

寿县堰口镇魏岗村、堰口村 村庄规划（2021-2035年）

文本 | 图件 | 附件

寿县堰口镇人民政府

2023年10

文 本



组织单位：寿县自然资源和规划局

编制单位：铭扬工程设计集团有限公司

证书等级：甲级

证书编号：自资规甲字22330554号

项目负责人：冯健 注册城乡规划师/高级工程师

主要编制人：李莉 高级工程师

金明哲 高级工程师

黄东野 规划工程师

张慧 规划工程师

晁超群 规划工程师

贾明波 规划工程师

项目审查人：段敬阳 高级工程师、注册城乡规划师

堰口镇双楼村、魏岗村、大光社区、小集村、寿丰村村庄规划评审会专家签到簿

2023年10月19日

地点：县城建指挥部二楼会议室

姓名	职务	签字	电话
胡厚国	安徽省国土空间规划研究院 原党委书记 正高级工程师 国家注册城乡规划师	胡厚国	13605518580
蔚芝炳	安徽建筑大学 教授 国家注册城乡规划师	蔚芝炳	13905008598
叶小群	安徽建筑大学 教授 国家注册城乡规划师	叶小群	13805551142
孙学山	淮南市建发规划设计研究院 正高级工程师 注册规划师	孙学山	13805550372
王忠	合肥市规划设计研究院 正高级工程师 注册规划师	王忠	13075557653

《寿县堰口镇魏岗村、堰口村村庄规划（2021-2035年）》 专家评审意见

2023年10月19日，寿县自然资源和规划局主持召开了《寿县堰口镇魏岗村、堰口村村庄规划（2021-2035年）》（以下简称《规划》）专家评审会。县发改委、县文旅局、县住建局、县教体局、县生态环境局、县经信局、县水利局、县农业农村局、县交通局、县民政局、县供电公司、县乡村振兴局、县文保中心、县卫健委等县直单位，堰口镇人民政府、学区管理中心、堰口国土中心所及魏岗村、堰口村等单位的相关负责人参加了会议。会议邀请了5位专家组成了专家组（名单附后）。与会专家和部门负责人听取了规划编制单位铭扬工程设计集团有限公司的成果汇报，认真审阅《规划》内容，经评议，形成如下意见：

一、总体评价

《规划》编制思路较清晰、内容较完整，基本符合《安徽省村庄规划编制指南》要求，原则予以通过。

二、为进一步完善《规划》成果，专家组提出以下意见和建议

1. 加强与上位国土空间总体规划及相关专项规划衔接，传导落实相关管控要求，合理预测人口、用地规模，完善规划目标体系，校核指标赋值，优化自然村分类；
2. 明确表达村庄建设用地范围，完善功能结构调整表；
3. 坚持县、镇、村统筹，细化村民住房建设规划，明确安置点布局；

4. 加强产业发展引导，加强设施农用地规划，合理利用村庄建设用地存量资源，深化村集体经营性用地、留白用地的分析和布局；

5. 完善公共服务配建项目及建设用地标准；

6. 细化单元管控指标，明确两个村的重点区域及总平图；

7. 明确近期建设项目资金估算、实施主体及时序安排，充实近期建设项目库；

8. 完善规划依据，充实文本内容，进一步规范文本、图件表达，完善图面要素与附件；

9. 按照联编要求，补充分村成果。

与会专家及相关部门的其他意见，请规划编制单位在修改、完善时一并予以考虑。村庄规划成果在汇交省厅一张图平台前，编制单位要根据自然资源部及省厅和市局出台的相关文件精神、最新要求、下发数据，以及县、镇、村实际需求，持续更新完善规划成果。

专家组组长： 高月厚 国

2023年10月19日

专家评审意见答复：

一、1. 加强与上位国土空间总体规划及相关专项规划衔接，传导落实相关管控要求，合理预测人口、用地规模，完善规划目标体系，校核指标赋值，优化自然村分类；

答：已修改，增加与堰口镇国土空间总体规划及相关专项规划衔接内容，落实上位规划及相关规划建设项目，预测人口、调整用地规模，完善规划目标体系，校核指标赋值，优化自然村分类。

2. 明确表达村庄建设用地范围，完善功能结构调整表；

答：已明确村庄建设用地范围，并完善功能结构表。

3. 坚持县、镇、村统筹，细化村民住房建设规划，明确安置点布局。

答：再次跟镇村两级政府对接，合理完善村庄建设布局规划。

4. 加强产业发展引导，加强设施农用地规划，合理利用村庄建设用地存量资源，深化村集体经营性用地、留白用地的分析和布局；

答：已修改，跟镇村两级政府对接，调整村庄产业用地布局，合理使用存量建设用地，对接留白建设需求。

5. 完善公共服务配建项目及建设用地标准；

答：已修改，根据村庄发展建设规划，完善村庄公共服务配套设施建设及建设用地标准。

6. 细化单元管控指标，明确两个村的重点区域及总平图；

答：已修改，根据村庄发展建设规划，已明确村庄重点区域布局。

7. 明确近期建设项目资金估算、实施主体及时序安排，充实近期建设项目库；

答：已修改，完善近期建设项目资金估算、实施主体及时序安排。

8. 完善规划依据，充实文本内容，进一步规范文本、图件表达，完善图面要素与附件；

答：已修改，已完善规划依据，充实文本。

9. 按照联编要求，补充分村成果。

答：已修改，已按照联编要求，补充成果。

目 录

目录

第一章 规划总则	6
第一条 规划背景	6
第二条 规划原则	6
第三条 规划效力	7
第四条 规划依据	7
第五条 规划范围	9
第六条 规划期限	9
第七条 强制性内容	9
规划文本中，字体加粗并带下划线的部分为规划的强制性内容。	9
第二章 国土空间现状	9
第八条 国土空间现状	9
第九条 人居环境现状	10
第十条 道路交通现状	10
第十一条 公共服务设施现状	10
第十二条 公用设施现状	11
第十三条 上位及相关规划	11
第三章 目标定位与发展规模	11
第十四条 村庄分类	11
第十五条 村庄发展定位	12
第十六条 村庄人口及用地规模预测	12
第四章 国土空间布局及用途管制	12
第十七条 国土空间总体布局	12
第十八条 国土空间用途管制	15
第十九条 乡村单元划分	21
第二十条 重点区域建设指引	22
第五章 国土综合整治生态修复	23
第二十一条 总体思路	23
第二十二条 耕地与永久基本农田保护	24

第二十三条 生态保护与修复.....	25
第二十三 建设用地综合整治.....	26
第六章 产业发展规划	26
第二十五条 产业发展目标.....	26
第二十六条 产业发展规划.....	26
第二十七条 产业发展总体布局.....	26
第七章 基础设施和公共服务设施规划.....	27
第二十八条 公共服务设施规划.....	27
第二十九条 道路交通规划.....	28
第三十条 公用设施规划.....	28
第三十一条 村庄安全与防灾减灾规划.....	29
第八章 村庄风貌引导及建设管控	30
第三十二条 村庄风貌引导.....	30
第三十三条 村庄建设管控.....	31
第九章 近期行动与实施保障	32
第三十四条 近期行动计划.....	32
第三十四条 村规公约建设.....	34
第三十六条 强化规划引领.....	35
第三十七条 资金要素保障.....	36
第三十八条 规划实施保障与建议.....	36
第三十九条 宣传引导建议.....	37
第十章 附则	37
第四十条 成果构成	37
第四十一条 生效日期及解释权.....	38

第一章 规划总则

第一条 规划背景

为贯彻《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》，落实《中共中央 国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》、《中央农办 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》、《自然资源部关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》以及《安徽省自然资源厅 安徽省发展和改革委员会 安徽省财政厅 安徽省农业农村厅 安徽省文化和旅游厅关于印发安徽省村庄规划三年行动计划（2021-2023 年）的通知》要求，通过编制村庄规划，统筹生态保护、农业生产、产业发展和居民生活用地关系，加强基础设施和生态环境建设，改善村庄人居环境，构建三生融合的美好村庄发展空间，指导魏岗村、堰口村开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等行动，促进魏岗村、堰口村乡村振兴，制定本规划。

第二条 规划原则

（1）村民主体，共谋共建

落实村民主体地位，尊重村民意愿，鼓励村民深度参与，充分反映村民诉求，切实满足村民对美好生活的向往。

（2）多规合一，全域管控

因村制宜编制“多规合一”的实用性村庄规划。对全域空间的所有要素进行统筹安排，分区分类管控。

（3）保护优先，体现特色

优化村域国土空间保护利用格局，盘活利用村庄闲散用地，合理安排农村居民

点建筑布局，提升土地资源节约集约利用水平。

(4) 生态文明，集约节约

正确处理经济发展和环境保护的关系，加强布局统筹，集约节约利用资源，编制人与自然和谐共生的绿色高质量、高品质村庄规划。

(5) 分类指引，刚弹并举

规划编制应体现村民主体地位，充分征求群众意见，保障村民的知情权、参与权和监督权；规划成果应简明扼要、通俗易懂，便于村民接受和执行。

第三条 规划效力

本规划是魏岗行政村和堰口行政村村域范围内开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。

本规划经寿县人民政府批准后，由堰口镇人民政府负责组织实施，堰口镇人民政府拥有本规划的最终解释权。

第四条 规划依据

1. 法律法规

- (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) 《中华人民共和国环境保护法》（2015）
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021）
- (5) 《中华人民共和国乡村振兴促进法》（2021）
- (6) 《基本农田保护条例》（国务院令第257号）
- (7) 其他国家有关土地、水、矿产资源利用、保护与管理的法律法规及地方法规。

