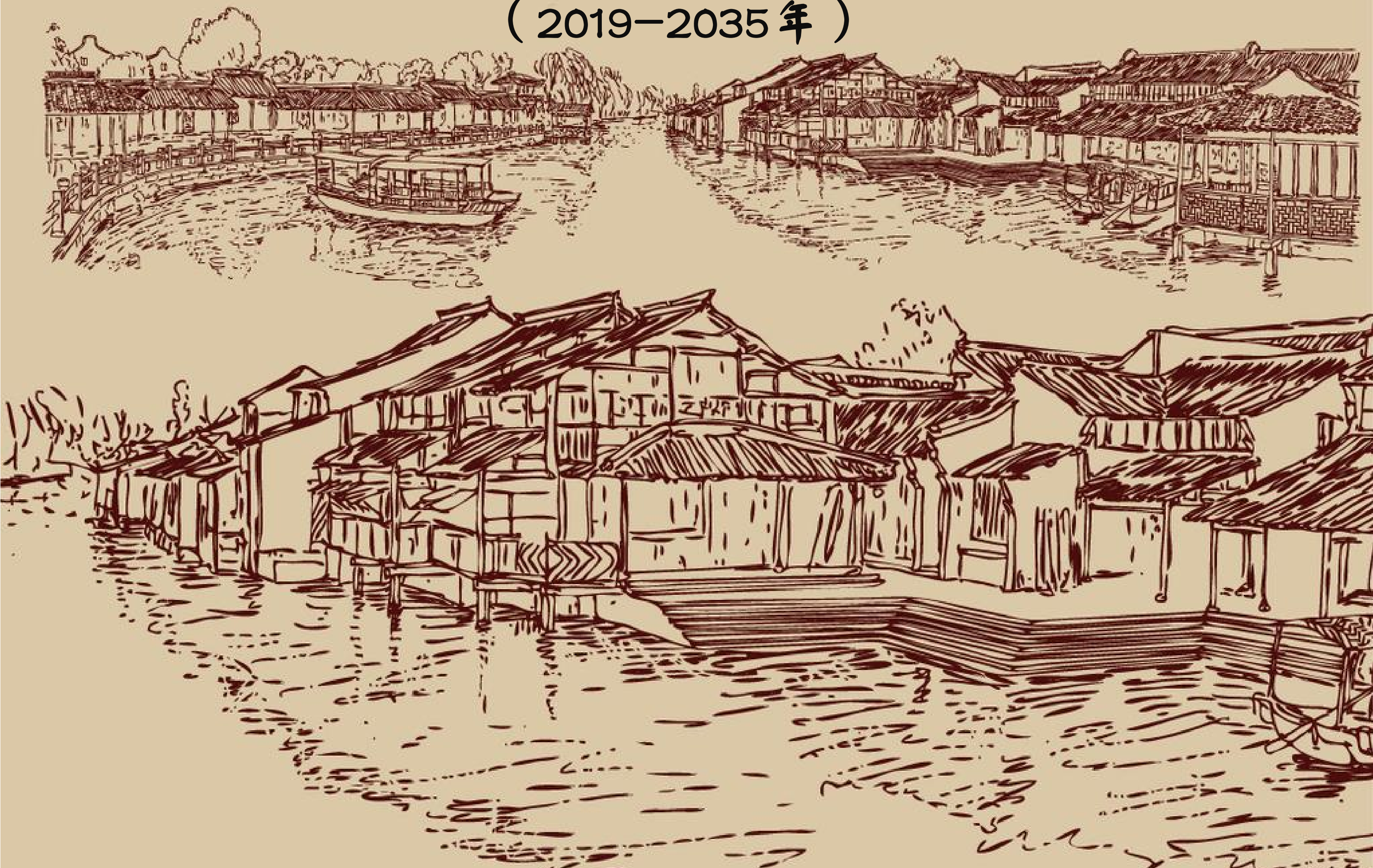


乌镇镇陈庄村等七村土地利用规划 (2019-2035年)



目录

第一章 规划总则

- 一、规划背景
- 二、规划依据
- 三、规划原则
- 四、规划目的
- 五、规划范围
- 六、规划期限

第二章 现状概况

- 一、村庄概况
- 二、土地利用现状

第三章 村庄定位与发展目标

- 一、发展定位
- 二、功能定位
- 三、形象定位
- 四、发展目标
- 五、主要控制指标与规划目标

第四章 村域空间布局与产业发展规划

- 一、空间布局结构
- 二、产业发展策略
- 三、产业空间布局

第五章 生态用地保护规划

- 一、生态保护原则
- 二、生态保护规划
- 三、生态用地保护措施

第六章 农用地保护与利用规划

- 一、耕地与永久基本农田保护规划
- 二、其他农业用地规划

第七章 建设用地规划

- 一、规划策略
- 二、建设目标与布局
- 三、建设用地流量规划
- 四、农村居民点规划
- 五、公共服务设施规划
- 六、经营性建设用地规划
- 七、基础设施规划

第八章 土地整治规划

- 一、农村建设用地复垦
- 二、旱地改水田
- 三、宜耕后备资源开发

第九章 土地规划用途管制

第十章 保障措施

第十一章 村规民约

第十二章 附表

第十三章 附图

01

规划总则

第一章 规划总则

一、规划背景

（一）国家层面

党的十九大报告提出实施乡村振兴战略。农业农村农民问题是关系国计民生的根本性问题，必须始终把解决好“三农”问题作为全党工作重中之重。要坚持农业农村优先发展，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，建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系，加快推进农业农村现代化。

《中共中央、国务院关于实施乡村振兴战略的意见》（2018年中央一号文件）文件指出实施乡村振兴战略，是党的十九大作出的重大决策部署，是决胜全面建成小康社会、全面建设社会主义现代化国家的重大历史任务，是新时代“三农”工作的总抓手。

《国土资源部关于有序开展村土地利用规划编制工作的指导意见》（国土资规〔2017〕2号）文件要求各地区要充分认识到编制村土地利用规划的重要性和紧迫性，全面贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，坚持稳中求进，统一部署安排，积极研究探索，在有条件的地区开展村土地利用规划编制工作，加强农村土地利用供给的精细化管理，促进农业农村发展由过度依赖资源消耗、主要满足量的需求，向追求绿色生态可持续、更加注重满足质的需求转变，为农村地区同步实现全面建成小康社会目标做好服务和保障。

（二）省级层面

自2003年启动“千村示范、万村整治”工程以来，浙江省美丽乡村建设一直走在全国前列。浙江省委、省政府于2016年、2018年先后印发了《浙江省深化美丽乡村建设行动计划（2016-2020年）》、《全面实施乡村振兴战略高水平推进农业农村现代化行动计划（2018-2022）》。浙江省作为中国革命红船起航地、改革开放先行地、习近平新时代中国特色社会主义思想重要萌发地，举全省全社会之力，以更大的决心、更高的目标、更强的力度，推动农业全面升级、农村全面进步、农民全面发展，高水平谱写新时代“三农”工作新篇章。

根据《浙江省人民政府办公厅关于实施全域土地综合整治与生态修复工程的意见》（浙政办发〔2018〕80号）文件精神，对开展全域土地综合整治与生态修复工程的乡村，乡镇政府（街道办事处）要结合乡村建设规划、新农村建设规划、村庄布点规划和水土保持规划等，编制村土地利用规划，作为开展全域土地综合整治与生态修复工程的规划依据。

浙江省保护耕地和全域土地综合整治与生态修复领导小组办公室关于印发《全域土地综合整治与生态修复工程三年行动计划（2018-2020年）》的通知（浙保耕办〔2018〕12号）文件中指出，编制村土地利用规划，开展土地利用现状和潜力调查，合理确定农村建设用地规模，统筹安排生产生活生态用地。

第一章 规划总则

(三) 桐乡市层面

近年来，桐乡市大力推进乡村治理和乡风文明，在加强农村基层党建基础上，探索开展自治、法治、德治相结合的社会治理模式，形成“大事一起干、好坏大家判、事事有人管”的乡村治理新格局。

《桐乡市人民政府关于印发统筹城乡发展推进农房改造集聚工作若干意见的通知》（桐政发〔2017〕34号）指出，按照“重点培育、全面推进、突出特色、提升品质”的要求，整合资源，继续稳步推进农房改造集聚，农村土地集约利用程度不断提高，农民居住环境明显改善，水乡特色文化有效彰显，健康文明生活风尚有效形成。

随着陈庄村等七村村民生活水平的不断提高，村庄整体环境、村民住房等条件越来越不能满足村民的整体要求，编制一个行之有效的规划以指导村庄更好的建设发展已迫在眉睫，为全域土地综合整治与生态修复工程的实施提供规划依据。本次规划力求在总体布局、农用地整治、建设用地整治以及环境整治等几个方面提出规划建议。



二、规划依据

(一) 部门规章及规范性文件

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》
- (3) 《中华人民共和国环境保护法》
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- (5) 《基本农田保护条例》
- (6) 《浙江省土地整治条例》
- (7) 《浙江省土地利用总体规划条例》
- (8) 《土地复垦条例》
- (9) 《土地利用总体规划编制审查办法》（中华人民共和国国土资源部令第43号）
- (10) 《土地利用总体规划管理办法》（国土资源部部令第72号）
- (11) 《中共中央、国务院关于深入推进农业供给侧结构性改革加快培育农业农村发展新动能的若干意见》（中发〔2017〕1号）
- (12) 《中共中央、国务院关于实施乡村振兴战略的意见》（2018年中央一号文件）
- (13) 《中共中央、国务院关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》（2019年中央一号文件）

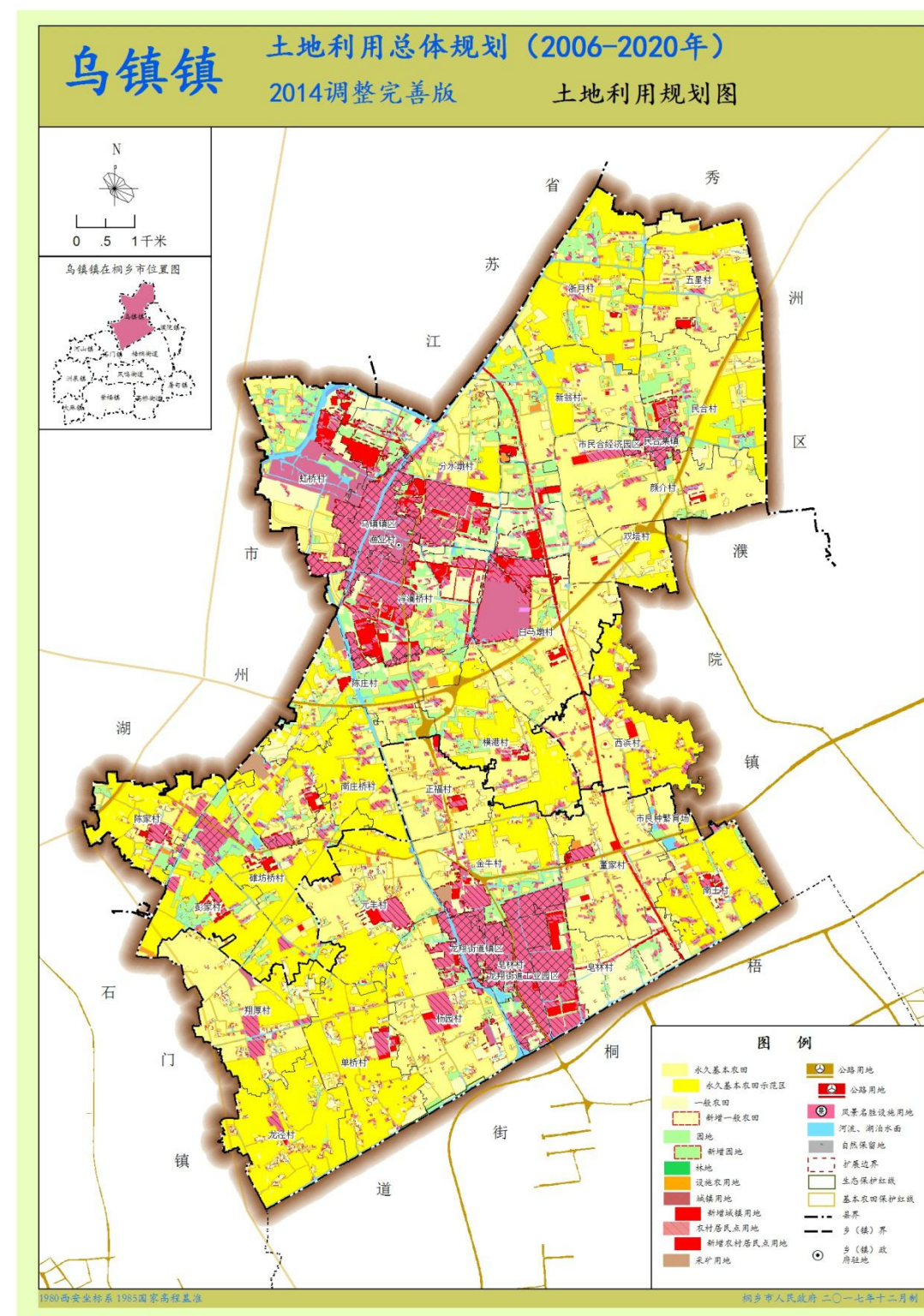
(二) 政策文件、技术标准

- (1) 《土地基本术语》（GB/T 21010-2007）
- (2) 《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）
- (3) 《村镇规划标准》（GB 50188-93）
- (4) 《村庄整治技术规范》（GB 50445—2008）
- (5) 《村土地利用规划编制工作指导意见（征求意见稿）》
- (6) 《浙江省村庄规划编制导则》
- (7) 《浙江省村土地利用规划编制技术要点（试行）》
- (8) 《国土资源部关于有序开展村土地利用规划编制工作的指导意见》（国土资规〔2017〕2号）
- (9) 《浙江省国土资源厅关于有序推进村土地利用规划编制工作的指导意见》（浙土资规〔2017〕13号）
- (10) 《浙江省人民政府办公厅关于实施全域土地综合整治与生态修复工程的意见》（浙政办发〔2018〕80号）
- (11) 浙江省保护耕地和全域土地综合整治与生态修复领导小组办公室关于印发《全域土地综合整治与生态修复工程三年行动计划（2018-2020年）》的通知（浙保耕办〔2018〕12号）
- (12) 《浙江省自然资源厅关于做好乡村全域土地综合整治与生态修复工程涉及永久基本农田布局优化工作的通知》（浙自然资发〔2019〕30号）

第一章 规划总则

(三) 相关规划

- (1) 《桐乡市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
- (2) 《桐乡市土地利用总体规划（2006-2020年）》（2014调整完善版）
- (3) 《桐乡市乌镇镇土地利用总体规划（2006-2020年）》（2014调整完善版）
- (4) 《桐乡市乌镇镇城镇总体规划（2017-2035年）》
- (5) 《桐乡市乌镇镇陈庄村村庄规划（2016-2030年）》
- (6) 《桐乡市乌镇镇董家村村庄规划（2017-2030年）》
- (7) 《桐乡市乌镇镇横港村村庄规划（2016-2030年）》
- (8) 《桐乡市乌镇镇南王村村庄规划（2017-2030年）》
- (9) 《桐乡市乌镇镇白马墩村村庄规划（2016-2030年）》
- (10) 《桐乡市乌镇镇正福村村庄规划（2017-2030年）》
- (11) 《桐乡市村庄布点总体规划（2014-2030）》



三、规划原则

(1)优化布局、生态建设。优化村域内土地利用结构，注重对河流、耕地等用地的保护，充分利用域内河道进行村域生态廊道的建设，使区域内的自然生态环境和自然景观有机协调发展，与村域内的房景、水景相互交融，构成生态宜人的良好人居环境。

(2)节约集约、严守耕地。通过加强对村庄内废弃闲置的民宅、房屋、荒地等土地的挖潜和整治，整合土地资源，节约集约利用土地。落实最严格的耕地保护制度，尤其是永久基本农田保护，坚持耕地数量、质量和生态三位一体保护。

(3)因地制宜、体现特色。充分考虑陈庄村等七村的自然条件、经济状况、生产生活方式和风俗习惯，因地制宜制定规划，体现乡村特色。

(4)完善基建、服务村民。以村庄和谐发展为指导，完善村庄基础设施建设，进一步服务村民和改善农业生产条件与农民生活质量。

(5)弹性规划、科学实施。合理有效的使用有限的土地资源是规划的科学性目标。合理确定建设目标和建设时序，分步实施，分层推进，逐步整治，提高规划的实际可操作性。

(6)政府引导、公众参与。村庄建设发展应以人为本，政府引导，农民自愿，切实保障村民的知情权、参与权、表达权和监督权，规划编制过程中要全方位多角度地听取村民的意见和建议。

四、规划目的

依据乡级规划的要求以及村域自然社会经济条件和村民意愿，综合研究确定村土地利用目标，统筹安排村庄生态、生产、生活等各类用地，优化用地结构和布局，规范土地利用。确定生态用地布局和规模，加强生态用地保护；落实乡级规划确定的耕地保有量和永久基本农田保护任务，明确永久基本农田保护面积和地块，落实最严格耕地和永久基本农田保护；确定村庄建设用地布局和规模，按照控制总量、优化增量、盘活存量、释放流量、实现减量的要求，提升土地节约集约利用水平；确定各类土地整治项目范围与规模，深化整治专项规划编制，保障全域土地综合整治与生态修复工程实施。

