

江阴市月城镇下塘村村庄规划 (2021-2035)

文本 · 图件

江阴市月城镇人民政府

2024 年 12 月

第一部分 文本

目录

第一章 总则	1
第 1 条 规划范围及期限	1
第 2 条 规划依据	1
第 3 条 上级规划主要要求	2
第 4 条 现状分析主要结论	2
第二章 目标定位	4
第 5 条 发展目标与定位	4
第 6 条 规划指标表	4
第 7 条 自然村庄分类	4
第三章 用地布局和用途管控	6
第 8 条 农林用地	6
第 9 条 建设用地	7
第 10 条 自然保护与保留用地	7
第四章 公共服务和公用设施规划	10
第 11 条 道路交通运输规划	10
第 12 条 公共服务设施规划	10
第 13 条 公用设施规划	11
第 14 条 防灾减灾规划	14
第五章 国土综合整治和生态修复	15
第 15 条 农用地整治	15
第 16 条 建设用地整治	15
第 17 条 生态保护与修复	16
第六章 产业空间布局	17
第 18 条 产业发展策略	17
第 19 条 产业空间布局	17
第 20 条 集体经营性建设用地	17
第七章 历史文化保护传承和风貌引导	18
第 21 条 历史文化保护传承	18
第 22 条 乡村风貌引导	18
第八章 近期实施计划	19
第 23 条 近期实施计划与目标	19
第 24 条 近期实施项目	19
附表 1：规划指标表	20
附表 2：土地用途结构调整表	21
附表 3：规划项目清单	22
附表 4：国土空间综合整治和生态修复项目表	23
附表 5：近期实施项目库（表）	24

第一章 总则

第 1 条 规划范围及期限

规划范围江阴市月城镇下塘村行政村全域，总面积为 137.61 公顷，其中，城镇开发边界范围外的面积为 55.96 公顷。

规划期限为 2021-2035 年，其中近期至 2025 年，远期至 2035 年。

第 2 条 规划依据

1、法律法规

- （1）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）
- （2）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）
- （3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修正）
- （4）《基本农田保护条例》（2011 年修正）
- （5）《江苏省土地管理条例》（2021 年修正）
- （6）《江苏省耕地质量管理条例》（2011 年）

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见（苏发〔2019〕30 号）
- （5）中共江苏省委 江苏省人民政府关于学习运用“千万工程”经验加快建设新时代鱼米之乡的意见（苏发〔2023〕12 号）
- （6）中共中央 国务院关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的意见（2024 年）

3、相关规划

- （1）《江阴市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（在编）
- （2）《2020 年度江阴市土地利用现状变更调查》

- (3) 《2022 年度江阴市土地利用现状变更调查》
- (4) 《江阴市月城镇国土空间总体规划（2020-2035 年）》（在编）
- (5) 《江阴市镇村布局规划（2022 版）》
- (6) 《江阴市镇村布局规划（2024 版）》（在编）

4、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》（2023 年版）
- (2) 《江苏省村庄规划编制指南》（2023 年版）
- (3) 《无锡市乡村规划深化工作操作指南（试行）》

5、其他相关法律法规、技术标准，以及相关规划成果

第 3 条 上级规划主要要求

1、三区三线划定方案

(1) 城镇开发边界

规划范围总面积为 173.61 公顷，其中，城镇开发边界范围内的面积为 117.65 公顷，城镇开发边界范围外的面积为 55.96 公顷。

(2) 永久基本农田

规划范围内永久基本农田面积为 7.30 公顷。

(3) 生态保护红线

规划范围不涉及生态保护红线。

2、《江阴市镇村布局规划（2022 版）》、《江阴市镇村布局规划（2024 版）》（在编）

2022 版镇村布局规划明确了下塘村共有 5 个自然村，其中集聚提升类村庄 1 个、其他一般村庄 1 个、搬迁撤并类村庄 3 个。2024 版镇村布局调整后下塘村共有 10 个自然村，其中集聚提升类村庄 2 个、其他一般村庄 8 个、无搬迁撤并类村庄。

