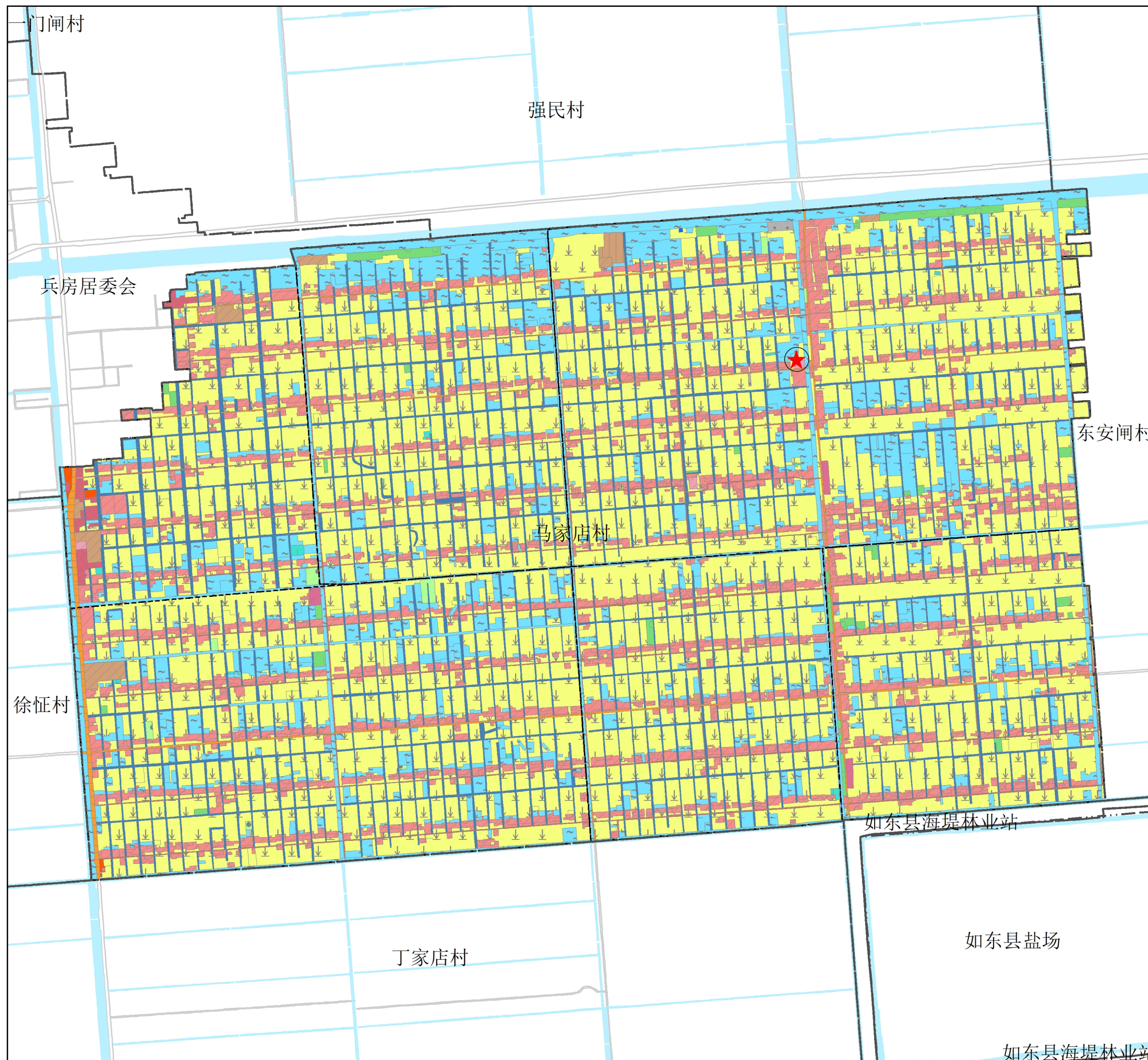
项目类型	项目编号	项目名称	项目位置	用地规模 (公顷)
公共服务和公用 设施项目	MJD-001	文化园	大豫镇马家店村	
	MJD-002	健身广场	大豫镇马家店村	
	MJD-003	新建村委	大豫镇马家店村	0.1333
基础设施	MJD-004	公共厕所	大豫镇马家店村	
	MJD-005	垃圾收集点	大豫镇马家店村	
	MJD-006	公墓	大豫镇马家店村	