五、规划范围

本次规划范围为乌镇镇陈庄村、董家村、横港村、南王村、白马墩村、浮澜桥村、正福村等7个行政村辖区内所有土地，总面积为2619.52公顷。

六、规划期限

规划基期年：2018年。

规划期限：2019-2035年。

规划近期：2019-2021年；规划远期：2022-2035年。

02 现状概况

第二章 现状概况

一、村庄概况

(一) 村庄区位

陈庄村等七村位于乌镇镇中部，东邻濮院镇，南至京杭运河，西与湖州南浔区松亭村相近，北达乌镇镇区、止于三里塘港。乌镇大道及姚太线南北贯穿，申嘉湖高速公路、嘉湖公路、子夜路东西横穿全域，高速路乌镇互通位于陈庄村与横港村交界处。



图2-1 陈庄村等七村区位图

(二) 自然环境

项目区地势平坦、低洼，为河流冲积湖淤积平原，土壤肥沃，地面高程多在1.6 - 4.4米之间，农田较低，道路及村庄建设用地较高，具有杭嘉湖平原特有的桑基圩田风貌。

项目区位于亚热带季风气候，气候温和湿润，四季分明，雨量充沛，一年中有三个多月雨期。即4、5月份春雨期，6、7月份的梅雨期和9月份的秋雨期。

区域内大小河道纵横、水网密布，地质条件除明塘、明浜及暗塘、暗浜外，少见不良地质作用。

(三) 社会经济

(1) 村庄人口

陈庄村等七村现有村民小组148个，农户4719户，总人口18328人，其中劳动年龄内（15-54岁）人数10157人。近几年村庄劳力适龄人口不断下降，老龄人口所占比例不断上升，老龄化问题开始凸显。

表2-1陈庄村等七村人口情况一览表

行政村	村民小组 (个)	总户数 (户)	总人口 (人)	0-5岁	6-14岁	15-54岁	55岁以上
陈庄村	19	655	2608	121	188	1455	844
白马墩村	30	844	3387	154	332	1966	935
董家村	11	631	2341	115	154	1454	618
横港村	22	714	2618	134	180	1509	795
南王村	18	469	1880	103	118	1108	551
浮澜桥村	35	920	3550	138	248	1620	1544
正福村	13	486	1944	56	187	1045	656
合计	148	4719	18328	821	1407	10157	5943

(2) 三产基本情况

第一产业：农业产业类型丰富，主要包括水稻种植、茭白种植、桑蚕养殖、畜禽养殖、特色农业。陈庄村、浮澜桥村和横港村以粮食种植、桑蚕养殖和畜禽养殖为主，区域内有乌镇夏耕粮油农机专业合作社和董家茭白专业合作社，产业发展态势良好；董家村和南王村以水稻和茭白种植为主，董家茭白已成为村庄农业产业特色产品，年茭白产量达880万吨，年产值132亿元，主要销往上海、北京、嘉兴、南昌等地；白马墩村以水田、桑园、葡萄、苗木为主。正福村现有约170亩荷花种植园和乌镇景区蔬菜基地等特色农业。

第二章 现状概况

第二产业：项目区域镇控规范范围内的工业企业已由传统产业向高科技产业发展，村庄二产用地仍有零星分布，以纺织制造、食品加工传统制造业，生产水平不高。

第三产业：主要以邱港群贤休闲农庄、湖羊庄园、茭白农场等农庄为主。邱港群贤休闲农庄：集餐饮、住宿、垂钓、烧烤、果园、野炊、会议等为一体；湖羊庄园：在突出湖羊产业和羊文化的基础上，建立起了湖羊文化长廊、野炊烧烤休闲区、中国桐乡羊文化博物馆以及观赏羊活动区，从新疆、内蒙等地引进了十多个不同类型、品种的稀有品种羊；荷博园是一个有规划的农旅融合的现代庄园，是集荷花、睡莲等品种的种植、观光、休闲之地。

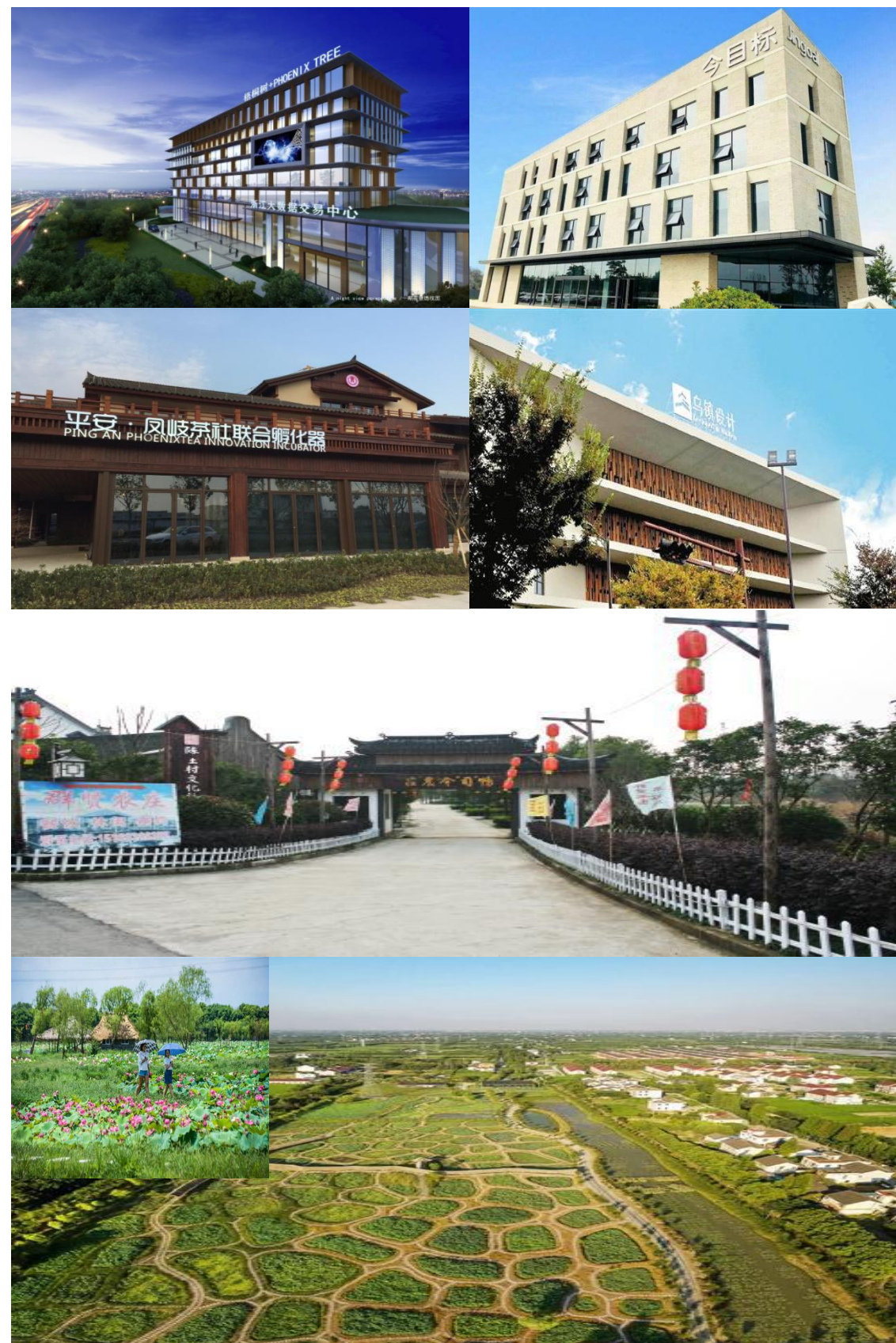


图2-2 陈庄村等七村三次产业照片

第二章 现状概况

(四) 建筑风貌现状

按现状建筑整体风貌类型主要分三类：

一是新社区型建筑，主要集中在村庄布点规划确定的陈新社区，建筑风貌较为现代，样式较为统一；

二是改造型建筑，为近两年完成外立面改造的建筑，建筑风貌以白墙黑瓦为主，具有典型的传统江南水乡特色；

三是传统型建筑：为村庄发展过程中各阶段的农民自建房，其建筑风貌新旧不一，样式多样，各具时代特征。

按建筑建设年代都是近几十年所建，结构以红砖钢筋结构为主。在现状调研的基础上，根据建筑年代及质量，把建筑分为三类：

一类建筑：为近几年新建建筑，主要集中在村委周边、新社区内，以3层为主，建筑材料讲究，外观较好，形式较为现代，有联排有独栋。

二类建筑：为近一、二十年建造，每个村民小组均占有一定比例，以2-3层建筑为主，建筑外观较简单朴素，墙面以低品质面砖或水泥粉刷为主，建筑质量尚可。

三类建筑：建筑年代较为久远，以1-2层建筑为主，整体较为陈旧且部分建筑已废弃。形式以白墙黑瓦为主，部分建筑构件老化、门窗木质材料为主。



一类建筑



新社区型建筑



二类建筑



改造型建筑



三类建筑



传统型建筑

图2-3 陈庄村等七村建筑物现状类型图

第二章 现状概况

(五) 公共服务设施

公共服务设施主要有村委会、社区卫生服务站、文化礼堂、居家养老服务照料中心、篮球场、安息堂、公园、垃圾收集站、农机站、集贸市场等，各村公共设施完善程度不一，主要集中分布在新社区。



图2-4 陈庄村等七村公共服务设施

(六) 历史文化

历史文化要素主要有陈庄村拱文桥、伺古小桥、陈平祠，白马墩村钱家里遗址、沈家老宅，横港村集福桥、百年香樟。非物质文化遗产有祥瑞五等、符文祭祀等。



图2-5 陈庄村等七村历史文化

第二章 现状概况

二、土地利用现状

(一) 基数转换

按照《浙江省村土地利用规划编制技术要点（试行）》文件要求，依据桐乡市2018年度土地利用变更调查数据、陈庄村等七村1:2000地形图、高分卫星遥感影像以及实地调查数据，对土地利用现状数据进行基数转换，形成陈庄村等七村1:2000土地利用现状。转换后的结果如下：

土地总面积2619.52公顷，其中生态用地124.81公顷，全部为水域；农业用地1845.44公顷，其中耕地1595.87公顷、园地149.15公顷、其他农用地100.42公顷；村庄建设用地223.76公顷，其中宅基地201.31公顷、公共服务设施用地6.89公顷、景观与绿化用地11.59公顷、村内交通用地3.98公顷；经营性建设用地16.26公顷；交通水利及其他建设用地202.23公顷，其中对外交通用地119.53公顷、采矿用地9.31公顷、特殊用地73.30公顷；城镇建设用地207.02公顷。

表2-2 陈庄村等七村土地利用现状分类表

单位：公顷、%

地类		现状基期年(2018年)	
		面积	比重
土地总面积		2619.52	100.00
生态用地	水域	124.81	4.76
农业用地	耕地	1595.87	60.92
	园地	149.15	5.69
	商品林	0.00	0.00
	其他农用地	100.42	3.83
	其中：设施农用地	15.47	0.59
	合计	1845.44	70.45
村庄建设用地	宅基地	201.31	7.68
	公共服务设施用地	6.89	0.26
	景观与绿化用地	11.58	0.44
	村内交通用地	3.98	0.15
	合计	223.76	8.54
经营性建设用地	经营性建设用地	16.26	0.62
交通水利及其他用地	对外交通用地	119.53	4.56
	水利设施用地	0.09	0.00
	采矿用地	9.31	0.36
	特殊用地	73.30	2.80
	合计	202.23	7.72
城镇建设用地	城镇建设用地	207.02	7.90

第二章 现状概况

(二) 土地利用现状特点

1、域内现状水系丰富，有东西向京杭运河、三里塘和东西向的金牛塘、上堂庙港等4条市级以上河道；有南北向油车桥港、光明桥港和东西向的东升河、正山港、赵家桥港、浮澜桥港、五行泾港等7条镇级河道；这些为域内主干河，其余河道大多为主干河的分支，水系呈现纵横交错的网状布局。主要河道已实现河岸硬化，水系的水质在五共治工作的指导下已得到较大改善，但仍需进一步控制生活、生产污水的直接排放。

2、村域交通网络覆盖率较高，除高速公路、对外联系道路和控规范范围内的城镇道路外村庄道路主要分为村庄主干道、村庄次干道及支路三级。村庄主干道主要为连接各村民小组和对外联系的作用，道路宽度4~8米；村庄次干道主要为连接各村民小组的作用，路幅宽度2-5米。部分村域范围内虽路网密度较高但内部道网贯通性交差。

3、农业用地比重高，占土地总面积的70.45%。农业基础良好，耕地数量多，集中连片，土地流转面积大，主要以种植粮食作物、水果、茭白为主，土地产值较高，改善规模化经营，发展现代农业旅游。

4、已建成相当规模、配套设施齐全的新社区，其他未搬入新社区的宅基地分布较为零散，沿河沿路块状分布，外围基础设施用地偏少，农户搬迁进入新社区的意愿强烈，需进一步完善公共服务设施。

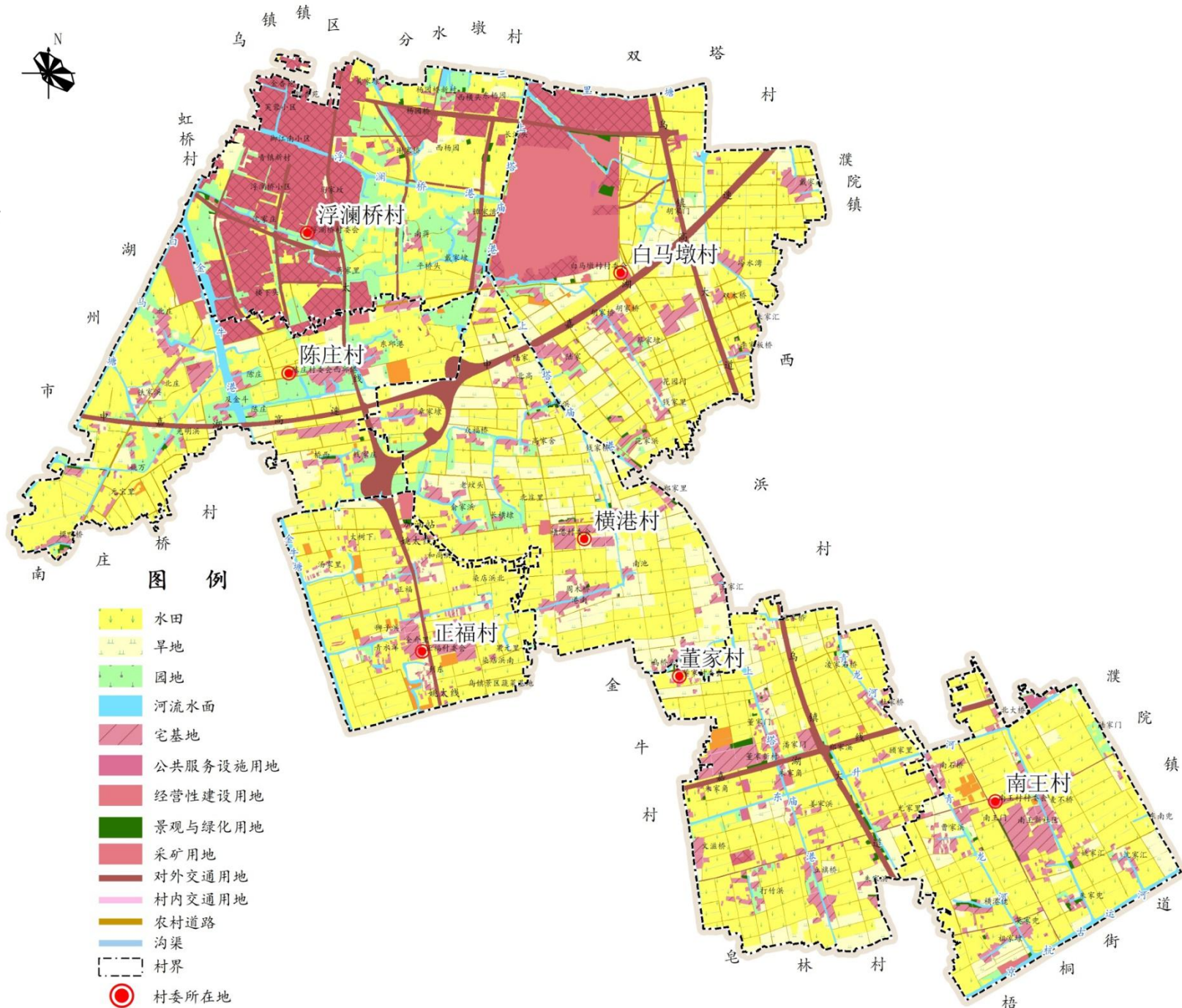


图2-6 陈庄村等七村土地利用现状图（2018年）

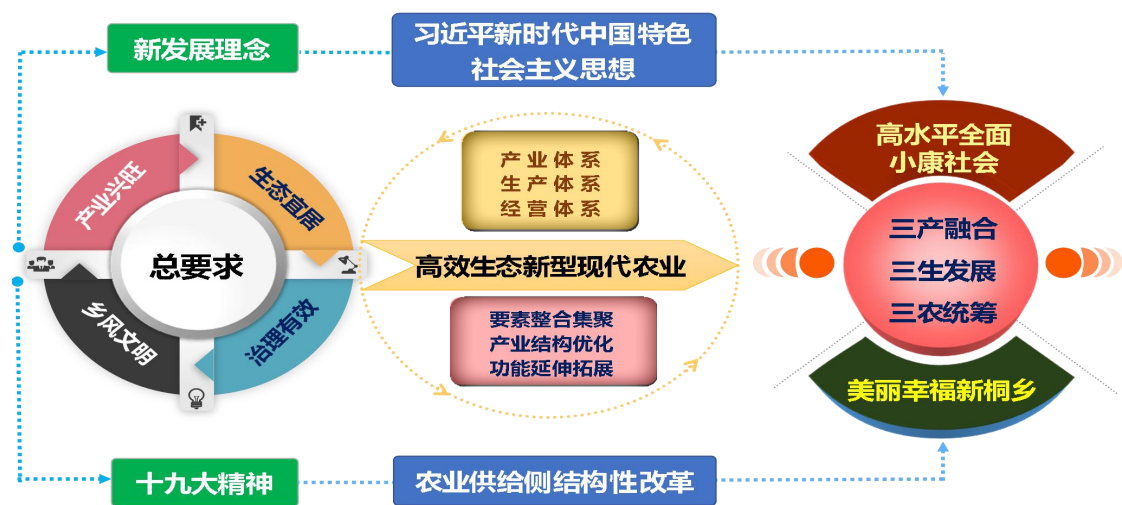
03

**村庄定位
与发展目标**

第三章 村庄定位与发展目标

一、发展定位

以“三治融合”与“互联网+”为抓手，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，集生活居住、现代化农业、休闲旅游等功能于一体，推动形成“三产融合、三生发展、三农统筹”发展新格局，结合与乌镇镇区差异化、互补化的纯正原野水乡风的自身优势，打造以生态农业为基础、乡村旅游为特色的农业国际互联示范区、农旅融合发展重要基地。