第 4 条 现状分析主要结论

(1) 区域交通

对外交通便捷：现状对外交通主要为江阴大道、北环路、月东路、团结路、月桐路、水韵路，并且常合高速位于地块的南部，对外交通便捷。

内部交通相对完善：内部道路形成两横两纵的干路骨架，由喜感路与支路联系村庄与镇区。

（2）文化资源

创作文化：月城文化创作不断发展，呈现大众化、多元化特色，涉及诗歌、散文、小说、故事、戏曲、小品、书法、美术等领域，郭宁、周华元、杨德生等一批青年文艺创作者脱颖而出。

体育文化：月城人有热爱体育运动的优良传统。自明清至民国，民间武术广为流传。解放后，贯彻“发展体育运动，增强人民体质”方针，群众体育迅速兴起。1996年，月城镇获“无锡市群众体育先进集体”、“江苏省体育示范镇”、“全国亿万农民健身活动先进镇”等称号。1997年获江苏省“十大”体育名镇称号。

（3）生态资源

下塘村生态资源条件：运河西畔，城景相融 东临锡澄运河，村庄内部以小河、沟渠、水塘为主，北部区块水体景观优于南部区块；北部区块城市开发较少，农田围绕村庄，边界灵活；南部区块沿运河现状有滨河公园、内部有民生公园及民生广场，城市开发较多，农田边界规整。

（4）存在问题

产业基础薄弱，现状产业较低端化；村庄用地零散，土地价值未有效利用；乡村居住环境较差、公共服务水平滞后；公共服务供给不足，村民生活质量有待提升。

第二章 目标定位

第 5 条 发展目标与定位

规划定位：打造集生态居住、运河休闲景观、农林生产等功能于一体的运河休闲田园村。

发展目标：“临水而居、联系镇区、产城融合”的山水幽美、人文淳美、经济富美、生活和美、村容优美、村庄秀美的“六位一体的美丽乡村”。

第 6 条 规划指标表

表 2-1 规划指标表

指标	基期年	目标年	变化量	属性	备注
户数（户）	639	633	-6	预期性	
户籍人口规模（人）	2140	2121	-19	预期性	
常住人口规模（人）	1824	1802	-22	预期性	
耕地保有量（公顷）	16.14	≥16.14	——	约束性	
永久基本农田保护面积（公顷）	7.30	≥7.30	——	约束性	
生态保护红线面积（公顷）	——	——	——	约束性	
建设用地规模（公顷）	19.75	16.95	-2.80	预期性	
集体经营性建设用地规模（公顷）	8.13	7.01	-1.12	预期性	
新增建设用地规模（公顷）	——	——	——	预期性	
新增宅基地每户用地标准（平方米）	——	≤135	——	约束性	

第 7 条 自然村庄分类

依据《江阴市镇村布局规划（2022 版）》对村庄的分类结果，在本次规划范围内共 5 个自然村，其中集聚提升类村庄 1 个，搬迁撤并类村庄 3 个，其他一般村庄 1 个。宅基总户数 262 户，总人口约 916 人。在《江阴市镇村布局规划（2024 版）》（在编）中，调整为共 10 个自然村，其中集聚提升类村庄 2 个，其他一般村庄 8 个。宅基总户数 639 户，总人口约 2140 人。

集聚提升类村庄在符合相关控制要求的基础上允许新增建设用地，但不应突破村庄发展边界内建设用地总规模，开发强度应符合图则管理规定；其他一般村不得扩大建设用地，允许在原有建设用地范围内进行翻建；搬迁撤并类村庄原则上要严格限制新建、扩建活动，但在实施搬迁撤并的过渡期内要保障村民的基本

生活服务需求。

表 2-2 自然村庄分类表（镇村布局规划 2022 版）

序号	类别		自然村名称	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	曾家绛	207	1.21	205	1.16
2	搬迁撤并类		下塘村陈家村	176	1.03	173	0.98
3			中村	162	0.95	160	0.91
4			东胥林	280	1.64	275	1.56
5	其他一般村		徐家埭	91	0.53	90	0.51

表 2-2 自然村庄分类表（镇村布局规划 2024 版）

序号	类别		自然村名称	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	曾家绛	200	1.21	205	1.16
2			下塘村陈家村	176	1.03	173	0.98
3	其他一般村		中村	158	0.95	160	0.91
4			东胥林	280	1.64	275	1.56
5			徐家埭	88	0.53	90	0.51
6			赵家场	167	——	164	——
7			唐泾浜	263	——	258	——
8			马家弄	191	——	190	——
9			北街	278	——	274	——
10			花园庄	339	——	332	——