附表 4 国土空间综合整治和生态修复项目表

项目类型	项目规划 (个 数)	项目任务	建设规模 (公 顷)
农村建设用地整 理	262	建设用地复垦补充 耕地	7.3911
生态修复	1	改善生态环境, 提升 水质	1.2787

如东县大豫镇马家店村村庄规划 (2022-2035)

土地利用现状图 (2020)



图例

农林用地

- 耕地
- 园地
- 林地
- 设施农用地
- 农村道路
- 田坎
- 坑塘水面
- 沟渠

自然保护与保留用地

- 湿地
- 其他自然保留地
- 陆地水域

建设用地

城乡建设用地

- 城镇住宅用地
- 农村住宅用地
- 公共管理与公共服务设施用地
- 商业服务设施用地
- 工业用地
- 道路与交通设施用地
- 公用设施用地
- 绿地与广场用地

其他建设用地

- 区域交通设施用地
- 特殊用地
- 采矿用地

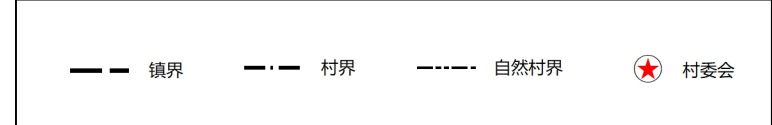
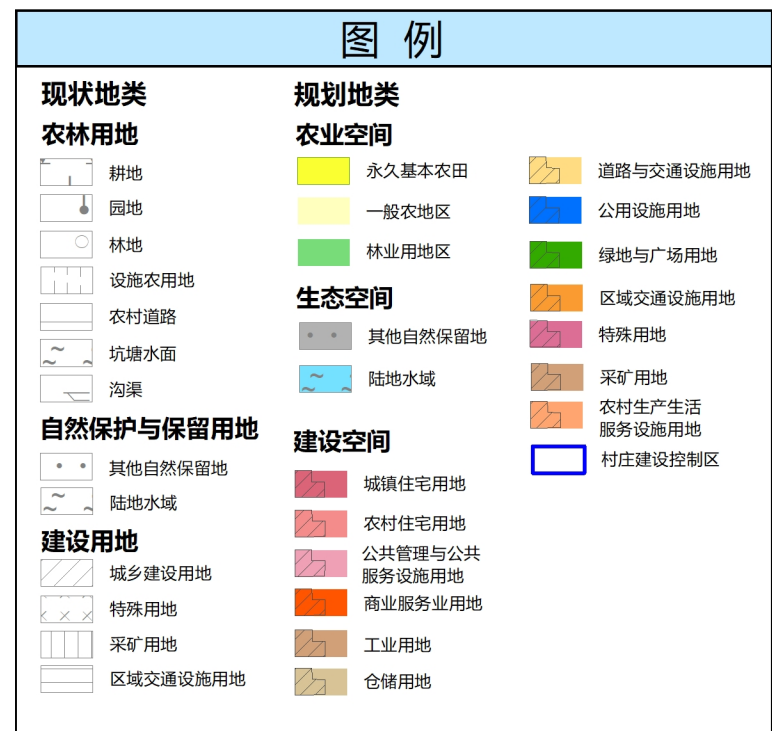
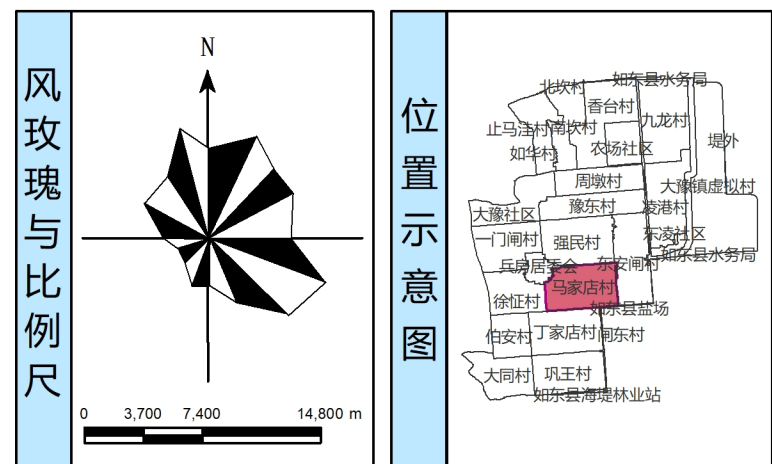
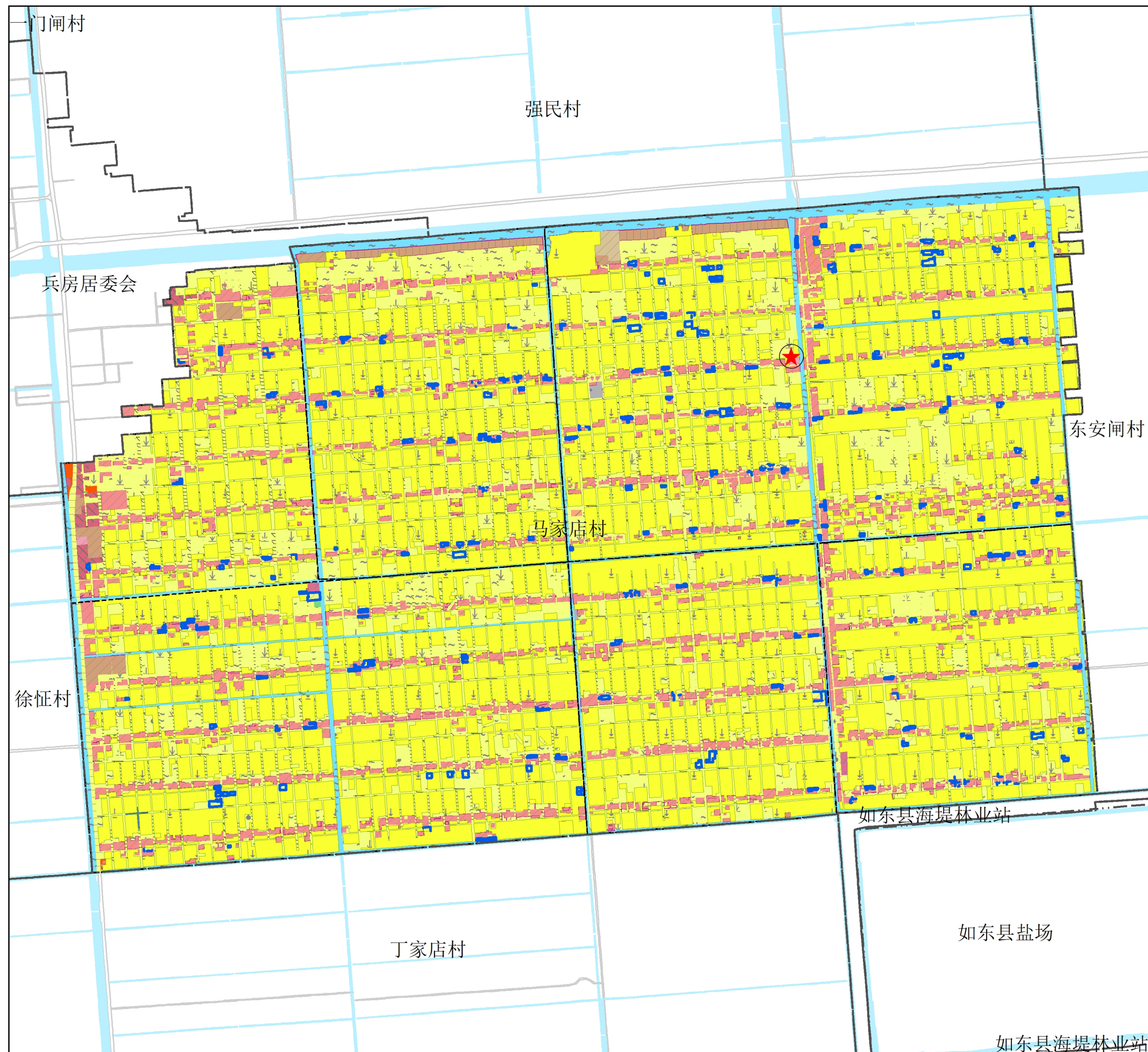
—— 镇界 - - - 村界 ····· 自然村界 ★ 村委会