2. 技术标准

- (1) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
- (2) 《安徽省乡镇国土空间总体规划编制规程》；
- (3) 《关于实施“千村引领、万村升级”工程加快建设彰显徽风皖韵宜居宜业和美乡村的意见》；
- (4) 《安徽省村庄规划编制指南》（2022年版）；

3. 相关规划

- (1) 《安徽省加快农房和村庄建设现代化实施方案》（建村〔2021〕62号）；
- (2) 《安徽省村庄规划编制指南》（2022 修订版）；
- (3) 《安徽省村庄规划编制工作指南》（皖自然资〔2020〕63号）；
- (4) 《淮南市村庄规划三年行动实施方案（2021-2023年）》
- (5) 《寿县国土空间总体规划（2021-2035）》；
- (6) 《寿县堰口镇国土空间总体规划（2021—2035年）（征求意见稿）》；
- (7) 《寿县村庄分类和布局国土空间专项规划》（2022-2035）》；
- (8) 《寿县“十四五”综合交通运输规划》；
- (9) 《寿县县域区域供水国土空间专项规划（2020~2035）》
- (10) 《寿县“十四五”文化和旅游发展规划》
- (11) 《寿县全域旅游发展规划》
- (12) 《寿县城乡公交一体化国土空间专项规划（2022-2035年）》
- (13) 《寿县城乡养老服务设施布局国土空间专项规划（2021-2035年）》
- (14) 《寿县殡葬设施布局国土空间专项规划（2021-2035年）》

4. 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) 《安徽省自然资源厅关于印发安徽省村庄规划报批审查要点的通知》（皖自然资规划〔2021〕5号）；
- (5) 安徽省人民政府办公厅关于印发全省国土空间规划编制工作方案的通知（皖政办〔2019〕32号）；

国家其它有关法律、法规和标准以及镇、村及村民有关村庄规划的材料和已编制的各项规划、有关部门的规划设想；

第五条 规划范围

本次村庄规划涵盖魏岗村行政区域和堰口村行政区域除城镇开发边界外的区域，规划面积为2862.25公顷，总国土面积为3078.08公顷，魏岗村国土面积为1523.48公顷，堰口村国土面积为1554.60公顷，其中城镇开发边界面积215.83公顷。。

第六条 规划期限

本次魏岗村、堰口村庄规划期限为 2021 年-2035 年，其中近期为 2021 年—2025年，远期为 2026 年-2035 年；规划基期年为 2021 年。

第七条 强制性内容

规划文本中，字体加粗并带下划线的部分为规划的强制性内容。

第二章 国土空间现状

第八条 国土空间现状

村域规划总面积2862.25公顷。其中耕地面积为2062.69公顷，占总面积的72.07%，林地面积为106.57公顷，占总面积的3.72%，农村住宅用地面积为151.12公顷，占总面积的5.28%。

表2-1：国土空间现状用地统计表

规划地类			规划基期年(2021年)		
			面积(公顷)	占总面积比例	
国土总面积			2862.25	100.00%	
耕地(01)			2062.69	72.07%	
园地(02)			8.14	0.28%	
林地(03)			106.57	3.72%	
草地(04)			1.12	0.04%	
农业设施建设用地(06)			农村道路(0601)(村庄范围外的道路用地)	64.90	2.27%
			设施农用地(0602)	13.33	0.47%
城乡建设用地	城镇用地	居住用地(07)	城镇住宅用地(0701)	2.74	0.10%
		公共管理与公共服务用地(08)	教育用地(0804)	2.65	0.09%
			社会福利用地(0807)	0.59	0.02%
		工业用地(1001)	5.04	0.18%	
		公用设施用地(13)(包括供水用地等11个二级类,不包括水工建设用地)	0.04	0.00%	

村庄建设 用地	居住用地(07)	农村宅基地(0703)	151.12	5.28%
	公共管理与公共服务用 地(08)	机关团体用地(0801)	0.00	0.00%
		教育用地(0804)	0.95	0.03%
	商业服务业用地(09)	商业用地(0901)	0.66	0.02%
	工业用地(1001)		4.44	0.16%
	交通运输用地(12)	城镇村道路用地(1207)	3.81	0.13%
	公用设施用地(13)(包括供水用地等11个二级类,不包括水工建设用地)		0.37	0.01%
村庄范围内(203)的其他用地		98.17	3.43%	
区域基础设 施用地	交通运输用地(12)	公路用地(1202)	30.44	1.06%
	公用设施用地(13)	水工设施用地(1311)	3.86	0.13%
其他建设用 地	特殊用地(15)		3.05	0.11%
	采矿用地(1002)		14.29	0.50%
陆地水域(17)	河流水面(1701)		9.82	0.34%
	坑塘水面(1704)		171.84	6.00%
	沟渠(1705)		101.61	3.55%

魏岗村国土空间现状用地统计表

规划地类			规划基期年(2021年)		
			面积	占总面积比例	
国土总面积			1465.27	100.00%	
耕地(01)			1034.73	70.62%	
园地(02)			5.80	0.40%	
林地(03)			77.33	5.28%	
草地(04)			0.22	0.02%	
农业设施建设用地(06)		农村道路(0601)(村庄范围外的道路用地)	43.98	3.00%	
		设施农用地(0602)	9.56	0.65%	
城乡建设 用地	城镇 用地	居住用地(07)	城镇住宅用地(0701)	1.08	0.07%
		工业用地(1001)		3.58	0.24%
		公用设施用地(13)(包括供水用地等11个二级类,不包括水工建设用地)		0.04	0.00%
	村庄 建设 用地	居住用地(07)	农村宅基地(0703)	72.07	4.92%
		公共管理与公共服 务用地(08)	教育用地(0804)	0.95	0.06%
		工业用地(1001)		2.61	0.18%
		交通运输用地(12)	城镇村道路用地(1207)	2.08	0.14%
公用设施用地(13)(包括供水用地等11个二级类,不包括水工建设用地)		0.04	0.00%		
村庄范围内(203)的其他用地		60.46	4.13%		
区域基础设 施用地	交通运输用地(12)	公路用地(1202)	20.97	1.43%	
其他建设用 地	特殊用地(15)		0.84	0.06%	
	采矿用地(1002)		10.05	0.69%	
陆地水域(17)		河流水面(1701)	9.82	0.67%	

	坑塘水面(1704)	59.96	4.09%
	沟渠(1705)	49.12	3.35%

堰口村国土空间现状用地统计表

规划地类			规划基期年(2021年)		
			面积	占总面积比例	
国土总面积			1396.98	100.00%	
耕地(01)			1027.96	73.58%	
园地(02)			2.35	0.17%	
林地(03)			29.24	2.09%	
草地(04)			0.90	0.06%	
农业设施建设用地(06)		农村道路(0601)(村庄范围外的道路用地)	20.92	1.50%	
		设施农用地(0602)	3.77	0.27%	
城乡建设用地	城镇用地	居住用地(07)	城镇住宅用地(0701)	1.66	0.12%
		公共管理与公共服务用地(08)	教育用地(0804)	2.65	0.23%
			社会福利用地(0807)	0.59	0.10%
		工业用地(11)		1.45	0.00%
	村庄建设用地	居住用地(07)	农村宅基地(0703)	79.05	5.66%
		商业服务业用地(09)		0.66	0.05%
		工业用地(1001)		1.83	0.13%
		交通运输用地(12)	城镇村道路用地(1207)	1.74	0.12%
		公用设施用地(13)(包括供水用地等11个二级类,不包括水工建设用地)		0.33	0.02%
	村庄范围内(203)的其他用地		37.72	2.70%	
	区域基础设施用地	交通运输用地(12)	公路用地(1202)	9.47	0.68%
		公用设施用地(13)	水工设施用地(1311)	3.86	0.28%
其他建设用地	特殊用地(15)		2.21	0.16%	
	采矿用地(1002)		4.24	0.30%	
陆地水域(17)		坑塘水面(1704)	111.88	8.01%	
		沟渠(1705)	52.49	3.76%	

第九条 人居环境现状

1、农房建设

魏岗村、堰口村村域范围内现状建筑基本为钢筋混凝土结构，建筑以2-3层为主，外立面采用白石灰和瓷砖贴面，整体建筑质量较好。村域内现存部分零散住宅，此部分建筑质量较差，以一层和二层坡屋顶为主，外立面用白石灰抹面处理，小部分建筑外墙裸露。

2、村落形态

魏岗村、堰口村村域内建筑多以各居民点为单位，集中分布，零散建筑不多，整体性好。住宅建筑基本为红色坡屋顶，外立面多为白色且前外立面贴有瓷砖，建筑风格明显，整体风貌协同。

第十条 道路交通现状

魏岗村村域内现状有一条高速（德上高速）南北向贯穿魏岗村村域。G237国道南北向贯穿魏岗村与堰口村，沥青路面，连接寿县县城与六安市，道路宽约30米。X020县道东西向穿过魏岗村与堰口村，连接安丰塘镇与陶店回族乡。村域范围内有三条乡道，魏岗村涉及乡道Y160乡道，堰口村涉及Y195、Y161乡道。村庄内部各个自然村实现村村通道路，道路宽度3-5米不等；村内主干道现状道路基本已经实现硬化。