第三章 用地布局和用途管控

第 8 条 农林用地

1、农林用地布局

规划目标年农林用地面积为 36.67 公顷，增加 1.36 公顷。

- （1）耕地面积为 22.26 公顷，增加 12.95 公顷。
- （2）园地面积为 5.80 公顷，减少 10.85 公顷。
- （3）林地面积为 1.97 公顷，减少 0.70 公顷。
- （4）草地面积为 0.51 公顷，减少 0.04 公顷。
- （5）农业设施建设用地面积为 1.37 公顷，无增减。
- （6）其他农用地面积为 4.76 公顷，无增减。

2、农业空间管控

落实最严格的耕地保护制度和永久基本农田特殊保护制度。加强耕地与永久基本农田管控性保护、建设性保护、激励性保护，从数量和产能两方面严格执行建设占用耕地“占一补一、占优补优、占水田补水田”，巩固“三位一体”保护格局。大力推进高标准农田建设，改善农田生态环境，夯实农业现代化基础，落实藏粮于地战略。

（1）永久基本农田

规划范围内永久基本农田面积为 7.30 公顷。永久基本农田一经划定，任何单位和个人不得擅自占用或者擅自改变用途，严禁未经审批违法违规占用，坚决防止永久基本农田“非农化”。永久基本农田保护利用需严格遵守《基本农田保护条例》中的相关规定。

（2）耕地保有量

规划范围内耕地保有量 16.14 公顷。积极推进土地综合整治，加大耕地补充力度，鼓励低效利用的其他农用地转为耕地，对新增耕地严格管理，确保耕地数量不减少，质量有提高，布局有优化。从严控制一般农业空间的建设占用，加强建设活动的监督管理，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。严格耕地用途管制，落实“进出平衡”方案，村内经批准耕地转为林地、草地、园地及其他农用地的，应补足等数量、质量且可以长期稳定利用的耕地。

（3）其他

严格控制征占用林地，确需征占用的，按有关规定办理用地审核、林木采伐审批手续。

设施农用地应按规定要求兴建设施和使用土地，不得擅自或变相将设施农用地用于其他非农建设，并采取措施防止对土壤耕作层的破坏和污染。

第 9 条 建设用地

1、建设用地布局

规划期间，提高存量建设用地集约利用水平，严格控制、科学确定新增建设用地规模与布局。规划目标年建设用地面积为 18.39 公顷，减少 1.36 公顷。

- （1）居住用地面积为 5.37 公顷，无增减。
- （2）公共管理与公共服务设施用地均腾退，减少 0.05 公顷。
- （3）商业服务业用地面积为 0.06 公顷，减少 0.16 公顷。
- （4）工矿用地面积为 6.95 公顷，减少 0.96 公顷。
- （5）交通运输用地面积为 5.85 公顷，无增减。
- （6）公用设施用地面积为 0.02 公顷，无增减。
- （7）绿地与开敞空间用地面积为 0.10 公顷，无增减。
- （8）特殊用地均腾退，减少 0.19 公顷。
- （9）城镇村范围内其他用地面积为 0.04 公顷，无增减。

2、建设空间管控

（1）农村宅基地

严格执行“一户一宅”政策。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。

村民在宅基地上自建房的，应按照江阴市农村房屋建设的有关规定执行。建筑风貌应符合村庄整体景观风貌控制要求。需要办理规划手续的，要向月城镇人民政府申请。村集体统筹建设的村民住宅，应符合本规划确定的规划控制要求，并依法办理相关手续。

（2）工业用地

明确城镇开发边界外工业用地的发展方向，部分工业用地保留，为白名单企业或已有新企业入驻。

第 10 条 自然保护与保留用地

1、自然保护与保留用地布局

规划至 2035 年，自然保护与保留用地面积为 0.90 公顷，无增减。

2、生态空间管控

规划范围内无生态保护红线。在村域北侧冯泾河沿岸涉及 0.16 公顷生态管控区，按相关要求管控。区域内所有项目均需征求生态环境部门意见，相关基础设施不涉及有损主导生态功能的开发建设活动，并严格按照《省政府关于印发江苏省生态空间管控区域规划的通知》（苏政发〔2020〕1 号）、《江苏省河道管理条例》等相关政策规定管控。