二、功能定位

农业国际互联示范区

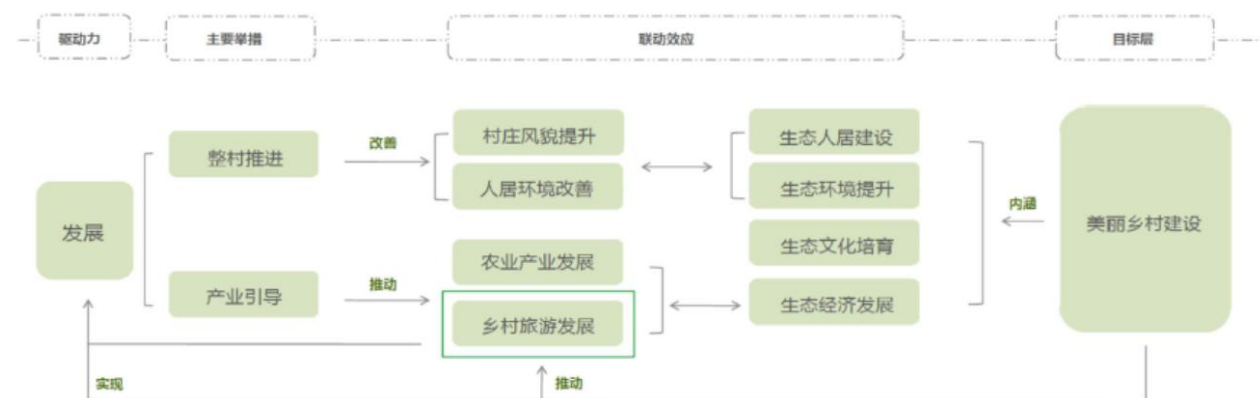
农旅融合发展重要基地

三、形象定位

古韵乌镇、情醉田园

四、发展目标

依托自身的区位、现状资源优势以及现代农业庄园的发展，借力乌镇世界级互联网、文化小镇的辐射效应，以完善村庄基础设施配套和乡村生活环境为重点，大力实施生态保护、村庄整治、产业发展、实施完善、文化建设五大工程，实现“水乡幽美”、“村庄秀美”、“经济富美”、“生活和美”、“乡风淳美”的“五美乡村”发展目标，为村民生产生活和乡村旅游发展创造一个内涵丰富、和谐健康、品质优雅的环境，成为乌镇旅游度假区重要节点。



第一步 构建清洁整洁乡村

第二步 强化村庄产业发展

第三步 打造特色休闲新农村

提出对村庄河道、道路、空间节点、农户建筑及庭院的改造意见，提升村内人居环境，构建清洁整洁的乡村风貌。实现村域范围内环境优美而不失乡土气息，以达到以景聚人的效果。

通过产品策划和产业空间布局，进一步优化农业产业类型，借力互联网丰富产业发展模式；同时结合村庄环境风貌拓展乡村旅游业发展，完善产业结构，盘活村内经济，增加村民收入。

基于村庄景观环境及产业基础，结合区位优势，借力乌镇旅游辐射效应，强化村庄特色，打造特色休闲新农村。

第三章 村庄定位与发展目标

五、主要控制指标与规划目标

(1) 耕地和永久基本农田保护目标

落实最严格的耕地和永久基本农田保护制度，全面落实上级规划下达的耕地保有量与永久基本农田保护任务。规划期内，耕地保有量不低于镇土地利用总体规划下达的指标1603.36公顷，划定永久基本农田保护面积不低于1285.81公顷。

(2) 生态用地保护目标

至规划期末，河流水域面积将维持在124.81公顷。

(3) 建设用地规划目标

至规划期末，建设用地总规模控制在636.42公顷以内，城乡建设用地规模控制在443.62公顷以内，其中村庄建设用地规模控制在157.40公顷以内。

新增建设用地面积不超过148.41公顷，其中提留12.85公顷作为动态调补规划预留新增建设用地指标。规划期内，对于部分面积较小、难以定位且确需选址在规划城乡建设用地扩展边界外的农事、农旅、“农业+”等新产业、新业态建设用地，允许使用新增建设用地预留指标。

2019-2021年，规划安排新增建设用地25.07公顷，2022-2035年，规划安排新增建设用地110.49公顷。

(4) 节约集约用地目标

至2021年，人均村庄建设用地控制在119平方米以内；至2035年，人均村庄建设用地控制在112平方米以内。

至2021年，户均宅基地控制在418平方米以内；至2035年，户均宅基地控制在387平方米以内，其中新增户均宅基地控制在0.55亩以内。

表3-1 乌镇镇陈庄村等七村规划目标表

单位：公顷、平方米

指标	规划基期年 (2018年)	规划目标年 (2021年)	变化量 (2019年-2021年)	规划目标年 (2035年)	变化量 (2019-2035年)	乡级规划
耕地保有量	1595.87	1610.22	14.35	1644.61	48.74	1603.36
永久基本农田保护面积	1285.81	1285.81	0.00	1285.81	0.00	1285.81
永久基本农田示范区保护面积	399.07	399.07	0.00	399.07	0.00	399.07
建设用地总规模	649.27	648.60	-0.67	636.42	-12.85	562.02
城乡建设用地规模	456.35	455.37	-0.98	443.62	-12.73	382.29
村庄建设用地规模	223.76	218.58	-5.18	157.40	-66.36	/
人均村庄建设用地规模	122	119	-3.00	112	-10.00	/
户均宅基地	427	418	-9.00	387	-40.00	/
生态用地保护面积	124.81	124.81	0.00	124.81	0.00	/

04

**村域空间布局
与产业发展规划**

第四章 村域空间布局与产业发展规划

一、空间布局结构

根据现状情况和未来的发展目标和定位，整合陈庄村等七村独特的文化、规划以路网、水系为骨架，结合村庄产业功能与布局，并以“生态优先，田园休闲，镇区协调”为理念，以农业产业为基础、乡村旅游为特色，构筑“生产、生活、生态”融合的村域空间发展格局，形成“两核、四轴、七区、多点联动”的村域结构。

两核：发挥项目区北部乌镇世界级互联网小镇、文化小镇以及南部智能制造、科研文教基地的辐射作用；

四轴：依托申嘉湖高速公路、嘉湖公路、乌镇大道、姚太线形成的对外交通发展轴；

六区：宜居生活区、传统文化体验区、休闲农业观光区、生态农业发展区、循环农业示范区、特色农业示范区、城镇建设区；

多点联动：结合现有家庭农庄及庄园经济示范点、传统文化体验村、农业主题公园、康养中心，发挥辐射带动作用，发展更多农业体验项目示范点、多点联动，促进规划区现代农业协调、快速发展。

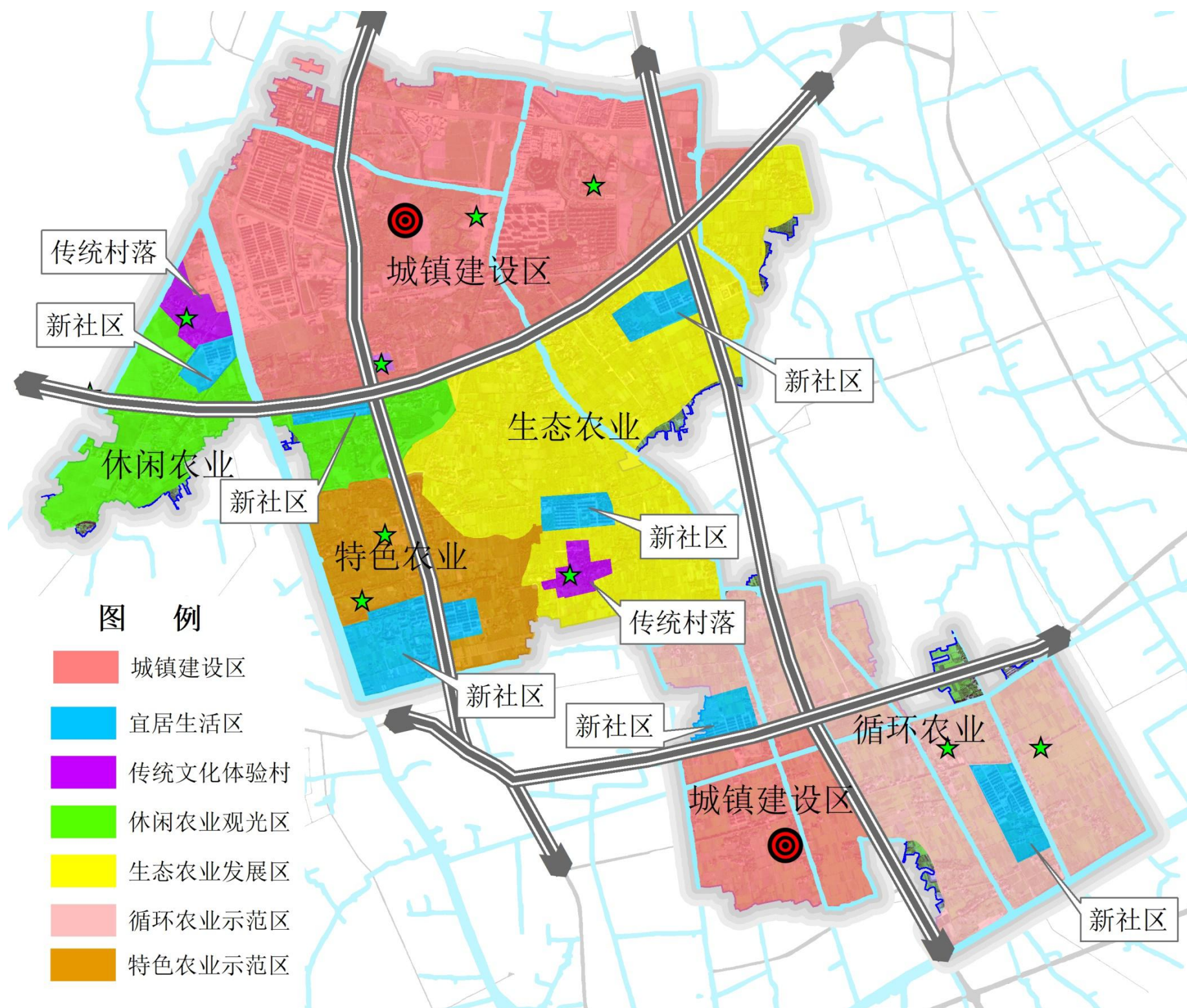


图4-1 陈庄村等七村空间布局结构图

第四章 村域空间布局与产业发展规划

二、产业发展策略

第一产业：拓展

充分依托互联网产业，坚持高效生态农业发展方向，紧紧围绕深化农业供给侧结构性改革主线，以增加农民收入为核心，着力于推进农业龙头企业、农民专业合作社、家庭农场建设，大力支持行政村抱团加入农业经营公司，促进农业适度规模化经营，发挥“乌镇国际互联农业博览园”和章之汶农业科学研究院乌镇物联网基地等落地项目的示范作用，大力发展智慧农业、生态循环农业、功能农业、小美农业，让农业成为有奔头的产业，推动乡村实现全面振兴。



第二产业：引导

引导现有低小散企业向工业园区搬迁，引导向农产品加工仓储物流中心转变，如净菜、粮油、中草药加工区、鲜果包装区、冷藏物流区等，争取农产品的直营直销。

第三产业：联动发展

将“互联网+”引入乡村地区，搭建乡村互联网数据中心和网络平台，重点推进“乡村民宿、田园体验、农家展厅、农户网店、乡村节庆”五方面的软硬件建设，助力乡村旅游的发展。在保留现状村落肌理的基础上，充分挖掘历史、民俗文化和生态元素；为乡村地区植入旅游休闲、创客创意和农业观光等新兴功能，提升乡村的生态环境和休闲品质，实现乡村特色化发展；重点构建创新体验型、休闲度假型和生态农业型3类村庄发展模式。

创新体验型村庄
功能引导：民俗文化创意、民俗体验、手工艺制作、历史展示以及田园游憩等
建设引导：植入创客公寓、小型特色博物馆、小型酒店、有机农业园等，延续原有村庄肌理

休闲度假型村庄
功能引导：休闲度假、商务会议、旅游观光、户外体验等
建设引导：植入住宿、餐饮、会议等设施以及酒吧、有机农园等，延续原有村庄肌理

生态农业型村庄
功能引导：发展现代特色农业，保护生态环境
建设引导：控制新增建设，保持村庄肌理和特色

第四章 村域空间布局与产业发展规划

三、产业空间布局

项目区依托乌镇世界级互联网小镇、文化小镇辐射效应，夯实现代农业基础，并以一三产融合发展为理念，大力推进乡村旅游，以兴旺农村产业为抓手，力推乡村振兴，形成“一园一带三区”的产业空间格局。

“一园”指城镇产业园，依据乌镇世界互联网产业园规划打造形成创客小镇、国际社区、智能制造区。

“一带”指围绕精品路线发展形成的与乌镇镇区差异化、互补化的乡村旅游经济带。重点对线路上的两村（横港村、陈庄村）一点（谭家湾遗址）进行景观规划和策划运营；在线路建设时，将通过布置乡野植物花卉、乡土乔木、文化墙等措施，呈现乡野风光，做到点上出彩，线上精彩。