土地利用现状表

分类	规划基期年		
	面积	比重	
农林用地	耕地	669.4071	56.79
	园地	1.9263	0.16
	林地	8.3400	0.71
	牧草地	0.0000	0.00
	其他农用地	267.1144	22.66
	合计	946.7878	80.32
建设用地	居住用地	159.2862	13.51
	其中		
	城镇住宅用地	2.9210	0.25
	农村住宅用地	156.3652	13.26
	农村生产生活服务设施用地	0.0000	0.00
	公共管理与公共服务设施用地	0.5209	0.04
	商业服务设施用地	0.5887	0.05
	工业用地	5.1386	0.44
	仓储用地	0.0000	0.00
	道路与交通设施用地	0.1973	0.02
	公用设施用地	0.0433	0.00
	绿地与广场用地	0.0000	0.00
留白用地	0.0000	0.00	
小计	165.7749	14.06	
其他建设用地	公路用地	11.7868	1.00
	区域基础设施用地	0.0000	0.00
	特殊用地	1.2329	0.10
	矿业用地	1.2029	0.10
小计	14.2227	1.21	
合计	179.9976	15.27	
自然保护与保留用地	湿地	0.0000	0.00
	其他自然保留地	0.8822	0.07
	陆地水域	51.1752	4.34
合计	52.0574	4.42	
总计	1178.8428	100.00	

如东县大豫镇马家店村村庄规划 (2022-2035)

土地利用规划图



土地用途结构调整表

分类	规划基期年		规划目标年		规划期内面积增减	
	面积(公顷)	比重(%)	面积(公顷)	比重(%)		
农林用地	耕地	669.4071	56.79	684.9920	58.11	15.5849
	园地	1.9263	0.16	1.9263	0.16	0.0000
	林地	8.3400	0.71	8.3400	0.71	0.0000
	牧草地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000
	其他农用地	267.1144	22.66	267.4197	22.68	0.3053
	合计	946.7878	80.32	962.6780	81.66	15.8902
建设用地	居住用地	159.2862	13.51	142.4513	12.08	-16.8349
	其中					
	城镇住宅用地	2.9210	0.25	2.9210	0.25	0.0000
	农村住宅用地	156.3652	13.26	139.3971	11.82	-16.9681
	农村生产生活服务设施用地	0.0000	0.00	0.1333	0.01	0.1333
	公共管理与公共服务设施用地	0.5209	0.04	1.4980	0.13	0.9771
	商业服务用地	0.5887	0.05	0.5887	0.05	0.0000
	工业用地	5.1386	0.44	5.1386	0.44	0.0000
	仓储用地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000
	道路与交通设施用地	0.1973	0.02	0.1973	0.02	0.0000
	公用设施用地	0.0433	0.00	0.0433	0.00	0.0000
	绿地与广场用地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000
	留白用地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000
	小计	165.7749	14.06	149.9172	12.72	-15.8577
公路用地	11.7868	1.00	11.7823	1.00	-0.0045	
区域基础设施用地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000	
特殊用地	1.2329	0.10	1.2329	0.10	0.0000	
矿业用地	1.2029	0.10	1.2029	0.10	0.0000	
小计	14.2227	1.21	14.2181	1.21	-0.0046	
合计	179.9976	15.27	164.1354	13.92	-15.8622	
自然保护与保留用地	湿地	0.0000	0.00	0.0000	0.00	0.0000
	其他自然保留地	0.8822	0.07	0.8822	0.07	0.0000
	陆地水域	51.1752	4.34	51.1472	4.34	-0.0280
合计	52.0574	4.42	52.0294	4.41	-0.0280	
总计	1178.8428	100.00	1178.8428	100.00	0.0000	