保护村内水域等其他生态功能用地，按照“慎砍树、慎填湖”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。

表 3-1 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	比重	面积	比重	
农林用地	耕地	9.31	5.36	22.26	12.82	12.95
	园地	16.66	9.59	5.80	3.34	-10.85
	林地	2.67	1.54	1.97	1.13	-0.70
	草地	0.55	0.32	0.51	0.29	-0.04
	农业设施建设用地	1.37	0.79	1.37	0.79	0.00
	其中					
	乡村道路用地	1.16	0.67	1.16	0.67	0.00
	种植设施建设用地	0.21	0.12	0.21	0.12	0.00
	其他农用地	4.76	2.74	4.76	2.74	0.00
合计		35.31	20.34	36.67	21.12	1.36
建设用地	居住用地	5.37	3.09	5.37	3.09	0.00
	其中					
	农村宅基地	5.37	3.09	5.12	2.95	-0.24
	农村社区服务设施用地	0.00	0.00	0.24	0.03	0.24
	公共管理与公共服务设施用地	0.05	0.03	0.00	0.00	-0.05
	商业服务业用地	0.22	0.13	0.06	0.03	-0.16
	工矿用地	7.91	4.56	6.95	4.01	-0.96
	交通运输用地	5.85	3.37	5.85	3.37	0.00
	公用设施用地	0.02	0.01	0.02	0.01	0.00
	绿地与开敞空间用地	0.10	0.06	0.10	0.06	0.00
	特殊用地	0.19	0.11	0.00	0.00	-0.19
	城镇村范围内其他用地	0.04	0.02	0.04	0.02	0.00
合计		19.75	11.38	18.39	10.59	-1.36
自然保护与保留用地	陆地水域	0.90	0.52	0.90	0.52	0.00
	合计	0.90	0.52	0.90	0.52	0.00
总计		117.65	67.77	117.65	67.77	0.00

第四章 公共服务和公用设施规划

第 11 条 道路交通规划

规划范围周边道路分为对外道路、村庄主要道路、村庄次要道路以及宅前路。

1、对外道路

区域性交通设施基本建成，主要依托沪长宁城际铁路、江阴大道、北环路对外交通。对外交通设施沿线按照要求预留管控距离。

2、村庄主要道路

下塘村内主干道网络基本成型，村庄内部主干道为卧龙北街、龙潭路、秦南路、文化路、文汇路、水韵路、水秀路、水华路、月桐路等，红线宽度为 6-12 米。

3、村庄次要道路

村庄次要道路为村与村之间的联通道路，宽度不宜小于 4.0 米。保留现有次要路网体系的基础上，对部分道路进行路面质量提升与线型优化，提升次要道路的服务等级，强化各居民点之间的道路联系。

4、宅前路

宅前路为农宅与村内道路之间的联系通道，是村民的出行主要道路，道路宽度为 2.0 至 3.5 米。保留并提升现有宅前路，提高道路通行能力。

5、公共交通

结合居民点设置，规划保留城乡公交站点。可通过城区公交线路的延伸，设置港湾式公交站台。

6、停车场

现状村庄居民点原有停车场的基础上优化提升，满足村民日常停车需求。

第 12 条 公共服务设施规划

需配置的公服设施以《江苏省村庄规划编制指南》（2023 年版）的公共服务设施配置参考为基准，分为综合配套设施和基本配套设施两个层级。综合配套设施服务于整个行政村范围，基本配套设施服务于所在居民点。

表 4-1 公共服务设施配置要求

类别	综合配套设施				基本配套设施			
	设置项目	配置要求	每一处规模		设置项目	配置要求	每一处规模	
			建筑规模 (m²)	用地规模 (m²)			建筑规模 (m²)	用地规模 (m²)