总体来看，村内道路质量较好，道路硬化率较高，基本能满足居民日常生活的需要，但村内道路较窄。

第十一条 公共服务设施现状

现状村庄公共服务设施包括：公共服务中心、小学、卫生室、健身文化广场、养老设施、文化活动室等。

总体来看，魏岗村、堰口村村公共服务设施主要集中在村域中部，公共服务设施配套较为齐全。

第十二条 公用设施现状

魏岗村、堰口村目前供水、雨水、污水、供电、燃气、通信、公厕、环卫等基础设施均已配备，配套较为齐全，部分设施还未覆盖村庄，沿路边设有垃圾桶，并设有垃圾收集点。

第十三条 上位及相关规划

1、《寿县国土空间总体规划（2021-2035）》

堰口镇地处现代农业板块，并处于综合发展轴与瓦埠湖文化生态保护带之间，在两核带动经济高速发展的同时兼顾生态发展，形成一二三产联动，发展农业、农产品加工等打造美好的生态农业宜居示范乡镇。

堰口镇应依托区位，商贸和特色农业优势，在集聚人口、扩大就业、带动农村地区发展等方面不断创新，为其他小城镇的发展起到引领示范作用，建设成为县域中北部地区综合重镇。

长固高速、德上高速、国道G237、省道S322等多条高等级道路穿越堰口镇，使得堰口镇交通区位优势提升，加强与周边各市县交通衔接。

2、《寿县堰口镇国土空间总体规划（2021—2035年）》（征求意见稿）

堰口村和魏岗村位于镇区集中地，属于发展核心区。

3、《寿县村庄分类和布局国土空间专项规划》（2022-2035）》

规划确定魏岗村和堰口村为城郊融合类。

堰口镇下辖14个行政村。其中2个行政村位于城镇建设区内。依据村庄分类原则和各行政村分类征求意见，划分为5个集聚提升类、3个特色保护类、4个搬迁撤并类。

第三章 目标定位与发展规模

第十四条 村庄分类

(1) 行政村

魏岗行政村和堰口行政村为城郊融合类村庄。

(2) 居民点

魏岗村规划稳定类村组共计32个，提升类村组4个，收缩类村组3个，撤并类10个。

堰口村规划稳定类村组共计30个，提升类村组15个，收缩类村组3个。

第十五条 村庄发展定位

(1) 总体定位：以良好的生态基地和丰富的耕地资源为基础，以现代高效农业技术为抓手 农业生产、农产加工、集镇商贸协调发展的宜居乡村。

(2) 发展目标：规模化、现代化农业生产示范基地 优美人居环境、整洁村容村貌示范村。

第十六条 村庄人口及用地规模预测

1、人口规模

规划至 2035 年预测魏岗村、堰口村人口为 17992 人。

2、用地规模预测

依据《安徽省村庄规划编制指南（修订版）（征求意见稿）》，魏岗村、堰口村新建宅基地指标按人均村庄建设用地按 160 平方米/户，新建居民点人均村庄建设用地按 164 平方米/人的上限控制。

规划期末魏岗行政村和堰口行政村村庄建设用地总规模为 316.24公顷。

第四章 国土空间布局及用途管制

第十七条 国土空间总体布局

表 4-1 村域国土空间功能结构调整表

规划地类	规划基期年(2021年)		规划目标年(2035年)		变化量 (公顷)
	面积 (公顷)	占总面积 比例	面积 (公顷)	占总面积 比例	
国土总面积	2862.25	100.00%	2862.25	100.00%	0.00
耕地(01)	2062.69	72.07%	1946.95	68.02%	-115.74
园地(02)	8.14	0.28%	3.65	0.13%	-4.49
林地(03)	106.57	3.72%	91.05	3.18%	-15.52
草地04)	1.12	0.04%	0.58	0.02%	-0.54

农业设施建设用地(06)		农村道路(0601)(村庄范围外的道路用地)		64.90	2.27%	63.44	2.22%	-1.46		
		设施农用地(0602)		13.33	0.47%	14.75	0.52%	1.42		
城乡建设用地	城镇用地	居住用地(07)		城镇住宅用地(0701)		2.74	0.10%	0.96	0.03%	-1.78
		公共管理与公共服务用地(08)		教育用地(0804)		2.65	0.09%	2.65	0.09%	0.00
				医疗卫生用地(0804)		0.00	0.00%	0.03	0.00%	0.03
				社会福利用地(0807)		0.59	0.02%	0.59	0.02%	0.00
		商业服务业用地(09)		商业用地(0901)		0.00	0.00%	1.14	0.04%	1.14
		工业用地(1001)				5.04	0.18%	4.61	0.16%	-0.43
		仓储用地(11)				0.00	0.00%	0.22	0.01%	0.22
	交通运输用地(12)		城镇村道路用地(1207)		0.00	0.00%	0.01	0.00%	0.01	
	公用设施用地(13)(包括供水用地等11个二级类,不包括水工建设用地)				0.04	0.00%	0.37	0.01%	0.33	
	村庄建设用地	居住用地(07)		农村宅基地(0703)		151.12	5.28%	215.14	7.52%	64.02
		公共管理与公共服务用地(08)		机关团体用地(0801)		0.00	0.00%	1.88	0.07%	1.88
				教育用地(0804)		0.95	0.03%	0.66	0.02%	-0.29
				体育用地(0805)		0.00	0.00%	1.82	0.06%	1.82
				医疗卫生用地(0806)		0.00	0.00%	2.12	0.07%	2.12
				社会福利用地(0807)		0.00	0.00%	0.51	0.02%	0.51
				公共管理与公共服务用地(08)		0.00	0.00%	4.49	0.16%	4.49
		商业服务业用地(09)		商业用地(0901)		0.66	0.02%	8.98	0.31%	8.31
		工业用地(1001)				4.44	0.16%	63.08	2.20%	58.64
		仓储用地(11)				0.00	0.00%	4.63	0.16%	4.63
		交通运输用地(12)		城镇村道路用地(1207)		3.81	0.13%	8.91	0.31%	5.09
交通场站用地(1208)				0.00	0.00%	1.24	0.04%	1.24		
公用设施用地(13)(包括供水用地等11个二级类,不包括水工建设用地)				0.37	0.01%	0.62	0.02%	0.26		
留白用地(16)				0.00	0.00%	2.16	0.08%	2.16		
村庄范围内(203)的其他用地				98.17	3.43%	0.00	0.00%	-98.17		
区域基础设施用地	交通运输用地(12)		公路用地(1202)		30.44	1.06%	118.75	4.15%	88.31	
	公用设施用地(13)		水工设施用地(131)		3.86	0.13%	4.14	0.14%	0.28	
其他建设用地	特殊用地(15)				3.05	0.11%	9.20	0.32%	6.14	
	采矿用地(1002)				14.29	0.50%	25.94	0.91%	11.65	
陆地水域(18)	河流水面(1701)				9.82	0.34%	6.89	0.24%	-2.94	
	坑塘水面(1704)				171.84	6.00%	153.69	5.37%	-18.15	
	沟渠(1705)				101.61	3.55%	96.41	3.37%	-5.20	

魏岗村村域国土空间功能结构调整表

规划地类			规划基期年(2021年)		规划目标年(2035年)		变化量			
			面积(公顷)	占总面积比例	面积(公顷)	占总面积比例				
国土总面积			1465.27	100.00%	1465.27	100.00%	0.00			
耕地(01)			1034.73	70.62%	1003.19	68.46%	-31.54			
园地(02)			5.80	0.40%	3.65	0.25%	-2.14			
林地(03)			77.33	5.28%	70.36	4.80%	-6.96			
草地(04)			0.22	0.02%	0.38	0.03%	0.16			
农业设施建设用地(06)			农村道路(0601)(村庄范围外的道路用地)		43.98	3.00%	41.66	2.84%	-2.31	
			设施农用地(0602)		9.56	0.65%	11.01	0.75%	1.45	
城乡建设用地	城镇用地	居住用地(07)		城镇住宅用地(0701)		1.08	0.07%	0.00	0.00%	-1.08
		商业服务业用地(09)				0.00	0.00%	1.08	0.07%	1.08

村庄建设 用地	工业用地(1001)		3.58	0.24%	3.58	0.24%	0.00
	公用设施用地(13)(包括供水用地等11个二级类,不包括水工建设用地)		0.04	0.00%	0.04	0.00%	0.00
	居住用地(07)	农村宅基地(0703)	72.07	4.92%	80.75	5.51%	8.68
	公共管理与公共服务用地(08)	文化用地(0803)	0.00	0.00%	0.66	0.05%	0.66
		教育用地(0804)	0.95	0.06%	0.98	0.07%	0.03
		医疗卫生用地(0806)	0.00	0.00%	0.06	0.00%	0.06
	商业服务业用地(09)	商业用地(0901)	0.00	0.00%	6.35	0.43%	6.35
	工业用地(1001)		2.61	0.18%	29.01	1.98%	26.40
	交通运输用地(12)	城镇村道路用地(1207)	2.08	0.14%	3.20	0.22%	1.12
		交通场站用地(1208)	0.00	0.00%	0.22	0.02%	0.22
公用设施用地(13)(包括供水用地等11个二级类,不包括水工建设用地)		0.04	0.00%	0.35	0.02%	0.32	
留白用地(16)		0.00	0.00%	1.78	0.12%	1.78	
村庄范围内(203)的其他用地		60.46	4.13%	0.00	0.00%	-60.46	
区域基础设施用地	交通运输用地(12)	公路用地(1202)	20.97	1.43%	93.42	6.38%	72.45
其他建设 用地	特殊用地(15)		0.84	0.06%	4.84	0.33%	4.00
	采矿用地(1002)		10.05	0.69%	8.65	0.59%	-1.40
陆地水域(17)	河流水面(1701)		9.82	0.67%	6.89	0.47%	-2.94
	坑塘水面(1704)		59.96	4.09%	49.42	3.37%	-10.54
	沟渠(1705)		49.12	3.35%	43.71	2.98%	-5.40