“三区”指通过有效承接峰会红利，以数字经济推进农业变革形成的农业国际互联示范区、循环农业示范区、生态休闲农业发展区等现代农业园区。

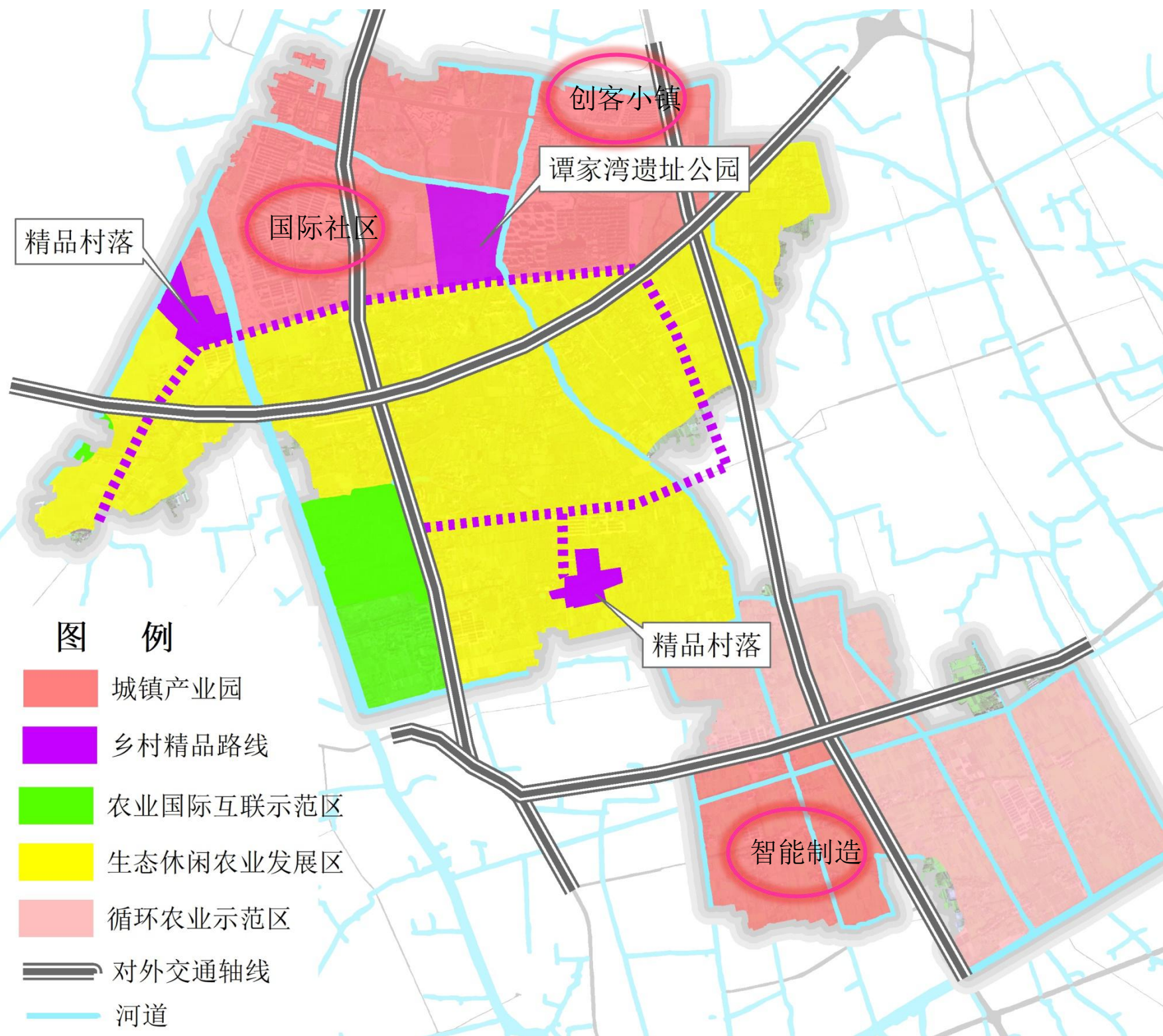


图4-2 乌镇镇产业空间布局图

05

**生态用地
保护规划**

第五章 生态用地保护规划

一、生态保护原则

(1) 像保护眼睛一样保护生态环境，坚持人与自然和谐共生，坚持节约优先、保护优先、自然恢复为主的方针，还自然以宁静、和谐、美丽。

(2) 绿水青山就是金山银山，加快形成节约资源和保护环境的空间格局、产业结构、生产方式、生活方式，给自然生态留下休养生息的时间和空间。

(3) 坚持生态惠民、生态利民、生态为民，重点解决损害群众健康的突出环境问题，不断满足人民日益增长的优美生态环境需要。

(4) “山水林田湖草路村”是生命共同体，要通盘考虑、整体谋划、多措并举，全方位、全地域、全过程开展生态文明建设。

(5) 用最严格制度最严密法治保护生态环境，加快制度创新，强化制度执行，让制度成为刚性的约束和不可触碰的高压线。

二、生态保护规划

目前，陈庄村等七村域范围内河流水面124.81公顷，主要有东西向京杭运河、三里塘和东西向的金牛塘、上堂庙港等4条市级以上河道；有南北向油车桥港、光明桥港和东西向的东升河、正山港、赵家桥港、浮澜桥港、五行泾港等7条镇级河道；其余68条村级河道大多为这些主干河的分支。规划期内，主干河道不得占用，村级河道水域面积保持不变，保护性质不改变、生态功能不降低。

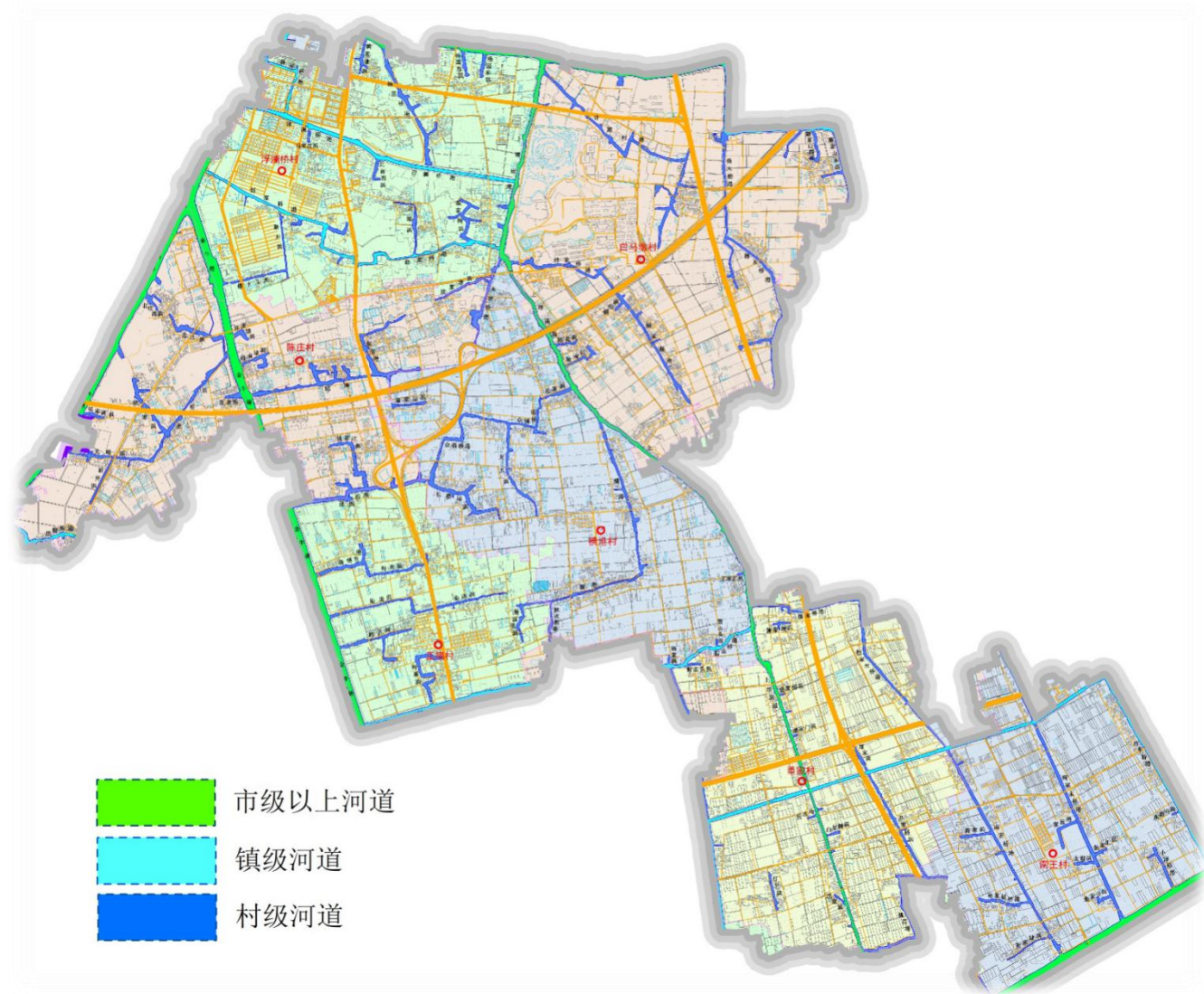


图5-1 陈庄村等七村水系分布图

良好生态环境是最公平的公共产品，是最普惠的民生福祉。着力解决突出生态环境问题作为民生优先领域，深入实施水污染防治行动计划，还给老百姓清水绿岸、鱼翔浅底的景象；持续开展农村人居环境整治行动，为老百姓留住鸟语花香田园风光；加快推进“美丽资源”向“美丽经济”转变，通过培育乡村特色的精品路线，促进农旅融合，以旅游业带动农业与第三产业的良性互动与深度融合。

第五章 生态用地保护规划

规划实施河道治理工程。结合小流域综合治理、水塘清淤加固工程，通过先进技术改善水色水质，提升景观效果，恢复水体健康的好氧生态系统，树立样板。两岸园林景观工程，对域内北庄浜与横港河道进行清淤疏浚，进行河道水面保洁、打捞污染物，利用水生植物改善水质，对两岸环境进行整治，丰富河岸两边的绿化，提升生态环境、针对部分节点河道两岸进行园林景观建筑工程。

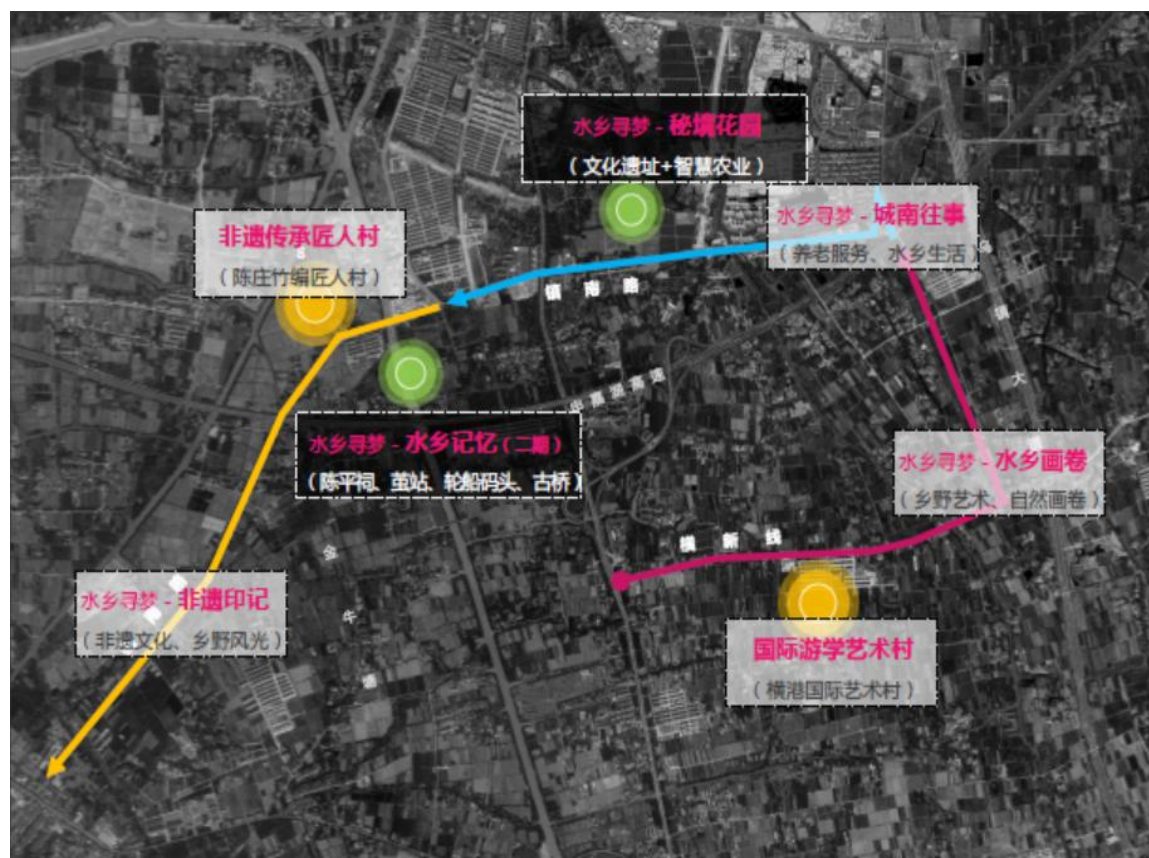


深入开展农村人居环境综合整治工程。坚持“因村制宜、整体推进、逐步提升”的原则。开展农村“硬化、亮化、净化、美化、绿化”五化工作，努力将保留型的自然村落打造成环境优美、生态宜居、特色鲜明的示范村。规划提升横港村周木桥组和陈庄村北庄组两个传统村坊区域的可视范围内公共基础设施及景观绿化、河道水系绿化。



第五章 生态用地保护规划

提升道路沿线景观工程。结合“三改一拆”、“四边三化”、绿道网建设等载体，进一步推进公路美化改造提升，保持路域环境优美整洁，沿线绿化与自然融合协调。以绿化为主要措施美化环境，修复道路对自然环境的破坏，并通过沿线风土人情的流传、人为景观的点缀，增加路域环境的文化内涵，做到外观形象美、环保功能强、文化氛围浓。规划打造一条具有乡村特色的精品路线，路线沿横新线至镇南路，总长约为11.8公里，整体提升沿线道路景观，丰富道路植被层次，道路白改黑，增加沿线道路农田景观。



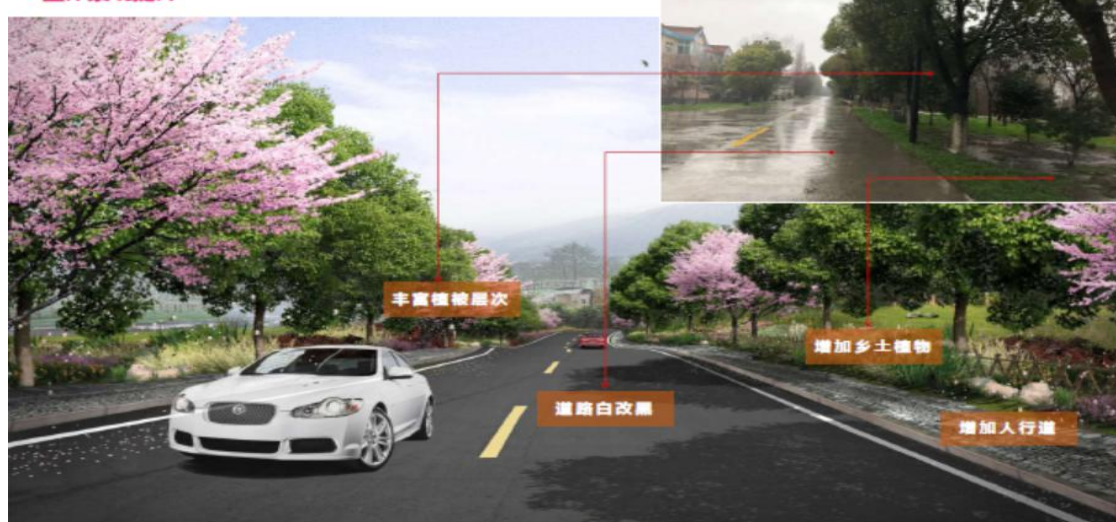
乡村景观道 - 道路白改黑，增加景观小品，丰富植被层次



水乡画卷——乡野道路画卷：强化具有桐乡乡野气息的水杉景观道。



整体景观提升



第五章 生态用地保护规划

美丽田园建设工程。充分挖掘陈庄村等七村农业生态优势，立足农业生产经济功能发展生态农业，结合“四绿”工程、“森林桐乡”、建设，探索将现有农业空间向观光、休闲、旅游、养生等价值功能方向拓展的模式，发挥生态景观功能。



三、生态用地保护措施

加强规范化管理法制宣传，加大执法力度等措施，有效降低生态环境破坏的手段。体现“预防为主，保护优先”的首要环保措施。

- (1) 加强生态环境建设，做到小流域综合治理与生态修复相结合，工程措施与生物措施相结合。
- (2) 加大环境监测力度，运用经济、技术、法律等手段措施，对污染源的污染物排放量进行监督和控制。
- (3) 推进“河长制”，分片区分流域确定保护责任主体，制定针对性的保护规章制度。
- (4) 明确生态用地保护责任主体为村集体，村委会指定专人监督管理生态土地利用和环境保护。
- (5) 严格保护古树名木。落实保护管理制度，开展对古树名木的定期观察，避免人为活动的不利影响。
- (6) 加大宣传力度，提高广大群众爱护生态环境意识，营造保护生态环境良好氛围。

06

**农用地保护
与利用规划**

第六章 农用地保护与利用规划

一、耕地与永久基本农田保护规划

(一) 耕地保护

(1) 耕地总量保护

落实最严格的耕地保护制度，坚持耕地数量、质量和生态三位一体保护。全面落实上级规划下达的耕地保护任务，保障耕地数量与质量。至2021年，耕地面积为1610.22公顷；至2035年，耕地面积为1644.61公顷，均高于上级下达的耕地保有量任务1603.36公顷。

(2) 耕地占补平衡

严格控制非农建设占用耕地，尽量不占或者少占耕地，特别是优质耕地，新社区项目无法避让确需占用耕地的，严格执行耕地占补平衡制度，建立以数量为基础、产能为核心的占补新机制，通过“算大账”的方式，落实占一补一、占优补优、占水田补水田。扩大补充耕地途径，严格上图入库管理。至2035年，建设占用耕地111.83公顷，规划新增耕地160.57公顷，其中通过建设用地整理新增耕地148.41公顷，宜耕后备资源开发新增耕地12.16公顷。