政务服务	党群服务中心 (便民服务中心)	★	200~400		——	——		
	村务公开栏	★			——	——		
公共教育	幼儿园 (托儿所)	☆	3 班 ≥ 810	3 班 ≥ 1350	——	——		
医疗卫生	卫生室	★			——	——		
文化体育	综合性文化服务中心 (文化礼堂)	★	≥300		文体活动室	☆	≥80	
	村史馆	☆			——	——		
	红白喜事厅	★						
	文体活动场地	★		≥500	文体活动场地	★		≥150
	小游园	★		≥500	小游园	☆		≥200
社会服务	居家养老服务中心	★			居家养老服务 站(点)	☆		
	老年活动室	★	200					
	残疾人之家	☆	≥50		——	——		
公共交通	镇村公交	★			镇村公交	☆		
	公共停车场	★			公共停车场	☆		
市政公用	自来水供应	★			自来水供应	★		
	生活污水处理	★			生活污水处理	☆		
	垃圾收集点	★			垃圾收集点	★		
	再生资源回收点	☆			——	——		
	公共厕所	★	≥60		公共厕所	★		
	邮政代办点 (快递服务站)	★	20~40		——	——		
	移动通信基站	☆			——	——		
	主要道路路灯	★			主要道路路灯	★		
生活服务	便民超市	★			便民超市	★		
	菜市场	☆	100~300		——	——		
	农资超市	☆	≤50		——	——		
	农村电商服务站	☆			——	——		
公共安全	综治中心	★	20~40		——	——		
	警务室	★	20~40		警务室	☆		
	防灾避灾场所	★			防灾避灾场所	☆		

备注：“★”表示应配置，“☆”表示有条件配置，“——”表示不宜配置；

结合村庄发展需要，参照相关规定公共服务设施配置，合理规划布局村庄内的公共服务设施。

第 13 条 公用设施规划

1、给水工程

（1）供水水源

月城镇供水水源为江阴肖山水厂和小湾水厂联合供水，由埋设在戚月线沿线的 DN600 输水干管送水至村域。

（2）水量预测

规划供水保证率 100%，结合江阴市的实际情况，规划村庄人均用水指标取 100-120 升/（人·日），日变化系数取 1.5，预计用水量约为 297 立方米/日。

（3）给水管网

由村道 DN200 给水支管接入，满足村庄居民用水需求。水压满足最不利点 12 米的水压要求，保障农村用水稳定。农业用水直接取自村内水塘及河流，经取水泵站加压接入灌溉工程低压输水管道，农业用水水质应满足农田灌溉水质标准要求。

2、污水工程

（1）排水体制

采用雨污分流的排水体制。

（2）污水量测算

规划范围内生活污水主要来自厕所冲洗水、厨房洗涤水、洗衣机排水、淋浴排水以及其他污水等，生活污水定额可按生活用水定额的 80%-90%预估，则污水量约为 252 立方米/日。

（3）污水收集系统

沿卧龙北街、龙潭路等道路敷设 DN400-DN500 的污水管线，由秦南路污水干管送至南闸污水处理厂集中处理。

3、雨水工程

（1）雨水系统

沿道路敷设雨水管，合理布置雨水口，顺畅排出道路周边地块雨水；雨水量计算可根据地形、河网与道路坡向，确定相应汇水面积。

雨水排放以重力流为主，采用分散雨水出口，就近排入水体。

4、电力、通信工程

（1）电源规划

规划范围内电源由江阴区域电网联合提供。

（2）用电负荷

规划用电标准取 8 千瓦/户，同时系数取 0.6，村庄用电负荷为 0.3 万千瓦。

（3）10kV 变压器

对杆上变进行评估，对老旧杆上变进行更换，保障居民用电可靠性。

对于有景观需求村庄，可将杆上变改造为箱式变。

（4）通信设施规划

规划发展村庄光纤到户率 100%，4G 网络全覆盖，逐步推进 5G 网络建设；村委会所在自然村设置邮政代办点；其他一般类村庄光纤到户率 100%，4G 网络全覆盖；搬迁撤并类村庄以现状为主。

（5）电力、通信线路规划

规划保留现状 220kV 电力线，高压走廊宽度分别不小于 30 米；保留现状高压燃气管线，管线两侧各控制 15 米。

规划对村庄现有杆线进行评估，更换存在安全隐患的杆线，整治现状影响景观的杆线。对于有景观需求村庄，电力线路、通信线路可根据实际情况及经济情况综合考虑，采用埋地敷设。

5、燃气工程

（1）气源规划

规划燃气气源为天然气，气源由月城高中压调压站引入，镇区设置燃气门站，液化石油气作为辅助气源。

（2）管网规划

燃气输配系统由高、中、低压管网和各级调压站组成。中压干管采用环状布置，中压支管布置成支状。低压管道根据自然地理条件自然成片，确保供气效果。燃气低压管道管径为 DN80，宅前道路布置燃气接户管，管径为 DN50，并预留入户管接口。