堰口村村域国土空间功能结构调整表

规划地类			规划基期年(2021年)		规划目标年(2035年)		变化量	
			面积 (公顷)	占总面积 比例	面积 (公顷)	占总面积 比例		
国土总面积			1396.98	100.00%	1396.98	100.00%	0.00	
耕地(01)			1027.96	73.58%	943.76	67.56%	-84.20	
园地(02)			2.35	0.17%	0.00	0.00%	-2.35	
林地(03)			29.24	2.09%	20.69	1.48%	-8.56	
草地(04)			0.90	0.06%	0.20	0.01%	-0.70	
农业设施建设用地(06)			农村道路(0601)(村庄范围外的道路用地)	20.92	1.50%	21.77	1.56%	0.85
			设施农用地(0602)	3.77	0.27%	3.73	0.27%	-0.03
城乡 建设 用地	城镇 用地	居住用地(07)	城镇住宅用地(0701)	1.66	0.12%	0.96	0.07%	-0.70
		公共管理与公共服务用地(08)	教育用地(0804)	2.65	0.19%	2.65	0.19%	0.00
			医疗卫生用地(0804)	0.00	0.00%	0.03	0.00%	0.03
			社会福利用地(0807)	0.59	0.04%	0.59	0.04%	0.00
		商业服务业用地(09)	商业用地(0901)	0.00	0.00%	0.06	0.00%	0.06
		工业用地(1001)		1.45	0.10%	1.03	0.07%	-0.43
		仓储用地(11)		0.00	0.00%	0.22	0.02%	0.22
		交通运输用地(12)	城镇村道路用地(1207)	0.00	0.00%	0.01	0.00%	0.01
		公用设施用地(13)(包括供水用地等11		0.00	0.00%	0.33	0.02%	0.33

		个二级类，不包括水工建设用地)					
村庄建设 用地	居住用地(07)	农村宅基地(0703)	79.05	5.66%	134.39	9.62%	55.34
	公共管理与公共服 务用地(08)	机关团体用地(0801)	0.00	0.00%	1.88	0.13%	1.88
		教育用地(0804)	0.00	0.00%	0.84	0.06%	0.84
		医疗卫生用地(0806)	0.00	0.00%	2.06	0.15%	2.06
		社会福利用地(0807)	0.00	0.00%	0.51	0.04%	0.51
		公共管理与公共服务 用地(08)	0.00	0.00%	4.49	0.32%	4.49
	商业服务业用地(09)		0.66	0.05%	2.63	0.19%	1.97
	工业用地(1001)		1.83	0.13%	34.07	2.44%	32.24
	仓储用地(11)	物流仓储用地(1101)	0.00	0.00%	4.63	0.33%	4.63
	交通运输用地(12)	城镇村道路用地 (1207)	1.74	0.12%	5.71	0.41%	3.97
		交通场站用地(1208)	0.00	0.00%	1.02	0.07%	1.02
	公用设施用地(13)(包括供水用地等11 个二级类，不包括水工建设用地)		0.33	0.02%	0.27	0.02%	-0.06
	留白用地(16)		0.00	0.00%	0.38	0.03%	0.38
村庄范围内(203)的其他用地		37.72	2.70%	0.00	0.00%	-37.72	
区域基础设施 用地	交通运输用地(12)	公路用地(1202)	9.47	0.68%	25.33	1.81%	15.86
	公用设施用地(13)	水工设施用地(1311)	3.86	0.28%	4.14	0.30%	0.28
其他建设用地	特殊用地(15)		2.21	0.16%	4.36	0.31%	2.14
	采矿用地(1002)		4.24	0.30%	17.28	1.24%	13.05
陆地水域(17)	坑塘水面(1704)		111.88	8.01%	104.27	7.46%	-7.61
	沟渠(1705)		52.49	3.76%	52.70	3.77%	0.21

第十八条 国土空间用途管制

1、用途管制分区

在《安徽省村庄规划编制指南》（修订版）（征求意见稿）的基础上，结合《市县国土空间用途分类指南》等相关文件要求，魏岗村、堰口村共划分五个一级分区分别为生态保护区、生态控制区、城镇发展区、乡村发展区和其他，又细分为八个二级规划分区分别为农田保护区、村庄建设区、一般农业区、林业发展区和其他。

表 4-2 村域国土空间管制分区表

规划分区		面积（公顷）	空间管制	用途管制
一级规划分区	二级规划分区			
	生态控制区	6.89	具有特殊重要生态功能或生态敏感脆弱、必须强制性严格保护的陆地自然区域，以陆地生态保护红	"1、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；2、符合《生态保护红线管理办法》及相关规定。"

			线划定的区域为主。	
农田保护区	永久基本农田集中区	1836.78	基本农田精确落地，总面积不减少，质量不降低。	严格用途管制，禁止建设占用，相关要求按《土地法》、《基本农田保护条例》《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。
	永久基本农田储备区	24.24		
乡村发展区	村庄建设区	326.82	确定村庄建设边界，定宅基地面积和建设范围，明确规划新增、有量利用建设用地的规模减量用地的布局。	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	418.44	不得随意占用，确需占用的，应提出申请，按程序办理相关报批手续。	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。 2、严格控制一般农业空间内的农用地转用，对质量等级较高的耕地、园地等农用地实行优先保护。 3、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；禁止新建二类、三类工业及涉及有毒有害物质排放的工业。 4、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。
	林业发展区	91.05	确定林地范围，确保林地总面积不减少	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。 2、未经批准，禁止占用区内土地进行非农业建设，禁止占用区内土地进行毁林开垦、石、挖沙、取土等活动。
其他		158.02	/	/

2、国土空间用途管制规则

规划期内在国土空间上进行的各类活动应按照以下规则进行，确需改变用途的，应按照国家及安徽省相关规定，对规划进行调整或修改。涉及永久基本农田、生态保护红线、历史文化保护线等有关控制线的，按照国家和安徽省有关要求进行管理。位于村庄建设边界外的村庄建设用地，在规划期内优先考虑按照实际情况逐步撤并，暂时不能撤并的，应保留现状用地规模和范围，不得扩大。

魏岗村国土空间用途管制规则

规划期内在国土空间上进行的各类活动应按照以下规则进行，确需改变用途的，应按照国家及安徽省相关规定，对规划进行调整或修改。涉及永久基本农田、生态保护红线、历史文化保护线等有关控制线的，按照国家和安徽省有关要求进行管理。位于村庄建设边界外的村庄建设用地，在规划期内优先考虑按照实际情况逐步撤并，暂时不能撤并的，应保留现状用地规模和范围，不得扩大。

1. 耕地

村庄耕地保有量1003.19公顷，已划定永久基本农田923.94公顷。永久基本农田重点用于粮食生产，高标准农田原则上全部用于粮食生产，一般耕地主要用于粮食和棉、油、糖、蔬菜等农产品及饲草饲料生产，在不破坏耕地耕作层且不造成耕地地类改变的前提下，可以适度种植其他农作物。禁止非农建设和破坏耕作层、改变耕地地类的农业生产活动。

2. 园地

本村园地3.65公顷。主要用于种植以采集果、叶、根、茎、汁等为主的集约经营的多年生木本和草本作物，禁止非农建设。

3. 林地

本村林地70.36公顷。主要用于生长乔木、竹类、灌木，禁止非农建设。公益林或生态保护红线范围内的林地禁止改变用途。

4. 草地

村庄草地0.38公顷，主要用于生长草本植物，禁止非农建设。生态保护红线范围内的草地禁止改变用途。

5. 农业设施建设用地

本村农业设施建设用地52.68公顷。主要用于建设为农业生产、农村生活服务的乡村道路用地以及种植设施、畜禽养殖设施、水产养殖设施，禁止非农建设。

6. 居住用地

本村居住用地80.75公顷。主要用于城乡住宅及其居住生活配套的社区服务设施建设。

7. 公共管理与公共服务用地

本村公共管理与公共服务用地1.70公顷。主要用于机关团体、科研、文化、教育、体育、卫生、社会福利等机构和设施建设。

8. 商业服务业用地

本村商业服务业用地7.43公顷。主要用于商业、商务金融以及娱乐康体等设施建设。

9. 工矿用地

本村工矿用地41.24公顷。主要用于工矿业生产。

10 交通运输用地

本村交通运输用地96.84公顷。主要用于铁路、公路、机场、港口码头、管道运输、城市轨道交通、各种道路以及交通场站等交通运输设施及其附属设施建设。

11. 公用设施用地

本村公用设施用地040公顷。主要用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视、环卫、消防、干渠、水工等设施建设。

12特殊用地

本村特殊用地4.84公顷。主要用于军事、外事、宗教、安保、殡葬，以及文物古迹等具有特殊性质的土地。

13. 留白用地

本村留白用地1.78公顷。待用地性质明确后可按要求使用。在用地性质明确前，按现状地类使用，不得闲置浪费。

14. 陆地水域

本村陆地水域100.25公顷，主要为陆域内的河流、湖泊等天然陆地水域，以及水库、坑塘水面、沟渠等人工陆地水域。河流、湖泊、水库禁止改变用途，坑塘水面、沟渠禁止非农建设。