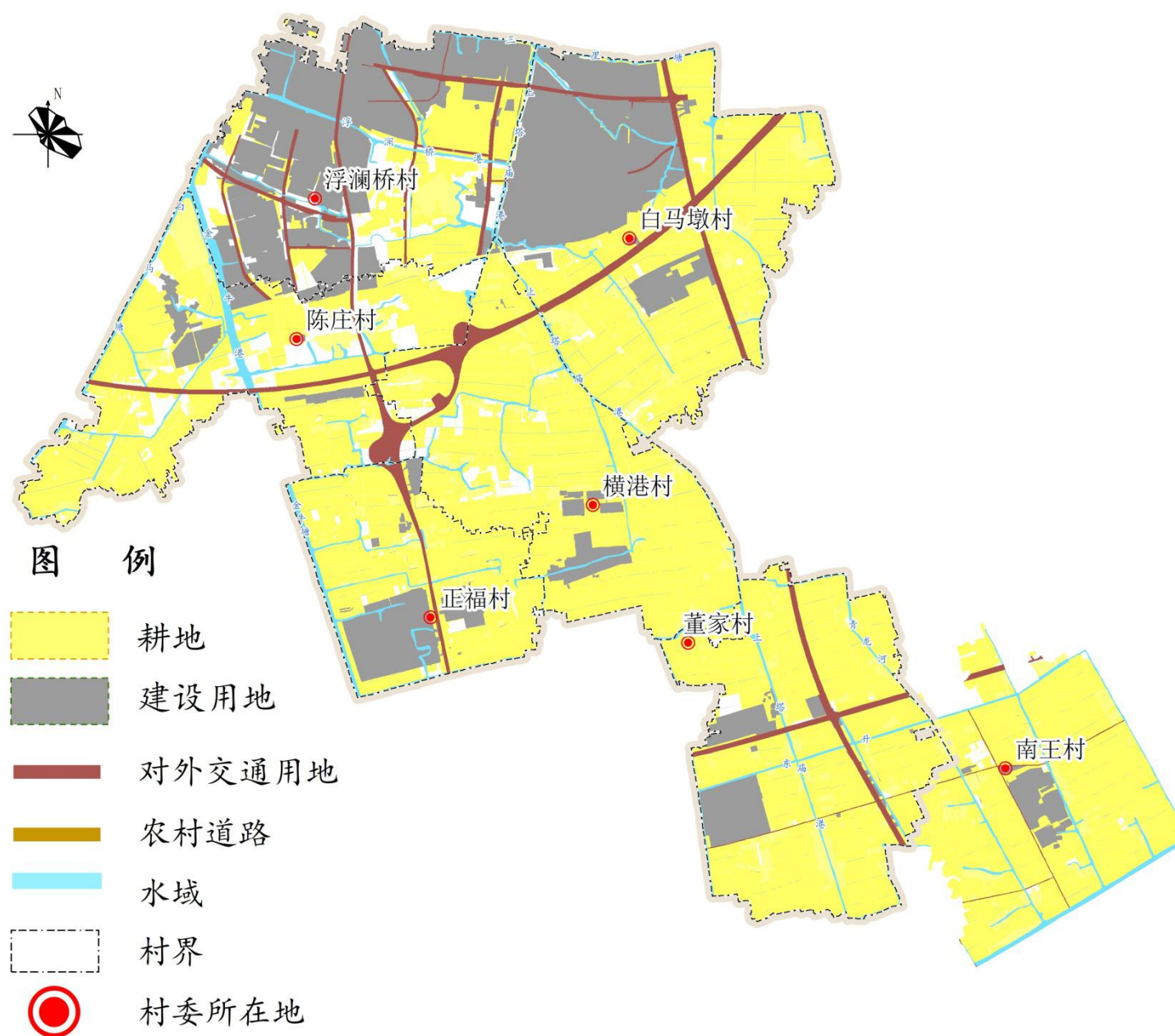


图6-1 陈庄村等七村耕地保护规划图

第六章 农用地保护与利用规划

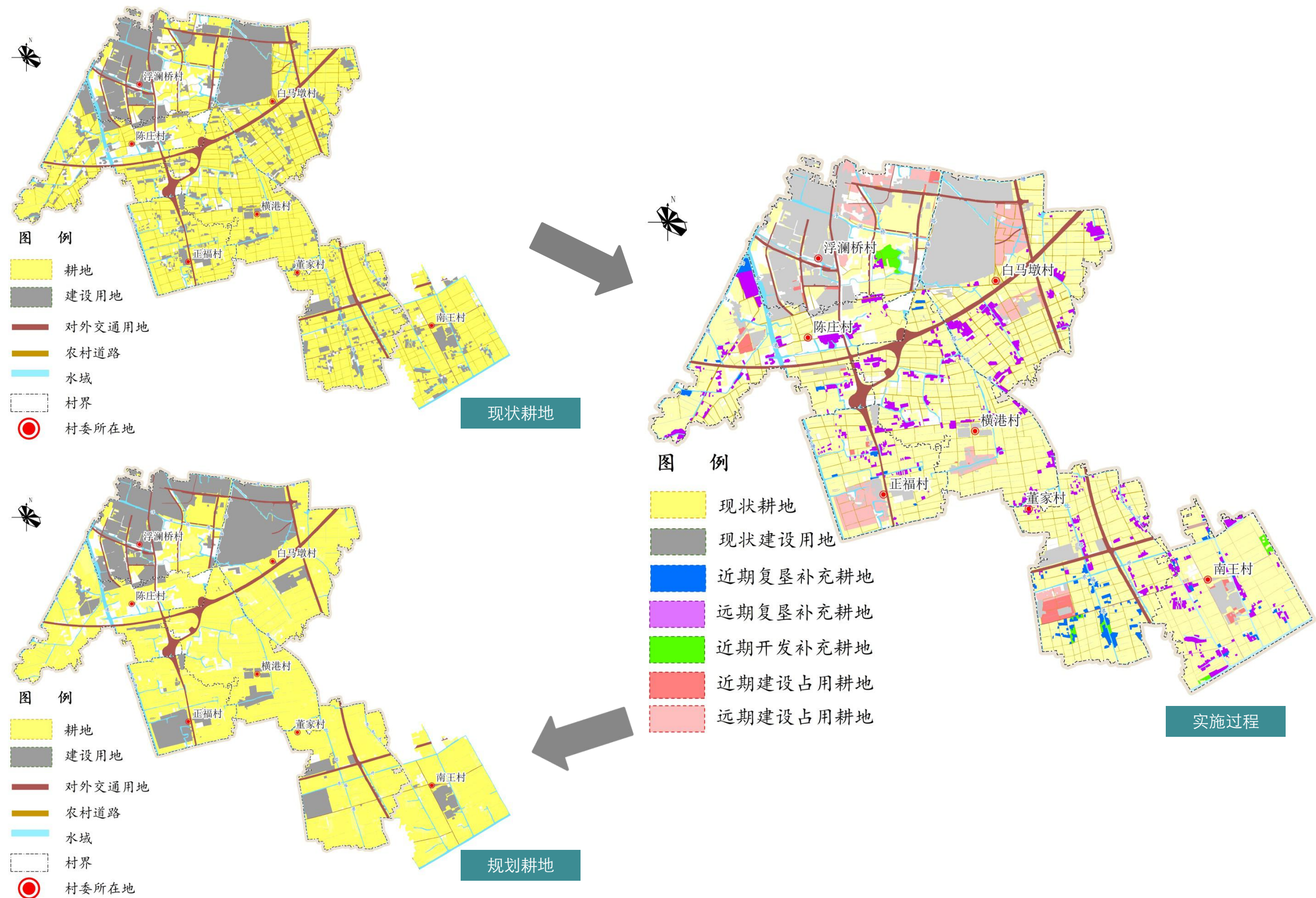


图6-2 陈庄村等七村耕地格局优化示意图

第六章 农用地保护与利用规划

(二) 永久基本农田保护

坚持“大稳定、小调整”的原则，科学划定永久基本农田保护红线，保护村内优质耕地。规划期内，共划定永久基本农田1285.81公顷。

(三) 永久基本农田整备区规划

规划期间，规划建立永久基本农田整备区115.90公顷。其中将陈庄等七村现在为优质耕地51.5公顷直接纳入永久基本农田储备库；同时将项目区内拟安排宜耕后备资源开发及建设用地整理并与周边已有永久基本农田地块连片的地块形成的新增耕地土地纳入永久基本农田整备区，计划建设永久基本农田整备区64.40公顷，整备区内土地达到永久基本农田标准的，纳入永久基本农田储备库管理。

规划期间，拟调出永久基本农田96.62公顷。其中近期调出永久基本农田56.63公顷，远期调出永久基本农田39.99公顷。

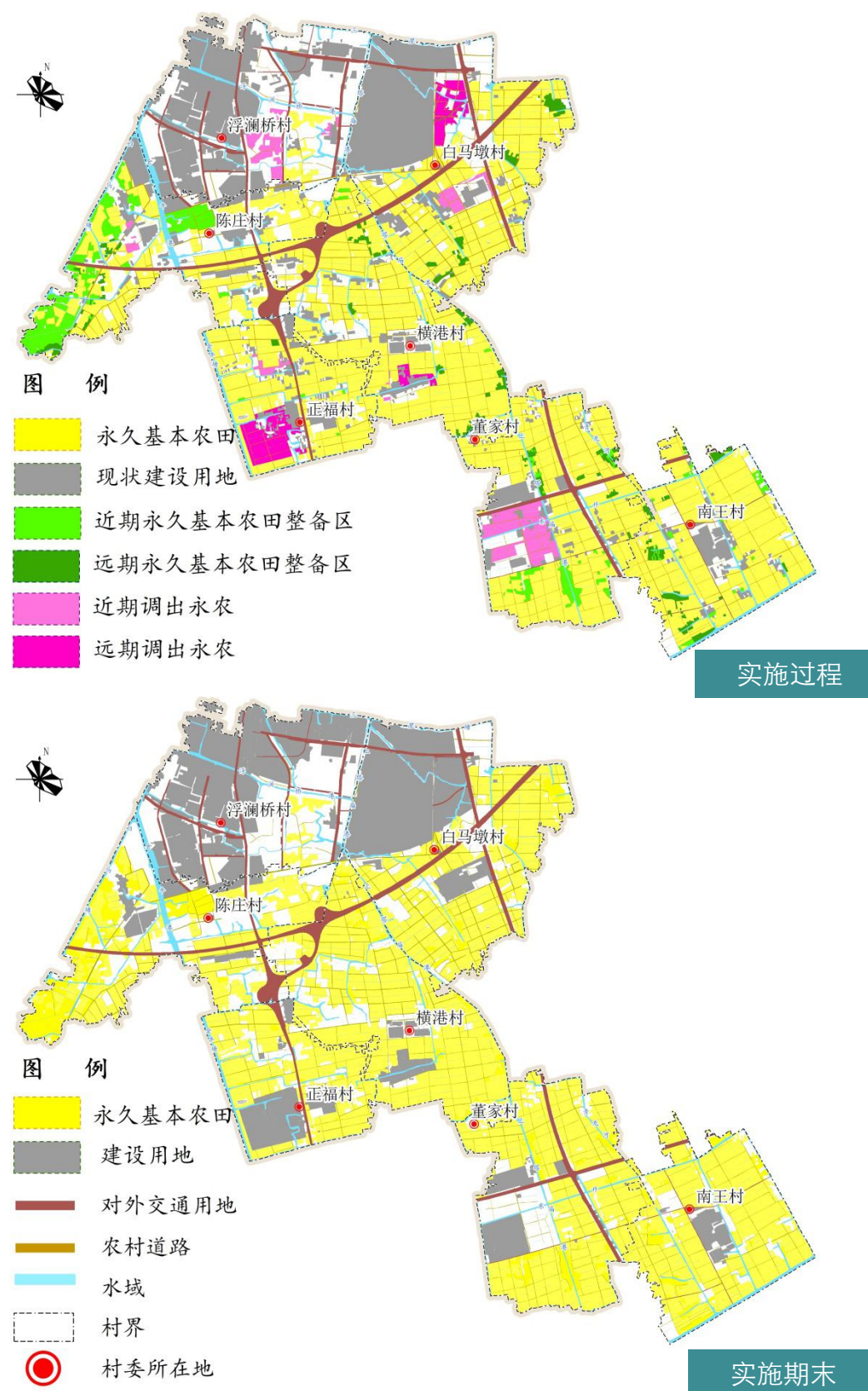


图6-3 陈庄村等七村永久基本农田调整优化图

第六章 农用地保护与利用规划

(四) 永久基本农田管制

永久基本农田一经划定，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。强化永久基本农田对各类建设布局的约束，在编制城乡建设、基础设施、生态建设等相关规划，推进多规合一过程中，应当与永久基本农田布局充分衔接，原则上不得突破永久基本农田边界。一般建设项目不得占用永久基本农田，重大建设项目选址确实难以避让永久基本农田的，在可行性研究阶段，必须对占用的必要性、合理性和补划方案的可行性进行严格论证，通过自然资源部用地预审；农用地转用和土地征收依法依规报国务院批准。

加大永久基本农田的农业基础设施建设力度，提高区内永久基本农田综合生产能力。

(五) 永久基本农田动态调整规划

探索建立永久基本农田保护动态更新机制。村域建设确需占用永久基本农田的，要做到“先补后占”、“补足补优”，优先将村域内优质耕地调入永久基本农田，增加永久基本农田数量、提升永久基本农田质量，增强永久基本农田的连片度、规模化。

加强永久基本农田建设性保护，在保证永久基本农田总量前提下，将零星、村庄建设占用的永久基本农田调整出永久基本农田保护范围，将永久基本农田整备区补充进永久基本农田保护范围中，建立永久基本农田保护动态更新机制，并保证数量不减少、质量有提高。

在规划期内，规划调出96.62公顷用于新社区扩建、新产业发展和公共服务设施建设为保证规划期内永久基本农田数量不减少、质量不下降，将从永久基本农田整备区中选取优质耕地地块调入永久基本农田，调入面积为96.62公顷。

二、其他农业用地规划

规划期内，按规模化、集约化农业生产要求，布设适量设施农用地保障设施农业的发展需求，用于建设生产设施、附属设施和配套设施等。规划设施农用地选址确实无法避让永久基本农田的，应从永久基本农田储备库中先补划到位后方可占用。

07

建设用地规划

第七章 建设用地规划

一、规划策略

总量控制

合理确定建设用地规模，严控建设用地总量，推进土地节约集约利用

存量盘活

解决用地需求向存量要资源，充分利用村庄中现状空闲、需搬迁的建设用地空间

增量设限

利用有限的增量指标满足一部分建设需求，同时以增量更好地撬动存量建设用地的盘活利用

适度开发

突出对村庄现有建筑资源的保护与综合利用，丰富其功能内涵，统筹安排配套设施，合理控制开发强度，并注重保护和体现地方特色

优化布局

通过优化用地布局，加大存量建设用地盘活力度，采取增减挂钩等手段，为村庄发展建设提供用地保障，引导人口集聚，集中配套基础服务设施

公众参与

村庄建设发展应以人为本，政府引导，农民自愿，切实保障村民的知情权、参与权、表达权和监督权

第七章 建设用地规划

二、建设目标与布局

本次规划综合陈庄村等七村交通、水系等自然条件，结合村庄规划，合理地进行建设用地布局。为满足农户整治搬迁需求，对农村居民点进行集聚安置，建设新社区，引导农户建房形式、建筑风格等协调统一；对传统自然保留的特色村落，在充分研究民风民俗文化基础上，以现状存量土地利用为主，充分挖掘村内空闲地和闲置宅基地为辅，对居民点的建筑、道路、水系、公共空间进行整治提升，建设富有历史底蕴的美丽新农村。同时，按照“规模适度、服务配套、布置合理、方便实用”原则，进一步优化配置公共服务设施、基础配套设施及集体经营性用地。