6、环卫工程

（1）垃圾量

垃圾产生量按照 1.0 千克每人每天计，则垃圾产生量约为 1.8 吨/日。

（2）垃圾转运与处置

规划采用“四分法”进行垃圾分类收集。

有害垃圾采用定期收集的方式，定期归集至镇有害垃圾集中归集点。易腐垃圾采用资源化处理的方式，通过好氧/厌氧/生物转化的方式进行资源化利用。按照“村收集、镇转运、区域集中处理”的要求，生活垃圾经垃圾收集点收集后经过月城镇垃圾中转站送往江阴市生活垃圾处理场集中处理。

（3）垃圾收集点

规划按村组设置户用分类垃圾桶，同时沿主要道路按服务半径 70 米设户外分类垃圾桶。

（4）公共厕所

村域范围内结合村庄公共设施布局，合理配建公共厕所。1500 人以下规模的村庄，宜设置 1~2 座公厕，1500 人以上规模的村庄，宜设置 2~3 座公厕。公厕建设标准应达到或超过三类水冲式标准。

7、照明工程

规划发展村设置环保节能型路灯，照明服务半径 10-15 米左右。

其他一般村庄在主要道路设置路灯，路灯的选择与建设应充分考虑风貌与村庄整体景观效果相结合，可选择节能路灯。

第 14 条 防灾减灾规划

1、消防

规划依托城镇消防站，保留村庄组建义务消防队，并建设微型消防站。

规划采用给水管网与天然水体相结合，作为消防水源；在村庄公共建筑内布置消防灭火器。

2、防洪排涝

规划防洪标准按照《中华人民共和国防洪法》（2016 年修正）执行，远期村庄防洪标准达到 50 年一遇，排涝达到 20 年一遇标准设防。

规划对村庄周边河道进行清淤疏浚，保持河道的通畅，同时沿村庄道路修建排水盖板沟、植草沟、提高村庄防洪排涝能力。

3、抗震

建筑抗震等级应结合《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015）确定，明确抗震疏散通道、避震场所等措施和工程抗震设防措施，规划范围内地震基本烈度为 6 度。

规划保留村庄在绿地、广场、停车场及开阔空间设置临时避难疏散场地，并以主要道路作为防灾疏散通道。

第五章 国土综合整治和生态修复

第 15 条 农用地整治

落实上位规划确定的国土空间综合整治目标安排，结合耕地和永久基本农田保护要求，规划区国土空间进行梳理，经综合整治产生的土地资源优先作为耕地使用，鼓励按照高标准农田标准建设，经验收后纳入永久基本农田储备区进行管理。

农用地整治总面积为 11.59 公顷，为园地、林地等农用地复垦。

将村庄内耕地按照高标准农田建设的要求，对田、水、路、林、村空间形态进行控制，对零散耕地和拟复垦地块进行土地整治，对田块的大小和方向提出设定，对农田水利、田间骨干工程和主要配套设施的平面布置作出规划，形成规模连片、田块适度、排灌有序、设施完整的耕地和永久基本农田系统，适应规模经营和现代农业生产需要。

第 16 条 建设用地整治

尊重村民意愿，腾退闲置低效的村庄工业用地，整理废弃地、闲置地等农村住宅用地，逐步推进分散村庄的适度集中归并，重点培育规划发展村庄，保障居民生活水平。

建设用地腾退总面积为 1.36 公顷，其中包括低效工业用地腾退 0.96 公顷，农村宅基地复垦 0.24 公顷，其他零星建设用地复垦 0.16 公顷。

规划期内，将对拆旧村庄住宅用地、工矿用地等建设用地进行农村建设用地整治，有效补充耕地，提高村庄建设用地节约集约利用程度。规划项目的实施内容包括建设用地拆除、土地平整。建设用地的拆除主要为房屋及附属设施的拆除以及硬化场地的拆除；土地平整是根据现有地块地形条件及田块布局规划要求，对项目区规划田块进行平整，清除地上杂树以及构附属物，根据设计方案的标高分区平整，田块划分、土壤改良，多余杂土及垃圾进行外运，最后进行土方回填。通过农田整理，使拆除场地田块连接成片，实现规模化农业生产。