堰口村国土空间用途管制规则

规划期内在国土空间上进行的各类活动应按照以下规则进行，确需改变用途的，应按照国家 and 安徽省相关规定，对规划进行调整或修改。涉及永久基本农田、

生态保护红线、历史文化保护线等有关控制线的，按照国家和安徽省有关要求进行管理。位于村庄建设边界外的村庄建设用地，在规划期内优先考虑按照实际情况逐步撤并，暂时不能撤并的，应保留现状用地规模和范围，不得扩大。

1. 耕地

村庄耕地保有量943.76公顷，已划定永久基本农田888.93公顷。永久基本农田重点用于粮食生产，高标准农田原则上全部用于粮食生产，一般耕地主要用于粮食和棉、油、糖、蔬菜等农产品及饲草饲料生产，在不破坏耕地耕作层且不造成耕地地类改变的前提下，可以适度种植其他农作物。禁止非农建设和破坏耕作层、改变耕地地类的农业生产活动。

2. 林地

本村林地20.69公顷。主要用于生长乔木、竹类、灌木，禁止非农建设。公益林或生态保护红线范围内的林地禁止改变用途。

3. 草地

村庄草地0.20公顷，主要用于生长草本植物，禁止非农建设。生态保护红线范围内的草地禁止改变用途。

4. 农业设施建设用地

本村农业设施建设用地25.51公顷。主要用于建设为农业生产、农村生活服务的乡村道路用地以及种植设施、畜禽养殖设施、水产养殖设施，禁止非农建设。

5. 居住用地

本村居住用地135.35公顷。主要用于城乡住宅及其居住生活配套的社区服务设施建设。

6. 公共管理与公共服务用地

本村公共管理与公共服务用地13.05公顷。主要用于机关团体、科研、文化、教育、体育、卫生、社会福利等机构和设施建设。

7. 商业服务业用地

本村商业服务业用地2.69公顷。主要用于商业、商务金融以及娱乐康体等设施建设。

8. 工矿用地

本村工矿用地52.38公顷。主要用于工矿业生产。

9. 仓储用地

本村仓储用地4.85公顷。主要用于物流仓储和战略性物资储备。

10. 交通运输用地

本村交通运输用地32.07公顷。主要用于铁路、公路、机场、港口码头、管道运输、城市轨道交通、各种道路以及交通场站等交通运输设施及其附属设施建设。

11. 公用设施用地

本村公用设施用地4.74公顷。主要用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视、环卫、消防、干渠、水工等设施建设。

12. 特殊用地

本村特殊用地4.36公顷。主要用于军事、外事、宗教、安保、殡葬，以及文物古迹等具有特殊性质的土地。

13. 留白用地

本村留白用地0.38公顷。待用地性质明确后可按要求使用。在用地性质明确前，按现状地类使用，不得闲置浪费。

14. 陆地水域

本村陆地水域156.96公顷，主要为陆域内的河流、湖泊等天然陆地水域，以及水库、坑塘水面、沟渠等人工陆地水域。河流、湖泊、水库禁止改变用途，坑塘水面、沟渠禁止非农建设。

第十九条 乡村单元划分

以魏岗村和堰口村行政边界为依据，划分一个乡村单元，单元编号以“YM-”开头，细分 38 个控制单元，明确各个控制单元的发展定位、产业导向、土地使用、功能布局、主要指标和引导建议。

重点明确规划期内建设用地减量化、规划建设用地控制指标、永久基本农田保护、设施农用地布局、生态建设要求和风貌保护与引导策略，说明每个控制单元内公共服务与基础设施配置、改造、新建和撤并的情况。

表 4-3 村庄单元划分表

单元总人口		17992人							
总用地面积		2862.25公顷							
建设用地总规模		484.85公顷							
建设用地	村庄分类管控要求	居民点	类型	地块编号	用地性质	用地面积(公顷)	容积率	建筑高度	备注
		玉西	收缩型	YW-01	居住用地	2.40	——	≤12	
		向东	收缩型	YW-02	居住用地	1.61	——	≤12	
		薛圩、祝西	稳定型	YW-03	居住用地、公共管理与公共服务用地	7.79	——	≤12	
		马圩、立新、门东、刘圩	稳定型	YW-04	居住用地	10.93	——	≤12	
		祝东、水圩	稳定型	YW-05	居住用地	4.86	——	≤12	
		柿元、幸福、江墙	稳定型	YW-06	居住用地	2.41	——	≤12	
		四合、联西、联合、公路	稳定型	YW-07	居住用地、商业服务业用地、工业用地	19.47	——	≤12	
		魏岗、余郢	稳定型	YW-08	居住用地、商业服务业用地、工业用地	6.74	——	≤12	
		鲍圩	稳定型	YW-09	居住用地	11.93	——	≤12	
		黄圩	稳定型	YW-10	居住用地、工业用地	1.39	——	≤12	
		西圩、东圩	稳定型	YW-11	居住用地	5.13	——	≤12	
		万西、万东、东方	稳定型	YW-12	居住用地、工业用地、公用设施用地、留白用地	19.35	——	≤12	
		顺新、新建	稳定型	YW-13	居住用地	3.80	——	≤12	
		门东、前郢、堆坊、堰西、堰东	稳定型	YW-14	居住用地	11.44	——	≤12	
		孔圩、万圩	提升型	YW-15	居住用地、工业用地、公共管理与公共服务用地	19.53	——	≤12	
		酒坊、老墙	稳定型	YW-16	居住用地	5.25	——	≤12	
		李乡、校西	提升型	YW-17	居住用地、公共管理与公共服务用地	11.70	——	≤12	
		鲁岗	提升型	YW-18	居住用地、公共管理与公共服务用地、工业用地	6.91	——	≤12	
		北店、沟拐	提升型	YW-19	居住用地	12.05	——	≤12	
		校东	提升型	YW-20	居住用地	7.68	——	≤12	
		土楼	提升型	YW-21	居住用地、商业服务业用地、公用设施用地	8.05	——	≤12	
		刘圩中心村	提升型	YW-22	居住用地、公共管理与公共服务用地、工业用地、交通运输用地、公用设施用地	64.33	——	≤12	
王圩、关北	稳定型	YW-23	居住用地	5.61	——	≤12			

	代圩、瓦房	稳定型	YW-24	居住用地、工业用地	14.68	——	≤12	
	松郢	稳定型	YW-25	居住用地、工业用地	6.84	——	≤12	
	后滩、朱寺、路东、路西、上岗	稳定型	YW-26	居住用地	10.49	——	≤12	
	大塘、市东	稳定型	YW-27	居住用地	6.61	——	≤12	
	余东、余西	稳定型	YW-28	居住用地	6.75	——	≤12	
	东李	稳定型	YW-29	居住用地、工业服务用地	9.05	——	≤12	
	新建、新河	稳定型	YW-30	居住用地	2.13	——	≤12	
	西李	稳定型	YW-31	居住用地、公共管理与公共服务用地	7.45	——	≤12	
	竹滩	稳定型	YW-32	居住用地	5.09	——	≤12	
	洼庄	收缩型	YW-33	居住用地	2.14	——	≤12	
	滩塘	稳定型	YW-34	居住用地	2.22	——	≤12	
	店西	收缩型	YW-35	居住用地、工业用地、仓储用地	2.15	——	≤12	
	路沿	提升型	YW-36	居住用地	4.42	——	≤12	
	非集中建设用地			YW-37	交通运输用地	117.13	——	——
			YW-38	水工设施用地	4.14	——	——	
			YW-39	特殊用地	9.20	——	——	
			YW-40	采矿用地	25.94	——	——	
农业用地	农用地总规模		2029.37公顷					
	耕地规模		1946.95公顷					
	永久基本农田规模		1836.78公顷					
生态用地	生态空间规模		348.04公顷					
建筑风貌要求	居民建筑		居民住房以2层为主，一般不超过3层，墙体色彩以浅色为主，屋面为坡屋顶，以红色为主，注重与地区地貌协调。					
设施配置	公共建筑		公共建筑结合地域特色文化，建筑形式因形就势，灵活多样，建筑高度建筑不超过18米，应与地貌相协调。					
	公共设施		按照相关规定，构建乡村生活服务圈。					
	公用设施		在提升型和稳定型居民点配置给水、雨水、污水、电力、电信、防灾等设施，远期搬迁撤并居民点只进行必要的市政基础设施配置。					

第二十条 重点区域建设指引

将魏岗、余郢、联西、公路、联合、堰东、校西、北店、沟拐、刘圩、东李、前郢、堆坊、门东居民点作为村庄重点发展区域，对重点区域实施图则式管控指引，重点明确用地建设性质、高度、风貌等相关内容。引导村民合理化布局，实施村庄精细化管理。

1、重点区域图则管控

(1) 重点区域图则管控

表 4-4 重要地块控制指标一览表

	地块编号	用地面积（公顷）	容积率	建筑高度（米）	备注
二类宅基地	YW-14-01	0.57	——	≤12	
	YW-14-02	0.82	——	≤12	
	YW-14-03	0.56	——	≤12	
	YW-14-04	4.22	——	≤12	

	YW-14-05	0.67	---	≤12	
	YW-14-06	0.76	---	≤12	
	YW-14-07	0.8	---	≤12	
	YW-14-08	0.57	---	≤12	
	YW-14-09	0.47	---	≤12	
	YW-14-10	0.47	---	≤12	