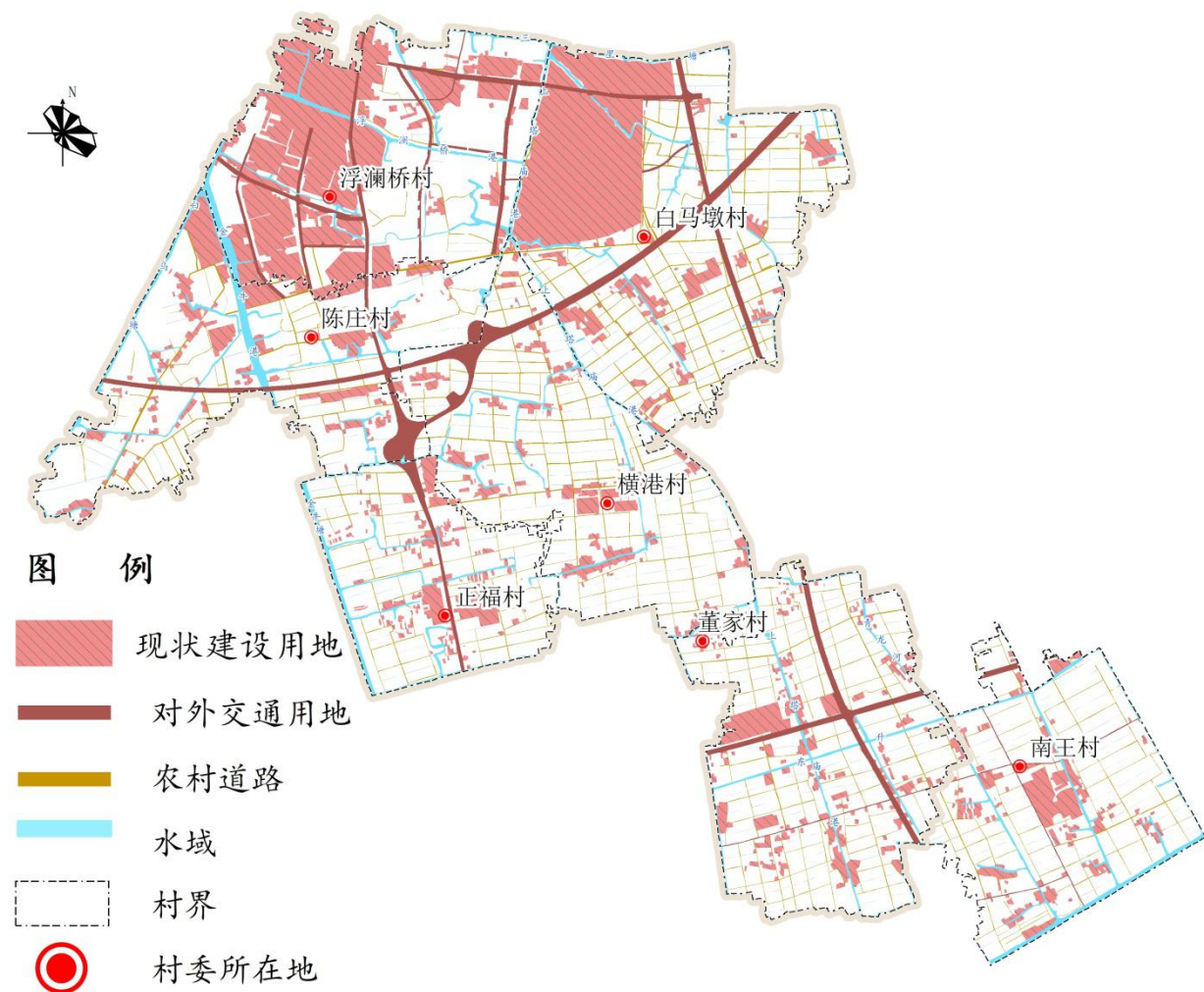


图7-1 建设用地现状图

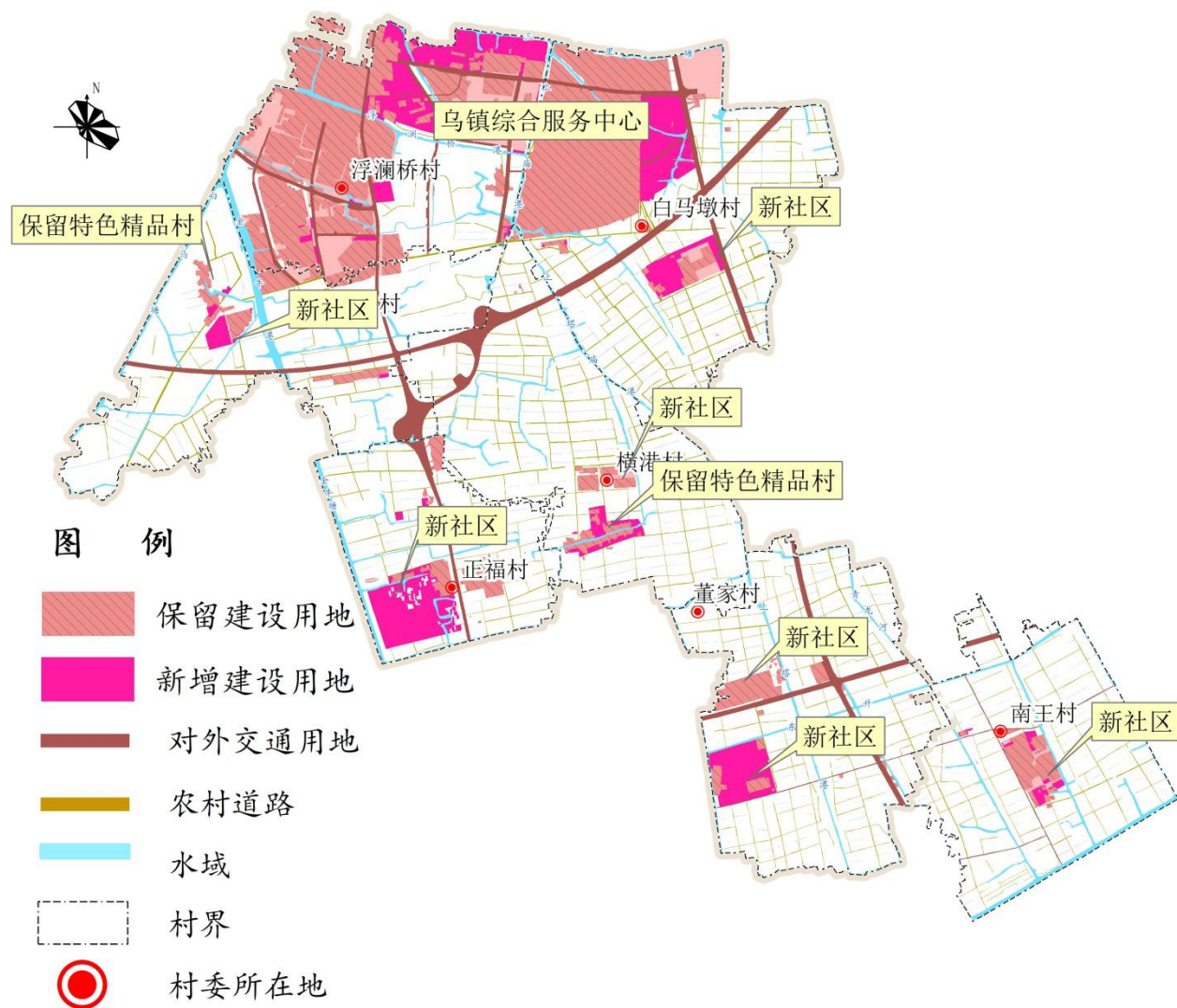


图7-2 建设用地规划图

第七章 建设用地规划

三、建设用地流量规划

(一) 流量空间来源

规划期间通过建设用地拆旧产生流量空间148.41公顷，其中近期通过建设用地拆旧产生流量空间25.74公顷，远期通过建设用地拆旧产生流量空间122.67公顷。

(二) 村域流量空间布局

陈庄村等七村集体使用流量空间135.56公顷（其中近期建设使用流量空间25.07公顷），流量空间使用地块主要为新社区建设、传统特色村落精品村打造、新产业新业态、城镇建设。多余的6.23公顷流量空间提留为村规划预留指标，主要用于难以定位且确需选址在规划城乡建设用地扩展边界外的基础设施、农事、农旅、“农业+”等新产业新业态建设用地。

(三) 流量空间使用管制规则

流量空间使用按照“先拆旧后建新，先复垦后挂钩”的原则实施，本规划划定流量空间使用地块纳入新增村庄扩展边界，待复垦地块验收后，允许带规划建设用地指标落实建设新地块规划空间和落地指标。

流量空间涉及永久基本农田布局优化区的需待整治新增耕地纳入永久基本农田整备区，通过评估后适时探索永久基本农田布局调优机制，并经上级相关部门同意后方可使用。

表7-1流量空间来源表

单位：公顷

所在村	近期拆旧	远期拆旧	总计
白马墩村	0.00	23.4	23.4
陈庄村	4.52	29.87	34.39
董家村	14.83	13.96	28.79
浮澜桥村	0.00	2.28	2.28
横港村	0.98	24.3	25.28
南王村	3.86	20.84	24.7
正福村	1.55	8.02	9.57
总计	25.74	122.67	148.41

表7-2流量空间使用表

单位：公顷

所在村	近期建新	远期建新	总计
白马墩村	0.14	35.12	35.26
陈庄村	4.99	0.00	4.99
董家村	10.72	6.42	17.14
浮澜桥村	5.42	35.99	41.41
横港村	0.11	5.42	5.53
南王村	2.97	0.00	2.97
正福村	0.72	27.54	28.26
总计	25.07	110.49	135.56

第七章 建设用地规划

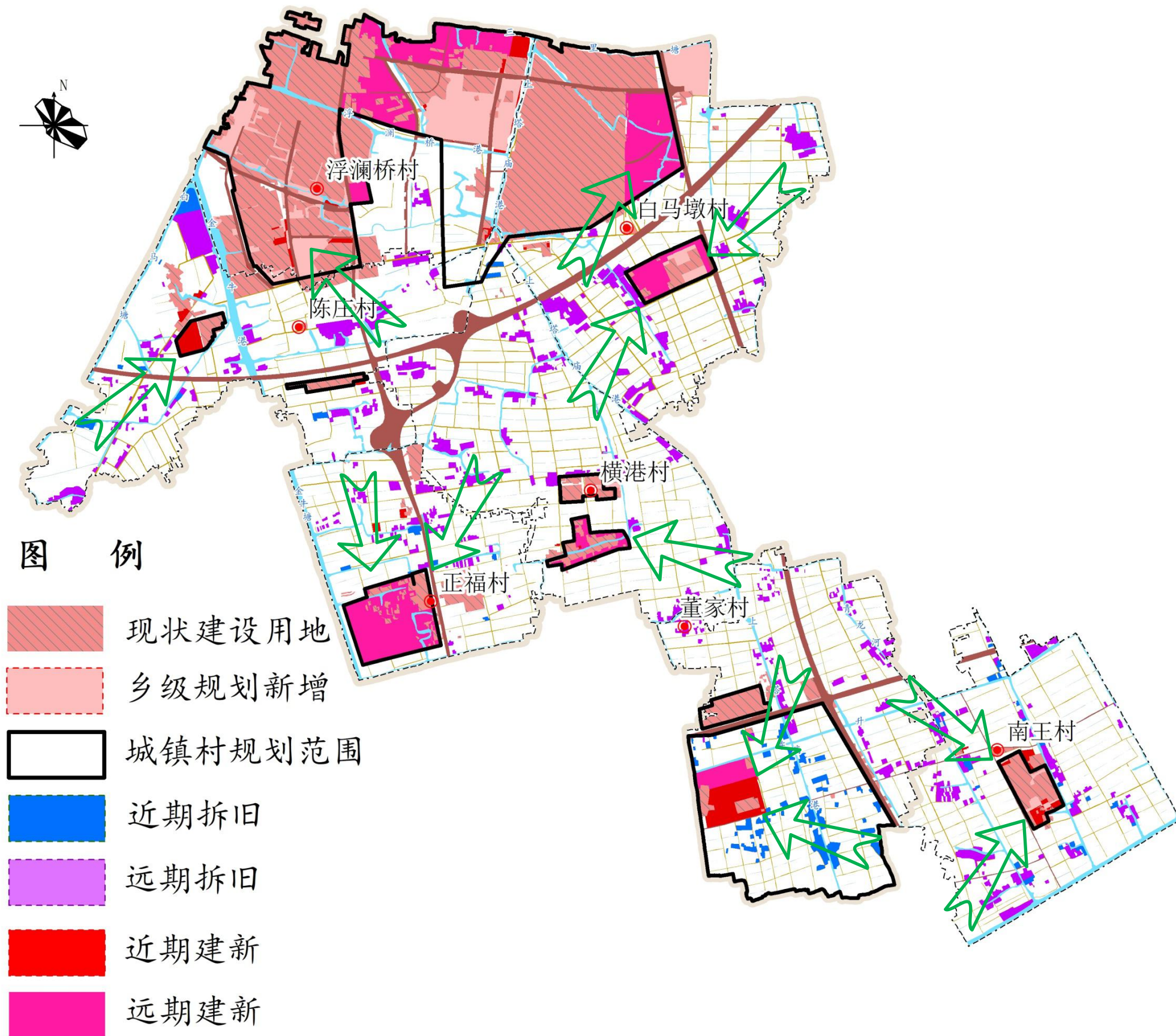


图7-3 陈庄村等七村新社区搬迁安置示意图

第七章 建设用地规划

四、农村居民点规划

(一) 新社区规划

根据村庄布点规划和村庄实际情况，新社区规划安排新增建设用地69.81公顷，其中白马墩村安排12.57公顷、陈庄村安排4.17公顷、董家村安排17.14公顷、横港村安排5.42公顷、南王村安排2.97公顷、正福村安排27.54公顷。

表7-3 陈庄村等七村新社区规划指标安排表

单位：公顷

所在村	近期新社区规划	远期新社区规划	小计
白马墩村	0	12.57	12.57
陈庄村	4.17	0	4.17
董家村	10.72	6.42	17.14
横港村	0	5.42	5.42
南王村	2.97	0	2.97
正福村	0	27.54	27.54
合计	17.86	51.95	69.81



图7-4 横港村新社区总平图



图7-5 陈庄村新社区总平图

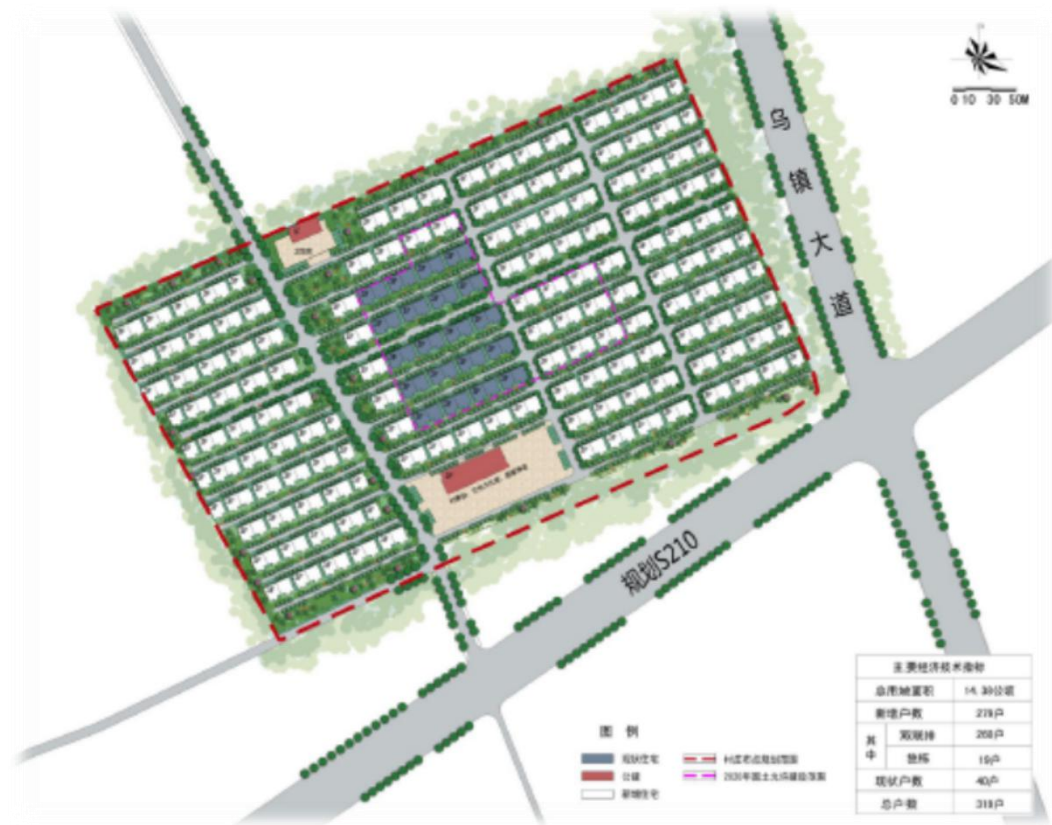


图7-6 白马墩村新社区总平图

第七章 建设用地规划

四、农村居民点规划

(一) 新社区规划



图7-7 董家村新社区总平面图



图7-8 正福村新社区总平面图



图7-9 横港村新社区总平面图

第七章 建设用地规划

四、农村居民点规划

(二) 传统特色村落精品村打造

利用横港村、陈庄村传统村坊区域的9.74公顷存量建设用地、规划安排0.93公顷新增建设用地，对村域内公共基础设施及景观节点、河道水系绿化等打造提升，预计投资4900万，并以此吸引社会资金投入，植入新业态，打造艺术主题的度假社区和以竹编匠人为主体的精品村落。



- | 景观节点及道路 | 开发业态 |
|----------|---------------------|
| 新村入口节点 | · 丑小鸭驿站 (含接待中心、展览馆) |
| 生态停车场 | · 国际艺术民宿聚落 |
| 入口景观大道 | · 艺术家驿站 (AI智能无人客房) |
| 美丽庭院 | · 乡村皮影艺术博物馆 |
| 入口标识 | · 横港书院 |
| 田园栈道 | · 无人便利店 (含党员先锋站) |
| 多功能活动广场 | · 皮影VR体验馆 |
| 儿童户外乐园 | · 自然教育基地 |
| 生态公园 | · 艺术家交流中心 |
| 艺术景观桥 | |
| 编织艺术广场 | |
| 装置艺术景观小品 | |
| 生态河道整治 | |
| 智能自行车驿站 | |
| 艺术花田 | |

图7-10 横港村周木桥精品村打造效果图



- | 景观节点及道路 | 开发业态 |
|-----------|----------------------------------|
| 生态停车场 | · 社区竹艺美术馆 (含接待中心、竹艺美术馆) |
| 匠人村入口标识 | · 竹编文化博物馆 |
| 梧竹微公园 | · “知不足”书屋 (含党建服务站、咖啡屋) |
| 居民活动广场 | · 匠人之家 (竹手工艺loft仓库兼合店) |
| 水乡竹韵景观道 | · 竹艺民宿创客 (AI智能无人客房) |
| 竹艺稻田剧场 | · 竹艺花田食堂 |
| 非遗文化广场 | · 竹编“互联网+”创客基地 |
| 竹编艺术庭院 | · 国际竹编艺术品交易中心 (含竹编研究中心、高端产品定制中心) |
| 花海竹风 | · 竹编艺术学院 (含竹编网络传播中心、竹编课程体验基地) |
| 滨水景观步道 | · 国际竹艺美术交流中心 |
| 匠人竹艺桥 | |
| 互联网大地艺术景观 | |
| 泰丰高农业基地 | |