表 5-1 国土空间综合整治项目表

序号	项目类型	项目名称	项目任务 (公顷)	建设规模 (公顷)	建设时序
1	农用地整治	下塘村农用地整治项目	11.59	11.59	2021-2035
2	建设用地整治	下塘村工业用地整治项目	0.96	0.96	2021-2035
3		下塘村农村宅基地整治项目	0.24	0.24	2021-2035
4		下塘村其他用地整治项目	0.16	0.16	2021-2035

第 17 条 生态保护与修复

1、植被恢复

针对村庄存在的植被破坏和退化问题，采取相应的植被恢复措施，提高植被覆盖率，改善生态环境。注重乡土树种和珍贵树种的保护与培育，构建稳定的生态系统。

2、河道整治

从水系生态、农业灌溉、河网蓄水等因素考虑，对村内主要河道进行驳岸整治、清淤修复。

3、生态农业

推广生态农业模式，减少化肥农药的使用量。提倡有机种植和生态养殖，保护农田生态环境。提高农产品质量，促进农业可持续发展。

第六章 产业空间布局

第 18 条 产业发展策略

下塘村产业基础较弱，以五金制造、装潢印刷为主。主要包括产业链条延伸不够、产品功能单一，文化内涵缺失、村庄资源利用度不高、配套设施及服务品质不高等问题。规划以休闲居住为主要功能，同时在村域内积极拓展商业、服务业，形成商业核心和现代农业片区。

第 19 条 产业空间布局

结合村庄发展需求，规划形成“一带、两轴、两片区”的产业空间结构：

一带：沿锡澄运河的运河生态保育带；

两轴：沿卧龙北街的城镇化发展轴和沿秦南路的乡村发展轴；

两片区：现代农业生产区、城镇发展储备区。

第 20 条 集体经营性建设用地

规划范围内集体经营性建设用地面积为 7.01 公顷，为工业用地和商业服务业用地。

对村域用地进行整合，结合村庄特色资源，统筹安排集体经营性建设用地规划布局，发展乡村旅游和特色产业，形成特色资源保护与村庄发展的良性互促机制。

依法取得集体经营性建设用地的所有权人，对其所有的集体经营性建设用地具有占有、使用、收益和处分的权利。集体经营性建设用地不得用于商品住宅类开发建设。

第七章 历史文化保护传承和风貌引导

第 21 条 历史文化保护传承

下塘村非历史文化名村或者传统村落，建议对村内传统文化和民俗节庆活动传承保护，保留村庄文化底蕴。

第 22 条 乡村风貌引导

1、整体思路

充分利用“村、路、水、田”的生态优势，围绕相关规划，保护生态环境，各类新建建筑尊重村庄肌理，滨水地区处理好水与建筑的关系、塑造滨水景观，传承水乡特色的建筑风貌。

2、特色彰显

注重村庄建设形态与地形地貌的契合，注重农业大地景观的塑造，尽可能在原有村庄形态和肌理上改善居民生活条件，注重保护好乡土文化和乡村风貌，保持乡村自然和人文环境的原真性；注重村庄特色塑造，在留住乡愁记忆的同时促进乡村转型发展。

（1）村

保留村落原有的空间肌理、尺度，以建设农文旅乡村为目标，塑造生态的美丽乡村形象，村庄内部重点对景观环境和院落环境提升。

（2）路

落实上位规划的道路线型，优化路网，并提升道路路面品质、沿路绿化景观环境。梳理主要道路现状周边的景观资源，强化景观感知，增加导览标识系统。

（3）水

结合生态景观要求，保护现状水系的生态环境，推行生态化驳岸、丰富水生植物种植。

（4）田

保护传统乡土田园风貌，适当增加农作物的品类，维护四季景观的多样性，同时避免农业景观过度碎片化。重点是延续现状的肌理，利用好现有的耕地以及村庄周边和内部的自留地、闲置地等。

第八章 近期实施计划

第 23 条 近期实施计划与目标

近期实施计划的目标是完善村庄产业发展配套，改善人居环境，提升村民生活质量。

第 24 条 近期实施项目

近期实施项目共 1 个，为国土空间综合整治项目。近期实施项目详见下表。

表 8-1 近期实施项目表

项目类型	序号	项目名称	项目位置	用地面积 (公顷)	备注
国土空间综合整治	1	农用地整治	陈家村西侧	11.59	
	2	建设用地整治	陈家村北侧	1.36	
总计				12.95	