	地块编号	用地面积（公顷）	容积率	建筑高度（米）	备注
二类宅基地	YW-07-01	0.22	---	≤12	
	YW-07-02	8.20	---	≤12	
	YW-07-03	1.14	---	≤12	
	YW-07-04	0.70	---	≤12	
	YW-07-05	2.56	---	≤12	
	YW-07-06	0.38	---	≤12	
	YW-07-07	0.39	---	≤12	
	YW-07-08	0.29	---	≤12	
	YW-07-09	0.47	---	≤12	
	YW-07-10	0.22	---	≤12	
商业用地	YW-07-11	0.60	≤0.6	≤15	
	YW-07-12	4.00	≤0.6	≤15	
工业用地	YW-07-13	2.60	≥1.2	≥40	
	YW-07-14	4.22	≥1.2	≥40	
	YW-07-15	2.41	≥1.2	≥40	
	YW-07-16	2.99	≥1.2	≥40	
	YW-07-17	0.79	≥1.2	≥40	
	YW-07-18	0.20	≥1.2	≥40	
留白用地	YW-07-19	0.49	---	---	
	YW-07-20	1.30	---	---	
公用设施用地	YW-07-21	0.23	---	---	

（2）重要控制线管控要求

永久基本农田保护：严格用途管制，禁止建设占用，相关要求按《土地管理法》、《基本农田保护条例》《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。

2、重点区域发展引导

（3）重点区域图则管控

表 4-5 重要地块控制指标一览表

	指引内容	指引要求
新增宅基地用地	规划期内无新增宅基	强制性
道路交通	主要道路控制在 5-6 米，次要道路路面宽度 3-4 米	引导性

第五章 国土综合整治生态修复

第二十一条 总体思路

1、优化生产、生活、生态空间格局，构建村庄生命共同体按照山水林田湖

草系统治理和绿色发展的理念，优化魏岗村、堰口村全域国土空间布局，从优化生产、生活、生态空间格局入手，整体推进魏岗村、堰口村永久基本农田与耕地保护、生态保护与修复和建设用地整理，形成“整体保护、系统修复、区域统筹、综合治理的”保护生态修复工作格局。

2、以三生空间为载体，明确魏岗村、堰口村生态修复和综合整治目标、任务与措施

(1) 生产空间—农用地整理

重点梳理永久基本农田矛盾图斑，以现状评估开展永久基本农田补划工作。

推进宜耕后备资源开发，重点加强耕地保护，落实耕地保有量，有序推进高标准农田建设，有效提高土地的产出效益。

(2) 生态空间—生态保护修复

规划对魏岗村、堰口村林地保护等级和空间布局进行优化，强化林地资源保护与管控，重点开展商品林修复与整治工程措施，打造魏岗村、堰口村“河畅、沟通、水清、岸绿、景美”的水生态环境。

(3) 生活空间—建设用地复垦

基于宅基地改革试点，开展农村宅基地复垦，合理预留聚居点。开展低效闲置建设用地整理，以功能置换和土地复垦节约集约利用土地资源。

第二十二条 耕地与永久基本农田保护

管制规则包括对生态用地、农用地和建设用地等不同用途土地的使用规则、管控要求，有条件的可列入负面清单。

1、永久性基本农田正向优化建议

永久基本农田保护任务：**1836.78**公顷；在村庄规划中严格落实。

2、落实永久农田储备区

根据国家、省、市、区的有关规定，建立严格的耕地保护制度，依法切实保护好耕地。以“管控保护、提升质量、激励保障”为原则，严格控制建设占用耕地，实行建设占用耕地与复垦开发耕地挂钩，规划期间，实现耕地在控制指标内动态平衡。

规划至 2035 年，落实永久基本农田储备区**24.24**公顷。

3、耕地保护措施

(1) 建立严格的耕地保护目标责任制。

建立严格的耕地保护目标责任制，增强各级领导对耕地保护的责任感。

(2) 完善耕地占补平衡机制。

完善耕地占补平衡机制是耕地数量、质量并重管理的基本要求。实施耕地先补后占的保护机制，除了保证补充耕地与被占耕地面积相等外，必须保证补充的耕地质量与被占的耕地质量相当。

(3) 提出耕地管控保护措施，严控各类建设用地占用。

一般建设项目不得占用永久基本农田，重大建设项目不可避免需要占用的，需经严格论证和予以补划，并经国务院预审，按照法定程序报批用地。

(4) 加强建设性保护，全面提升耕地质量。

结合永久基本农田划定、土地整治，以及农业“两区”建设和农田水利基本建设，加快推进高标准农田建设，加强耕地质量的提升与保护，落实占优补优。

(5) 提出激励性保护措施，提高耕地保护主动性。

整合各类涉农资金，通过国家补偿机制的构建，创建耕地保护基金制度，扩大农民的收益，从而形成对农民的激励机制，加大耕地保护补偿力度，完成耕地保护的最终目的。

(6) 加强耕地质量监测评价工作。

探索建立耕地质量等级更新评价制度，在土地变更调查的基础上，及时开展耕地质量评价，实现耕地质量动态更新，建立与土地变更调查相配套的耕地质量等级数据库。以土地整治示范工程、高标准农田建设为监测重点，扩大耕地质量等级监测范围，对建成的高标准农田要全部纳入监测范围。要会同环保部门加强土壤重金属污染动态监测和治理。

第二十三条 生态保护与修复

1、河湖水系生态修复

复垦9.01公顷废弃坑塘，对村域内的坑塘水面和沟渠等水系进行清淤疏通等生态修复，并通过河道网络的构建，沟通村域内各个水系，保证水系的流动和覆盖范围；优化坑塘水系的空间布局，进行合理整治。

第二十三 建设用地综合整治

1、农村居民点整理

(1) 农村宅基地复垦对村域内居民点进行合理复垦，通过增减挂钩，引导用地集约节约发展。拆旧区总面积81.84公顷。

(2) 合理规划聚居点

居民点就地扩建主要涉及新增安置用地，结合魏岗村和堰口村产业发展、公共服务、基础设施等各类建设情况，考虑村庄未来的建房需求，合理规划预留农村聚居点，村庄建新区面积为244.45公顷。

第六章 产业发展规划

第二十五条 产业发展目标

结合魏岗村、堰口村的相对优势、资源禀赋和市场前景综合判断，魏岗村、堰口村未来应提升基础种植业，发展综合种养和特色种植业，拓展农产产业链。

第二十六条 产业发展规划

集中流转土地，引进龙头企业，打造规模化种植区，发展稻田米等综合种养，进行农业产业化经营，形成规模的经济效益。利用“企业+农户”的经营模式，引导传统的农业种植模式向着现代化、规模化、标准化、统一化的模式转型。利用好耕地资源，进一步发展农产品粗、精加工产业，打造地域特色农产品牌，提升农产品的市场竞争力。

探寻产业发展趋势，农村产业融合发展，提升农业附加值，促进乡村振兴。

第二十七条 产业发展总体布局

两轴：村庄产业发展轴

四区：粮食种植区、特色种植区以及旅游休闲区、集镇商贸生产服务区。

粮食种植区：为村庄的主要产业、全域大部都有覆盖，结合两村已形成的

绿色粮食基地，积极扩大规模，走优质化、态化市场化发展模式。具体措施建议：夯实水利基础设施，利用土地平整，形成现代规模化种植模式，培育经营主体，提高产品质量，走绿色产品发展之路。

特色种植区：主要位于魏岗村东北部蔬菜种植基地。规划打造优质的现代化蔬菜种植基地，未来大力发展村庄的特色种植业，促进村庄产业融合。

集镇商贸生产服务区：该区主要在国道237沿线，为集中居住区。现状已有村庄金融点、多家生活超市和农贸商店等商业商店。规划未来发展集镇商贸产业，促进村庄经济的多面发展。

旅游休闲区：位于魏岗村西北部打造文旅项目。规划结合村庄现有的特色种植，开展亲子、采摘等项目，从而发展乡村农业休闲产业，为未来村域经济注入新的活力。

第七章 基础设施和公共服务设施规划

第二十八条 公共服务设施规划

参照《安徽省村庄规划编制指南》（修订版）（征求意见稿）标准，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村域共享。

表 7-1 公共服务设施规划一览表

序号	要素分项	要素名称	数量	规模（m ² ）	备注
1	健康管理	村卫生室	1	建筑面积：900	现状保留
2		乡镇卫生院	1	用地面积：8000	镇域共享
3	为老服务	老年活动室	2	建筑面积：400	规划
4	终身教育	乡村小规模学校	1	用地面积：20000	现状保留
5	文化活动	文化活动室	3	建筑面积：2000	现状保留
6		农家书屋	2	建筑面积：80	现状保留
7	体育健身	健身广场	15	用地面积：3500	规划/现状
8	商业服务	便民农家店	多个	——	镇域共享
9		金融电信服务点	多个	——	镇域共享
10	行政管理	党群服务中心	2	用地面积：3000	现状保留
11	其他	公共厕所	20	建筑面积：200	规划/现状
12		小型排污设施	18	用地面积：100	规划/现状

13	就业引导	物流配送点	多个	——	镇区共享
14	日常出行	公交站点	2	——	规划

第二十九条 道路交通规划

魏岗村、堰口村域内的道路系统由“过境道路——村域主要道路——村域次要道路——机耕路”组成,通过落实区域交通道路,加强村庄内外交通的衔接、提升村域、完善庄内硬化,形成村庄畅通的交通体系。