图7-11 陈庄村传统自然村落效果图

第七章 建设用地规划

五、公共服务设施规划

镇区规划建设谭家湾遗址公园；规划村委会涵盖文化活动中心、文化礼堂、小学、治安联防站、安兴集镇农贸市场、居家养老服务照料中心、社区卫生服务站、农村淘宝店、邮政、电信、储蓄代办点等公共服务设施。另外，新社区内配以室外健身设施、休闲广场等。

六、经营性建设用地规划

镇区规划安排新增建设用地64.10公顷，主要用于国际社区和创客小镇建设；安排新增建设用地0.72公顷用于乌镇国际互联农业博览园项目；安排新增建设用地0.93公顷用于北庄和横港精品村建设。

七、基础设施规划

现状基础设施尚未完善，规划在现有基础上，对村内交通道路网进行梳理，保证内部交通能够贯通，对未硬化的道路进行路面硬化，设置宅间路，保证居民入户顺畅；在村庄内完善给排水管道的设置，做到供水充足安全、路面无污水；完善电力电信实施建设，使村民通讯方便，生活丰富；对村内环卫设施进行改造，完成农户内部的卫生改厕等建设，做到空地无垃圾；综合防灾工程规划，做好消防防洪抗震减灾预防工作。

（一）交通用地规划

规划对村庄道路保留现状的路网框架并进行适当的梳理，主要对部分村庄主要道路进行了拓宽，对断头路进行连通，形成较为完整的道路系统。

规划结合村民出行需求，在主要的对外联系通道上规划新设置14处公交站点，其中陈庄村4处、白马墩村2处、董家村3处、南王村4处、正福村1处。

同时结合村庄旅游収展情况考虑旅游车辆的停车问题。

（二）给排水工程规划

给水工程规划：供水由桐乡市城乡供水一体化管网供水。规划在现状系统上完善给水系统，保证供安全。村庄给水水质应符合《生活饮用水卫生标准》（GB85749-2006）的规定，定期检修供水设施。

排水工程规划：规划采用雨污分流的排水体制。雨水排放主要以地面径流为主，经雨水管线收集后，分片排入就近的河道中；沿村庄内部主要道路敷设市政污水管道，生活污水经管网统一汇入村污水泵站，处理后经管网排入乌镇污水泵。考虑污水管网建设需要一定时间，近期新社区戒、保留点及外围尚未搬迁至新社区的居民点污水通过污水管网收集至生态处理池、微助力处理池。

第七章 建设用地规划

(三) 电力电信工程规划

电力工程规划：规划拟定本区块电网采用20KV中压配电和380V/220KV低压配电两级电压建设。电力线路采用架空式沿道路铺设，有条件允许建议电力管线地埋。规划电力线路沿路走向建议设在南北道路以东，东西向道路以南。

电信工程规划：电信服务由乌镇镇电信分局提供。域内电话电缆、有线电视电缆与道路同步敷设，线路采用架空方式敷设。要求广播电视覆盖率达100%，有线电视入户率达100%，有线电视机房结合新社区设置。

规划对影响视觉效果、妨碍居民生活及危害公众安全的电力通信管线采取移除或地埋处理。

规划陈庄村新建1座、白马墩村新建4座、南王村新建3座地面基站。

(四) 环卫设施规划

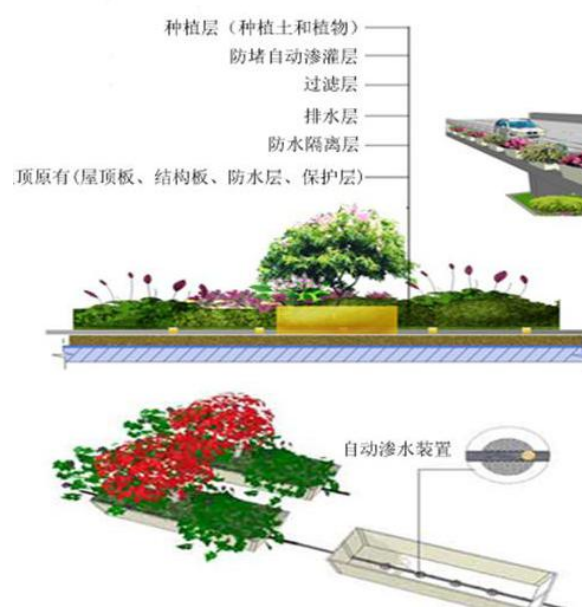
垃圾收集点：设置垃圾收集点，垃圾收集后统一运至镇区处理。

垃圾桶：新社区、传统自然村落垃圾桶每户设置一个，宜采用环保、垃圾可分类回收型垃圾桶。

公共厕所：结合域内村委会、公共服务设施设置公共厕所，建筑面积不小于30m²，对村民及其他游客开放。

(五) 能源利用与节能改造

近期以瓶装供气为主，规划结合村庄主干道引入天然气，大力发展低碳经济和循环经济，开清洁能源工作，推进循环农业发展模式，利用沼气技术，实现农村能源的再生利用。适当推广太阳能路灯，建筑屋顶可统一安装太阳能热水器，有条件者可采用太阳能屋顶。



08

土地整治规划

第八章 土地整治规划

规划期内陈庄村等七村积极推进农村土地综合整治，推进土地复垦，促进城乡建设用地置换和结构调整，优化农村用地空间布局，引导农民建房集聚发展，促进耕地集中连片，进一步提高土地规模化水平，进一步提升新社区发展；做好永久基本农田保护工作，有序推进建设用地整理、旱地改水田、宜耕后备资源开发等土地整治项目，补充有效耕地面积，提高耕地质量。

一、农村建设用地复垦

农村建设用地复垦是根据土地利用规划、土地整治规划和村镇体系规划，对农村配置不当、利用不合理的分散、闲置、废弃的建设用地实施整理复垦，使其成为耕地的一项重要工作。根据建设用地周围实际情况进行整理，若周围为高质量建设用地，则将需整理的低质量建设用地整理为旱地，周围为农田，则将之整理为水田。实施建设用地整理复垦有

利于增加有效耕地面积，并可取得相应的建设用地指标，缓解用地供需矛盾；有利于促进社会主义新农村建设，推进村民建房向规划的新社区集聚，进一步改善农村居民生产、生活环境。

根据村庄布点规划和陈庄村等七村实际情况，对现有农居点进行调查和分析，积极听取农民意愿，规划在沿袭现有村落的脉络和肌理上，积极推进新农村建设，改善农村生活环境，推进闲置和低效利用的农村建设用地整治，规划以提高土地集约利用为主要目的。

规划期间，共安排1811户零星分布的宅基地进行整理，共新增耕地148.41公顷，其中新增水田127.79公顷。2019-2021年，安排310户零星分布的宅基地进行整理，共新增耕地25.75公顷，其中新增水田23.20公顷；2021-2035年，安排1501户零星分布的宅基地进行整理，共新增耕地122.67公顷，其中新增水田104.59公顷。

表8-1 陈庄村等七村农村建设用地复垦计划表

单位：公顷

所在村	复垦近期			复垦远期			合计		
	小计	其中水田	搬迁户数	小计	其中水田	搬迁户数	复垦	其中水田	搬迁户数
白马墩村	0	0	0	23.4	20.16	281	23.4	20.16	281
陈庄村	4.52	4.47	54	29.87	27.05	358	34.39	31.52	412
董家村	14.83	13.66	165	13.96	12.35	167	28.79	26.01	332
浮澜桥村	0	0	0	2.28	2.02	27	2.28	2.02	27
横港村	0.98	0.98	12	24.3	18.35	292	25.28	19.33	304
南王村	3.86	2.7	59	20.84	17.99	250	24.7	20.69	309
正福村	1.55	1.39	20	8.02	6.67	126	9.57	8.06	146
总计	25.75	23.20	310	122.67	104.59	1501	148.41	127.79	1811

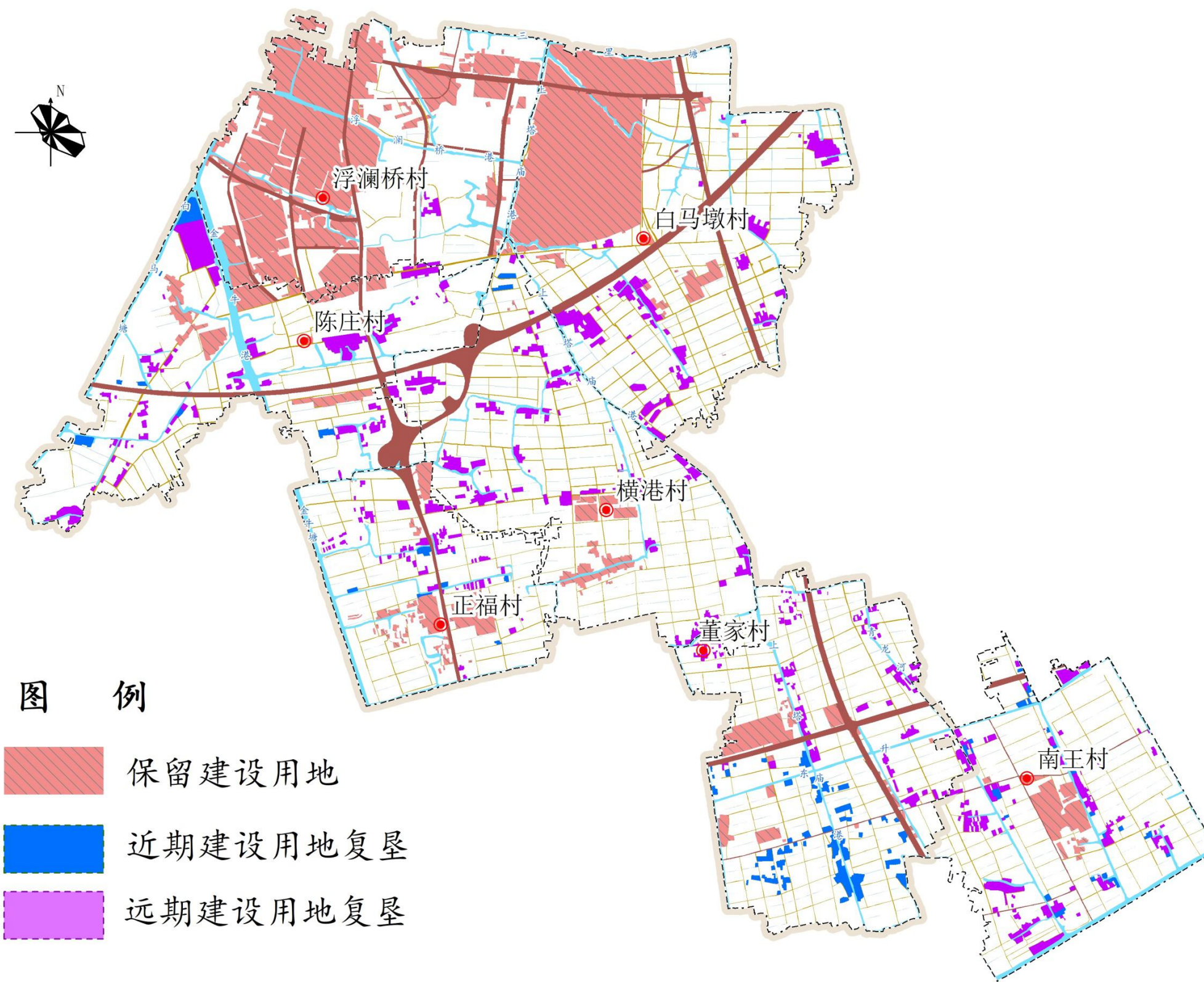


图8-1 陈庄村等七村建设用地复垦分布图

第八章 土地整治规划

二、旱地改水田

推进“旱改水”工程，努力实现耕地质量提升，提升耕地生产能力。规划期间域内旱地进行“旱改水”质量提升工程，进一步改善农田生产条件，配合地力提升工作，全面提升农田质量。至规划期末，通过“旱改水”工程进行质量提升的土地面积达17.90公顷，主要分布在董家村。

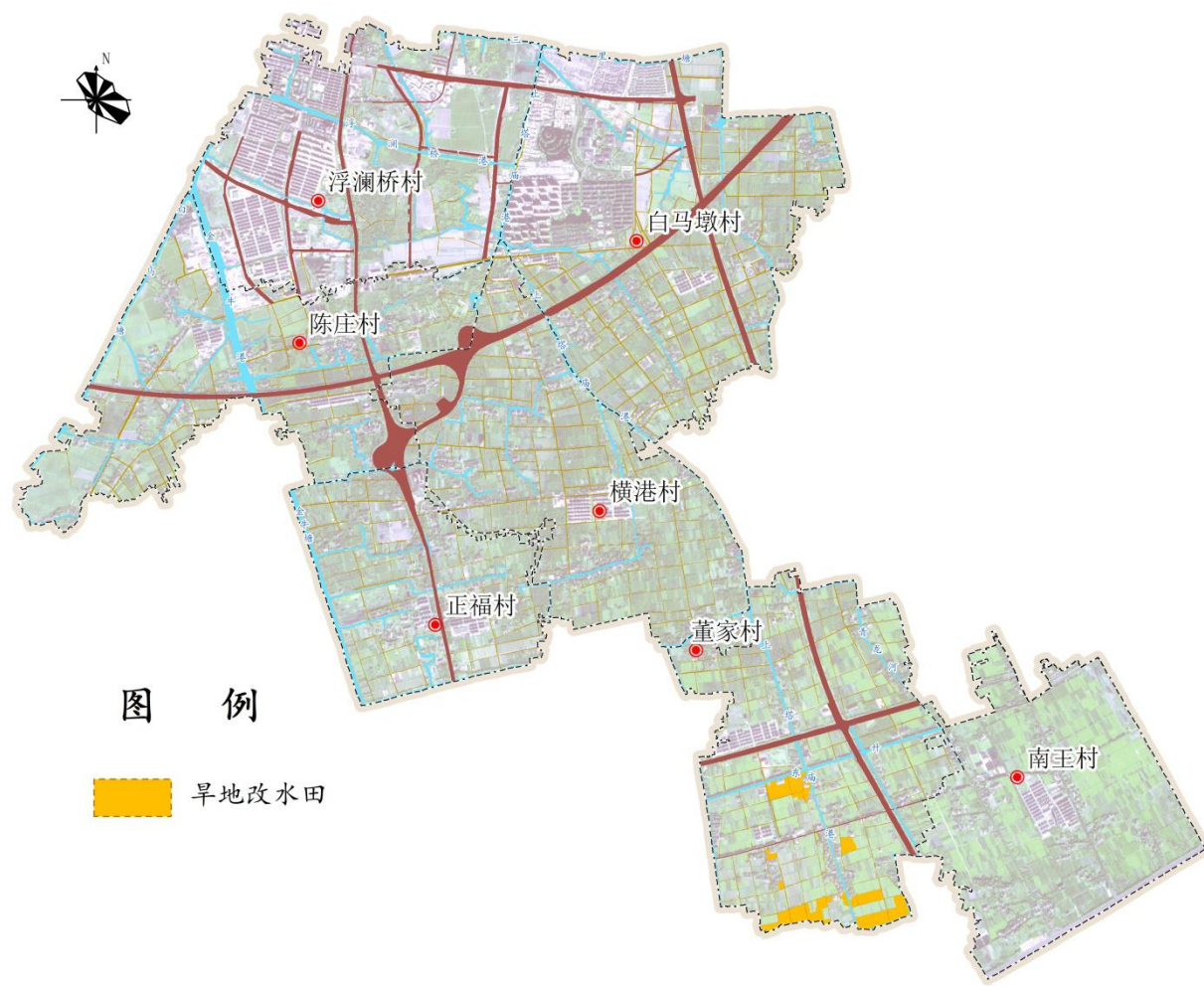


图8-2 陈庄村等七村旱地改水田分布图

三、宜耕后备资源开发

以生态优先、注重保护为前提，适度开发未利用土地，提高土地利用率，确保经济、社会、生态的协调发展。规划对宜农园地进行适度开发，增加有效耕地的面积。规划期内，规划通过宜耕后备资源开发土地新增耕地12.16公顷，分布在浮澜桥村、董家村和南王村。