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）	639	633	-6	预期性	
户籍人口规模（人）	2140	2121	-19	预期性	
常住人口规模（人）	1824	1802	-22	预期性	
耕地保有量（公顷）	16.14	≥ 16.14	——	约束性	
永久基本农田保护面积（公顷）	7.30	≥ 7.30	——	约束性	
生态保护红线面积（公顷）	——	——	——	约束性	
建设用地规模（公顷）	19.75	16.95	-2.80	预期性	
集体经营性建设用地规模（公顷）	8.13	7.01	-1.12	预期性	
新增建设用地规模（公顷）	——	——	——	预期性	
新增宅基地每户用地标准（平方米）	——	≤ 135	——	约束性	

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	比重	面积	比重	
农林用地	耕地		9.31	5.36	22.26	12.82	12.95
	园地		16.66	9.59	5.80	3.34	-10.85
	林地		2.67	1.54	1.97	1.13	-0.70
	草地		0.55	0.32	0.51	0.29	-0.04
	农业设施建设用地		1.37	0.79	1.37	0.79	0.00
	其中	乡村道路用地	1.16	0.67	1.16	0.67	0.00
		种植设施建设用地	0.21	0.12	0.21	0.12	0.00
	其他农用地		4.76	2.74	4.76	2.74	0.00
	合计		35.31	20.34	36.67	21.12	1.36
建设用地	居住用地		5.37	3.09	5.37	3.09	0.00
	其中	农村宅基地	5.37	3.09	5.12	2.95	-0.24
		农村社区服务设施用地	0.00	0.00	0.24	0.03	0.24
	公共管理与公共服务设施用地		0.05	0.03	0.00	0.00	-0.05
	商业服务业用地		0.22	0.13	0.06	0.03	-0.16
	工矿用地		7.91	4.56	6.95	4.01	-0.96
	交通运输用地		5.85	3.37	5.85	3.37	0.00
	公用设施用地		0.02	0.01	0.02	0.01	0.00
	绿地与开敞空间用地		0.10	0.06	0.10	0.06	0.00
	特殊用地		0.19	0.11	0.00	0.00	-0.19
	城镇村范围内其他用地		0.04	0.02	0.04	0.02	0.00
	合计		19.75	11.38	18.39	10.59	-1.36
自然保护与保留用地	陆地水域		0.90	0.52	0.90	0.52	0.00
	合计		0.90	0.52	0.90	0.52	0.00
总计			117.65	67.77	117.65	67.77	0.00

附表 3：规划项目清单

项目类型		项目名称	项目位置	项目规模 (公顷)	备注
国土空间综合整治		农用地整治	陈家村西侧	11.59	
		建设用地整治	陈家村北侧	1.36	
基础设施	市政公用	给水、雨水、污水、 电力、电信管线；公 共厕所；垃圾收集 点；停车场	依托各自然村 布置	——	
总计				12.95	

附表 4：国土空间综合整治和生态修复项目表

序号	项目类型	项目名称	项目任务 (公顷)	建设规模 (公顷)	建设时序
1	农用地整治	下塘村农用地整治项目	11.59	11.59	2021-2035
2	建设用地整治	下塘村工业用地整治项目	0.96	0.96	2021-2035
3		下塘村农村宅基地整治项目	0.24	0.24	2021-2035
4		下塘村其他用地整治项目	0.16	0.16	2021-2035

附表 5：近期实施项目库（表）

项目类型	序号	项目名称	项目位置	用地面积 （公顷）	备注
国土空间综合 整治	1	农用地整治	陈家村西侧	11.59	
	2	建设用地整治	陈家村北侧	1.36	
总计				12.95	

第二部分 图纸

图纸目录

1. 区位图
2. 土地利用现状图
3. 土地利用规划图
4. 村域空间管控图
5. 建设项目分布图
6. 道路交通规划图
7. 国土空间综合整治和生态修复规划图
8. 产业空间布局规划图
9. 公共服务设施规划图
10. 公用设施规划图
11. 防灾减灾规划图