过境道路:德上高速、G237国道、X020县道保持现状。

提升村庄主干路

提升建设品质,路面宽度6-8米,采用沥青路面,按浏览观光道路打造,满足乡村旅游和现代化农业发展需要。

完善村庄次干、支路

主次干路成环成网,路面宽度5-6米,采用沥青路面,对现状保留道路进行美化、绿化提升。

公共交通站点

新增公交站2座。完善停车设施

规划结合居民出行规划在13处居民点新增社会停车场,共计15处停车场。

第三十条 公用设施规划

1、给水工程规划

按照产业和常住人口分别预测用水量。规划自来水由本镇寿县三水厂自来水厂。规划区内给水干管沿道路接入规划区,区域供水主干管管径为DN900,规划村庄范围内主干管沿主要度路敷设,管径为DN300,支路采用管径为DN160支管敷设,并分接到户。

2、排水工程规划

采用雨污分流制，污水收集集中处理，雨水就近排入自然水体。生活污水处理方式采用污水一体化处理设施和三格式化粪池，结合安置点的地形和住宅建筑布置，对污水统一处理。沿路铺设污水管道，由污水管道收集排放至化粪池，再排入生态湿地对生活污水进行生态的再处理模式。

3、电力工程

规划保留原有供电网络系统，10千伏主干电力线采用架空敷设，采用树干式敷设，由堰口镇35kV变电站引入，经变压器降压后供村民使用。

4、通信工程规划

升级改造现有通讯设施，提升服务水平。结合村委会设置邮政、电信代办点。针对规划区电缆管线乱牵乱布问题，后续规划中对此现象进行摸排整改，理清各类线路重新整理布局。

5、环卫工程规划

在现有收集、清运的基础上进行改造，提高收运效率；合理布局设置垃圾收集点与垃圾收集池。

采用“村收集、镇转运、区集中处理”方式，在村内设置垃圾桶进行垃圾收集，由垃圾运输车定期收集，区进行集中处理。

第三十一条 村庄安全与防灾减灾规划

1、抗震防灾

魏岗村和堰口村抗震设防烈度为6度。规划利用村域内村委会和卫生室规划建设防灾救灾指挥中心及医疗救护中心；疏散/救援通道：G237和X020。G237作为村落物资运输和对外疏散的主通道，形成紧急防灾生命线。主要疏散通道有效宽度不宜低于4.5米。避难场所：结利用魏岗村和堰口村村委会、停车场、粮站开敞空间、绿地等空旷开阔地带作为紧急避难场所。

2、地质灾害防治

严禁在有地质灾害的地区进行建设。村内所有建设项目在建前必须进行工程地质勘探和安全性评价，确保建设安全。对地质灾害隐患点实施专业监测。必要时采取工程治理、避让搬迁等措施。

3、消防工程

消防栓：聚居点和产业用地应布设消防栓等设施，道路消防栓间距不得大于120m，严

格按国家防火规范规定的间距配置。

消防通道：结合村庄整治，改善建现有断头路，形成通畅的消防通道。

4、防洪规划

村域范围内流域防洪标准按照 10 年一遇洪水位设防。

第八章 村庄风貌引导及建设管控

第三十二条 村庄风貌引导

1、国道237特色景观风貌引导

① 国道237公路两侧沿线建设管控

依据《安徽省公路路政管理条例》，划定国道237 两侧建筑控制区为 20 米，建筑控制区内严控新建普通农房或旅游建筑，有序安排既有建筑的拆迁安置。

② 景观视廊控制

宜结合魏岗村和堰口村资源本底，加强沿线建筑立面整治和湖、田、林、院等特色景观节点营造，强化国道237和县道020与魏岗村、堰口村景观节点间的视廊交互，凸显魏岗村、堰口村的特色风貌和地域文化。

③ 绿化风貌引导

对道路两侧景观改造，栽植本地特色树种，结合魏岗村、堰口村本地树种，强化道路景观的特色塑造，合理安排季相，做到四季有景，步移景异。

2、公共空间环境引导

(1) 公共空间风貌指引

村口整治提升：打造具有典型乡村地域风貌、特色鲜明的村口风貌景观。村口设计应避免城市化，应以本村特征为基础，避免同质化、同类化，并加强场景设计。

庭院空间设计指引：院落设计要与自然环境、乡土文化巧妙融合，形成富含人情伦理的庭院空间。避免庭院荒废、杂草、杂物堆积，宜配置篱笆花架庭院，或者配置乡村花卉、菜园、配有围墙、院落的农户实现庭院绿化建设，开敞式门户突出门前园艺化绿化建设。

水系驳岸景观指引：采用生态护坡保护河流生态环境。

村落绿化景观指引：村庄绿化应布局自然、组合自由、选材乡土，充分体现

乡土性与经济性。

(2) 环境小品风貌指引

既要体现当地的特色文化或乡土风情，又要易于识别、方便使用，实现景观和功能的**双重效益**。标识设计应该符合乡村本土文化特色，并具有鲜明的时代个性。结合文化历史及产业特色，形成村庄独有的标示系统，利于培育后期特色村庄。

第三十三条 村庄建设管控

1、村宅基地管控

(1) 农村宅基地选址要求

应根据水系、地形、道路、空间肌理、生产生活需要等因素，因地制宜进行宅基地选址及确定其布局形态，避免沿公路两侧单排布置的“骑路”建房及排列单调呆板的“兵营式”布局现象。

(2) 农村宅基地审批要求

①严格落实土地用途管制。

用地符合乡镇国土空间规划和村庄规划，加强与全域土地综合整治、美好乡村建设相衔接，严控占用耕地，严禁占用永久基本农田，严禁在乡镇国土空间规划、村庄规划确定的建设用地范围外建设住宅。

②坚持节约集约利用土地。

优先利用原有宅基地，村内空闲建设用地和未利用地。鼓励集中建设新型农村社区，有计划地逐步向中心村、小城镇集中。合理安排宅基地用地计划。农村宅基地占用新增建设用地应纳入年度计划，县自资局统筹分配。

④农民个人建房要求。

严格遵循“先规划、后建设，先审批、后用地，相对集中、节约用地”原则。严格落实“一户一宅”规定，严格按照规定的宅基地标准使用土地。

⑤依法保护农民合法权益。保障农户宅基地资格权和农民房屋财产权。

⑥依法审批。

凡农村村民新建、迁建、扩建和重建住宅的，均应依法办理用地审批手续。

2.农房建设管控

(1) 魏岗村、堰口村按照一户一宅，户均宅基地占地面积（包括附属用房、

庭院用地等)不超过 160 平方米。

(2) 建筑面积管控

规划区外村民自建住宅人均建筑面积一般不超过 164 平方米。

(3) 建筑高度管控

魏岗村、堰口村农村农户自建房总层数原则上不超过 3 层。

(4) “一张蓝图”信息化管理

①本次“多规合一”村庄规划编制，在国土空间规划一张蓝图中落实魏岗村、堰口村“村庄建设边界”、“确权的宅基地宗地范围线”、“新增的宅基地建设范围线”等控制线，并作为约束性指标进行管控。

②加强与县农业农村局衔接。将村庄规划村庄布局、宅基地范围等内容纳入县农业农村局的宅基地基础信息数据库和管理信息系统，推进宅基地申请、审批、流转、利用、退出、违法用地查处等的信息化管理。

第九章 近期行动与实施保障

第三十四条 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（2021-2025 年）急需推进的土地整治、人居环境整治、基础设施完善、公共服务设施完善、产业发展等项目，落实魏岗村、堰口村全域范围内的近期建设安排。

表 9-1 近期建设行动计划表

魏岗村近期重点建设项目一览表											
序号	项目类型	项目名称	建设方式	项目位置	建设规模	用地面积	投资估算	建设主体	协作部门	建设年限	备注
						(公顷)	(万元)				
1	土地整治	建设用地复垦	改造提升	---	---	6.54	392	村	上级政府	2025	
		低效林地复垦	改造提升	---	---	1.26	50	村	上级政府	2025	
		坑塘复垦	改造提升	---	---	5.5	220	村	上级政府	2025	
		高标准农田建设	改造提升	---	---	159.85	480	村	上级政府	2025	
		沟塘整治	改造提升	堰北支渠、中心沟	---	10.03	210	村	上级政府	2025	
2	公共服务设施	道路畅通工程	新建	万圩、孔圩	---	1.09	218	村	上级政府	2025	

	和公用设施项目	停车场建设	新建	门东、祝中、公路	3	---	12	村	上级政府	2025	
		公交站点	新建	宝根园门前	---	---	1	村	上级政府	2025	
		健身广场	新建	各个居民点	5个	300-500m ² /个	50	村	上级政府	2025	
		公厕	新建	各个居民点	10个	60m ² /个	100	村	上级政府	2025	
		污水处理	新建	各个居民点	8个	80m ² /个	160	村	上级政府	2025	
		垃圾收集亭	新建	各个居民点	48个	6m ² /个	96	村	上级政府	2025	
3	农村住房	农村住房整治	改造提升	校西、孔圩、堰西、堰东	---	---	204	村	上级政府	2025	
		新建住房建设	新建	中心集镇四周	---	8.35	3340	村	上级政府	2025	
4	产业发展项目	乡村振兴产业项目	新建	魏岗	---	5.96	477	村	上级政府	2025	
		宝根园扩建文旅项目	改扩建	余郢	---	1.25	100	村	上级政府	2025	
		农事服务中心	新建	工业园区	---	1.32	173	村	上级政府	2025	
5	人居环境	公共空间绿化	改造提升	全域	---	---	300	村	上级政府	2025	
		房前屋后绿化	改造提升	全域	---	---	300	村	上级政府	2025	
		田园果园	改造提升	全域	---	---	200	村	上级政府	2025	
		缆线整治	改造提升	全域	---	---	300	村	上级政府	2025	
合计							7383	村	上级政府	2025	

堰口村近期重点建设项目一览表

序号	项目类型	项目名称	建设方式	项目位置	建设规模	用地面积	投资估算	建设主体	协作部门	建设年限	备注
						(公顷)	(万元)				
1	土地整治	建设用地复垦	改造提升	---	---	15.05	903	村	上级政府	2025	
		低效林地复垦	改造提升	---	---	1.42	57	村	上级政府	2025	
		坑塘复垦	改造提升	---	---	0.9	36	村	上级政府	2025	
		高标准农田建设	改造提升	---	---	123.84	372	村	上级政府	2025	
		沟塘整治	改造提升	堰南分干渠	---	27.24	545	村	上级政府	2025	
2	公共服务设施和公用	道路畅通工程	新建	规划工业园区	---	3.9	780	村	上级政府	2025	
		停车场建设	新建	校东、北店、	3	---	12	村	上级政府	2025	

	设施项目			刘圩					府		
		公交客运站	新建	刘圩村东部	---	0.48	3500	村	寿县交通运输局	2025	
		公交站点	新建	堰口村部	---	---	1	村	上级政府	2025	
		健身广场	新建	校东、北店、刘圩、土楼	4个	300-500m ² /个	40	村	上级政府	2025	
		公厕	新建	各个居民点	9个	60m ² /个	90	村	上级政府	2025	
		污水处理	新建	各个居民点	8个	80m ² /个	160	村	上级政府	2025	
		垃圾收集亭	新建	各个居民点	48个	6m ² /个	96	村	上级政府	2025	
3	农村住房	农村住房整治	改造提升	校东、北店、刘圩、土楼	---	---	403	村	上级政府	2025	
		新建住房建设	新建	中心集镇四周	---	21.03	7412	村	上级政府	2025	
4	产业发展项目	木板厂扩建新建	新建	---	---	3.44	275	村	上级政府	2025	
		东方窑厂	新建	---	---	11.80	1132	村	上级政府	2025	
5	人居环境	公共空间绿化	改造提升	全域	---	---	300	村	上级政府	2025	
		房前屋后绿化	改造提升	全域	---	---	300	村	上级政府	2025	
		田园果园	改造提升	全域	---	---	200	村	上级政府	2025	
		缆线整治	改造提升	全域	---	---	300	村	上级政府	2025	
合计							16914	村	上级政府	2025	

第三十四条 村规公约建设

村规公约是实现村民自我教育、自我管理、自我服务的有效途径，是社会主义核心价值观在农村基层的具体体现。

村规公约应将公共环境卫生整治、公共基础设施建设管护、推进移风易俗、培养良好生活习惯等内容纳入村规民约。通过群众评议、老党员监督等方式，褒扬乡村新风，引导农民自我教育、自我约束、自行改善人居环境。明确农民维护公共环境责任，庭院内部、房前屋后环境整治由农户自己负责。

同时，村规民约要结合时代的发展、党的方针政策和国家法律法规的变化而及时调整。依据法律法规，使治理村民的不文明行为更加有法可依，规范促进乡风文明建设，不断提高乡村文明程度，促进乡村振兴。具体如下：

魏岗村

魏岗村、展新颜、树新风、家乡建设靠大家
亲邻里、争和睦、明事理、魏岗村民是一家
想富裕、要努力、强产业、村庄发展显智慧
保耕地、护农田、守安全、生态红线不可越
盘用地、守规则、控规模、一户一宅必遵守
村建设、按规划、莫乱建、村容村貌要爱惜
村干部、要廉洁、村民拥、村庄事务需公开
参与权、人人有、多发言、村民同心绘蓝图
尊规划、懂建设、守村规、魏岗争做最美村。

堰口村

同生在华夏，有国才有家，热爱祖国听党话，齐心合力兴中华。
要热爱劳动，唔好做懒虫，劳动光荣人尊重，懒惰成性一世穷。
创文明靠大家，整治脏乱差，门前三包制度化，互相监督勤检查。
注重公共卫生，勿随地吐痰，乱丢垃圾坏习惯，污染环境莫当闲。
守公德，讲诚信，有礼貌待人，遵纪守法乐行善，争做时代好公民。
孝父母，和夫妻，爱兄弟姐妹，乡亲和睦无芥蒂，团结互助讲和谐。
敬老新风尚，要大力提倡，扶弱济困应表彰，传统美德要弘扬

第三十六条 强化规划引领

按照“先规划后建设，不规划不建设”的要求，严格实施乡村建设规划许可管理，必须要保障“多规合一”实用性村庄规划的法定规划地位，强化规划引领。依托舒城县村庄规划编制委员会，加强村庄规划合法性、合规性审查，结合舒城县和堰口镇国土空间总体规划，将魏岗村、堰口村村庄规划成果纳入国土空间规划“一张图”，并在全市范围内推广试点村村庄规划编制经验。同时，要建立“详细规划+规划许可”和“约束指标+分区准入”用途管制制度，对于保障规划有效实施。农业农

村、自然资源、发展改革、财政等部门要在舒城县党委政府的领导下，支持堰口镇人民政府和魏岗村、堰口村两委组织实施村庄规划，并成立村庄规划实施领导小组，形成村庄规划工作合力。

第三十七条 资金要素保障

建立有保障的建设资金渠道，是实施规划的根本保证。财政专项资金重点补助村庄规划和基础设施建设，按经济条件，降低农村建设成本。在保障政府投入的同时，积极引入市场机制，多渠道筹集建设资金，要充分调动村民的积极性，村民投入和政府扶持相结合，可考虑分期实施；同时，充分利用好农村的改水、改厕、能源、交通等政策性资金，从而使村庄规划与建设的资金更有保障。

第三十八条 规划实施保障与建议

1、村民参与制度建议

动员各方面力量做好规划宣传，通过规划公示、座谈、村民代表会议，使得村民了解规划内容，充分认识村庄规划对发展村庄经济、实现自身生活水平提升的作用，调动村民积极性，确保规划能够落地实施。

2、管理制度建议

建立以“魏岗村、堰口村村管理委员会”为核心的行政管理制度。该委员会的主要委员由乡政府领导、各村委负责人兼任，各委员定时例会、相互协调对整个项目进行总体把关。另设专职办事人员负责组织相关专业人员对房屋的改造建设进行评价、审批、验收和奖惩。

3、法规制度建议

村庄规划纳入国土空间总体规划。强化村庄规划的法律法规性质，对于违反规划进行开发建设的单位和个人是明确的处罚措施。任何单位和个人有权检举、控告和制止破坏、损坏传统建筑的行为。

4、实施模式建议

村企合作建设实施模式：依托村庄现有合作社，选择高端的企业进行合作建设经营，村民收取租金及分红，合作社代表村民利益。建设经营范围以合同形式确定。该种模式用于田园综合体、农家乐项目。

村集体建设实施模式：公共建设领域，村集体整合扶持资金、经营收益等，进行统一建设和管理运营。该种模式用于村庄基础设施和公共服务设施的完善，以及公共区域的建设

5、奖惩制度建议

建立上下联动监管机制，创新宅基地执法机制，优化执法程序，强化执法手段，有效制止宅基地违法违规行为。完善县、乡（镇）、村三级农村宅基地管理调解机构，妥善处理好宅基地历史遗留问题。建立市本级审批报备、核查制度，强化对乡（镇）政府宅基地审批和管理的监督。

第三十九条 宣传引导建议

村庄规划建设是以农民为主体的新时代建设目标，要加强基层领导与农民群众对村庄规划的正确认识，把宣传工作作为村庄建设工作的先导工程来抓。

1、通过发放宣传材料、出宣传专栏和干部入户宣传等方式，全村上下广泛深入开展学习宣传中央关于村庄规划的任务目标、工作重点和基本原则，深入浅出地解读建设村庄的各项政策措施，使干部群众深刻领会、准确把握村庄规划的精神实质，明确村庄规划是一项长期的历史任务，一定要树立长期作战的思想。

2、村庄规划是全社会的事业，需要各方面力量广泛参与，通过文化演出、广播、电视、报章、标语、专栏等多种舆论形式，广泛深入开展村庄建设的宣传工作，努力营造全社会关心，支持、参与村庄规划的良好环境和氛围。

3、规划公示、村民代表讨论会、制作宣传册和宣传短片等方式，调动农民积极性，充分发挥农民在村庄规划建设中的主体作用，尊重农民群众意愿，满足农民群众需求。

4、在宣传政策的同时，注重宣传典型的示范性和适用性，更多地宣传全省、全市的典型，宣传发展生产、增加收入、让农民得实惠的典型，宣传因地制宜、突出特色的典型。增强干部群众对村庄规划的信心，在全村上下形成合力，扎实推进村庄规划与建设。

第十章 附则

第四十条 成果构成

本规划由规划文本、图集、附件和数据库四部分组成，规划文本和图集是具有同等的法律效力。

第四十一条 生效日期及解释权

本村庄规划法定文件从批准公布之日起生效。

本村庄规划由堰口镇人民政府负责解释。