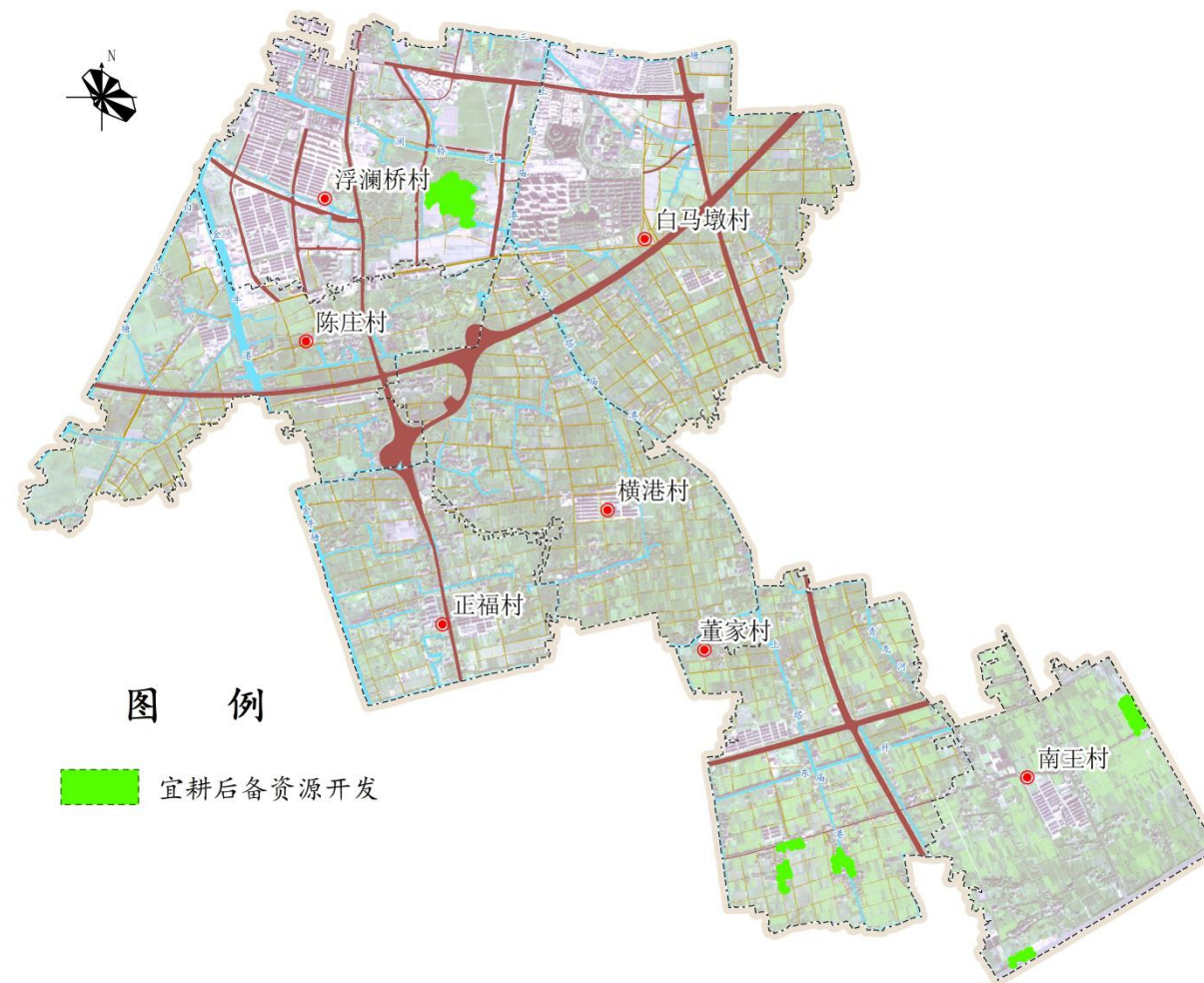


图8-3 陈庄村等七村宜耕后备资源开发分布图

09

**土地规划
用途管制**

第九章 土地利用管制

土地利用类型分为永久基本农田、永久基本农田示范区、永久基本农田整备区、一般农田、其他农用地、保留建设用地、拟建新用地、拟复垦用地和生态用地。

（一）永久基本农田

1、用地面积

划定永久基本农田1285.81公顷，占土地总面积的49.08%。

2、管制规则

（1）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，不得多预留一定比例永久基本农田为建设占用留有空间，严禁未经审批违法违规占用。

（2）重大建设项目选址确实难以避让永久基本农田的，在可行性研究阶段，省级国土资源主管部门负责组织对占用的必要性、合理性和补划方案的可行性进行论证，报自然资源部进行用地预审；农用地转用和土地征收依法依规报国务院批准。

（3）坚决防止永久基本农田“非农化”。永久基本农田必须坚持农地农用，禁止任何单位和个人在永久基本农田保护区范围内建窑、建房、建坟、挖沙、采石、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；禁止任何单位和个人破坏永久基本农田耕作层；禁止任何单位和个人闲置、荒芜永久基本农田；禁止以设施农用地为名违规占用永久基本农田建设休闲旅游、仓储厂房等设施；对利用永久基本农田进行农业结构调整的要合理引导，不得对耕作层造成破坏。

（4）临时用地和设施农用地原则上不得占用永久基本农田，重大建设项目施工和地质勘查临时用地选址确实难以避让永久基本农田的，直接服务于规模化粮食生产的粮食晾晒、粮食烘干、粮食和农资临时存放、大型农机具临时存放等用地确实无法避让永久基本农田的，在不破坏永久基本农田耕作层、不修建永久性建（构）筑物的前提下，可在规定时间内临时占用永久基本农田，原则上不超过两年，到期后必须及时复垦并恢复原状。

（二）永久基本农田示范区

1、用地面积

划定永久基本农田示范区399.09公顷，占永久基本农田总面积的31.04%。

2、管制规则

（1）在永久基本农田上基础上划定的质量最优的耕地。

（2）永久基本农田示范区一经划定，参照永久基本农田管制规则，实行最严格保护，不得擅自改变或随意调整，建设项目原则上不得占用。

（3）严格保护永久基本农田示范区的粮食生产能力。保护土壤肥力程度，保障耕地等级。严格防止永久基本农田示范区非粮化，控制作物类型。

第九章 土地规划用途管制

(三) 永久基本农田整备区

1、用地面积

划定永久基本农田整备区115.90公顷，占永久基本农田总面积的4.42%。

2、管制规则

(1) 整备区由通过宜耕后备资源开发及建设用地整理和耕地质量提升等工程性建设，不断提高耕地连片程度和质量水平，逐步形成与周边已有永久基本农田地块连片、设施统一、质量相当的优质耕地。

(2) 对达到永久基本农田标准的，纳入永久基本农田储备库管理，储备库未用于永久基本农田补划前按照一般农田管理。

(四) 一般农田

1、用地面积

划定一般农田210.39公顷，占土地总面积的8.04%。

2、管制规则

(1) 严格保护耕地面积与质量等级，非农建设应尽量少占一般农田。

(2) 严格控制区内的农地用途，严禁占用区内农田进行建窑、建房或者擅自挖沙、取土、堆放固体废弃物。

(3) 确需占用的应依法办理审批手续缴纳相关费用，并按照“耕地占补平衡”原则，补充数量和质量相当的耕地。

(4) 应以种植粮棉油等作物为主，也可种植蚕桑、蔬菜等作物，限制种植苗木等对耕作层有破坏的植物。

(5) 严禁抛荒耕地，无力耕种或不愿耕种者应及时进行土地流转或出租。

(五) 园地和其他农用地

1、用地面积

划定园地和其他农用地213.68公顷，占土地总面积的8.16%。

2、管制规则

(1) 可根据农户需求自行种植作物或树木，但不得擅自改变用途。

(2) 严格保证园地土壤结构不受破坏。

(六) 保留建设用地

1、用地面积

规划期内保留建设用地500.86公顷，占土地总面积的19.12%。

2、管制规则

严格控制建设用地规模，不得私自扩建，应当充分利用原有建设用地和空闲地，严格按照国家规定的用地标准，安排各项建设用地。

第九章 土地利用管制

(七) 拟建新用地

1、用地面积

划定拟建新用地135.56公顷，占土地总面积的5.17%。

2、管制规则

- (1) 严格控制拟建新用地规模，保障其科学性。
- (2) 严格按照“先复垦后建新”的原则，实行增减挂钩，保证项目区内建设用地不增加，向新社区集聚。

(八) 拟复垦用地

1、用地面积

划定拟复垦用地148.41公顷，占土地总面积的5.67%。

2、管制规则

对满足复垦条件的房屋规划复垦，严格控制原拆原建行为。

(九) 生态用地

1、用地面积

划定生态用地124.81公顷，占土地总面积的4.76%。

2、管制规则

- (1) 严禁开垦、挖砂等，严格控制勘察、开采和工程建设征收、征用、占用。
- (2) 严格限制生活污水、养殖废水等污染性水源排入，引导河流两侧农户减少使用化肥和农药。
- (3) 禁止新建、扩建、改建与保护水源无关的建设项目。

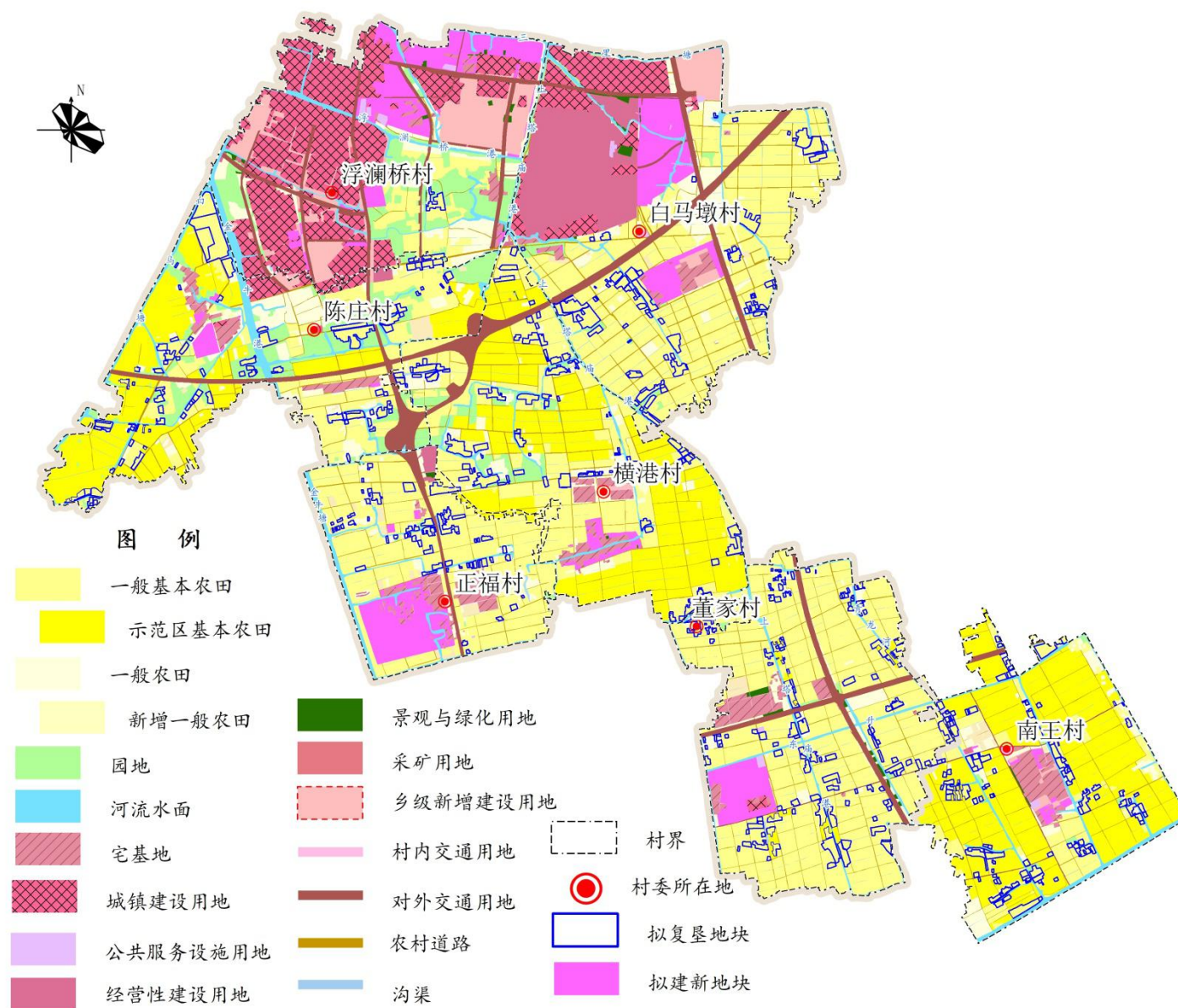


图9-1 陈庄村等七村用途管制规划图(2019-2035年)

10

保障措施

第十章 保障措施

(1) 组织领导：加强组织领导，多部门协作配合。建议由桐乡市成立规划领导小组，相关部门协作，共同参与，在规划实施中统筹安排各类项目并推进实施，实行市镇村三级联动管理。由乌镇镇人民政府成立规划实施小组，陈庄村等七村作为实施主体负责规划组织规划工作，并建立项目工作组，安排组长和各工程项目负责人，明确各项目负责人的责任，保障规划各工程项目顺利实施。

(2) 制度保障：依法实行项目法人责任制、招标投标制、工程监理制、合同管理制，这些法规上有规定的管理程序都要严格履行。所有项目严格遵循规划、计划、项目审核、用地管理、环境评价、决算验收等建设管理的程序。

(3) 经济保障：加强资金筹措工作，拓宽建设资金渠道，申请各项补贴资金和专项资金，加强土地流转，发展特色农业，积极推动村庄集体经济发展。

(4) 公众参与：引导农民积极参与村集体经济发展，通过技能培训及相关扶持政策，支持与辅助农民就地、就近就业，从事新业态的服务产业。建立布局规划的公众参与机制，确保公众知情权、参与权和监督权。

(5) 文化宣传：通过平面、网络、电视等媒体宣传以及策划、参与各类文化节庆活动、展销活动，建立多渠道的文化宣传机制，加强对外宣传，打造地方文化品牌，提升地方文化的知名度和影响力。

11

村规民约

第十一章 村规民约

(1) 一户一宅：严格遵守“一户一宅”的规定。

(2) 宅基地新建、翻建：原则上陈庄村等七村所有居民均需向新社区集聚，禁止原地新建、翻建。

(3) 宅基地流转：宅基地不得直接交易。如需长期出租（租赁给他人进行经营性生产）、自主经营，均需村委会同意方可。

(4) 耕地保护：落实最严格的耕地保护制度，尤其是永久基本农田保护，坚持耕地数量、质量和生态三位一体保护。

(5) 耕地使用：各承包户可根据自身需要种植水稻或相应经济作物，但不得擅自改变土地用途。禁止以设施农名为名，发展“附属”设施用地或硬化地面等破坏耕地及耕作层的行为。严禁擅自在耕地上建房、挖砂、取土、堆放垃圾等。

(6) 耕地流转：承包地流转给他人经营，需报村委会备案。

(7) 耕地抛荒：土地承包户连续两年以上弃耕抛荒承包地的，村集体可以收取一定的费用用于土地耕作，连续3年以上弃耕抛荒承包地的，村集体可以依法定程序收回承包地，重新发包；土地经营权流转后第三方擅自改变承包地农业用途、弃耕抛荒两年以上、给承包地造成严重损害或者严重破坏承包地生态环境的，村集体有权要求终止土地经营权流转合同，收回土地经营权。

(8) 河流保护：不得占用溪流河道，禁止在溪流河道范围内一切建设。加强河流保护，推行河道河长制。

(9) 公路管理：禁止倾倒或者堆放废土、垃圾等固体废弃物，排放污水、污物，堵塞水道，挖沟引水，取石、取土；禁止设置电线杆、变压器、维修场、停车场、洗车点或者加水点；禁止搭建棚屋或者砖窑、堆放或者摊晒物品；禁止利用公路桥梁，隧道铺设输送易燃易爆和有毒物品的管道，利用公路桥涵堆放物品、搭建设施，在公路桥涵附近焚烧物品；禁止法律、法规规定的其他损坏、污染公路或者影公路畅通的活动。

(10) 协管制度：建立村民小组自然资源协管员制度，由村委会成员担任。协管员要积极学习自然资源管理最新的政策，并负责村内范围内的法规政策宣传、土地巡查监管、违法行为制止和土地纠纷调解。

(11) 监督管理：每个村民都有监督集体所有土地的经营管理的义务，对于发现的土地违法违规行要要及时向村民委员会和上级自然资源部门举报。

(12) 其他：凡涉及土地利用相关行为，均需按照本规划执行，如未明确烦请征询村委会意见。

12

附表

附表1 乌镇镇陈庄村等七村规划目标表

单位：公顷、平方米

指标	规划基期年 (2018年)	规划目标年 (2021年)	变化量 (2019年-2021年)	规划目标年 (2035年)	变化量 (2019-2035年)	乡级规划
耕地保有量	1595.87	1610.22	14.35	1644.61	48.74	1603.36
永久基本农田保护面积	1285.81	1285.81	0.00	1285.81	0.00	1285.81
永久基本农田示范区保护面积	399.07	399.07	0.00	399.07	0.00	399.07
建设用地总规模	649.27	648.60	-0.67	636.42	-12.85	562.02
城乡建设用地规模	456.35	455.37	-0.98	443.62	-12.73	382.29
村庄建设用地规模	223.76	218.58	-5.18	157.40	-66.36	/
人均村庄建设用地规模	122	119	-3.00	112.00	-10.00	/
户均宅基地	427	418	-9.00	387.00	-40.00	/
生态用地保护面积	124.81	124.81	0.00	124.81	0.00	/

附表2 乌镇镇陈庄村等七村土地利用结构调整表

单位：公顷、%

地类	现状基期年		规划目标年（2021年）		规划期内增减	规划目标年（2035年）		规划期内增减
	面积	比重	面积	比重		面积	比重	
土地总面积	2619.52	100.00	2619.52	100.00	0.00	2619.52	100.00	0.00
生态用地	生态林	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	水域	124.81	4.76	124.81	4.76	0.00	124.81	4.76
	自然保留地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计	124.81	4.76	124.81	4.76	0.00	124.81	4.76
农业用地	耕地	1595.87	60.92	1610.22	61.47	14.35	1644.61	62.78
	园地	149.15	5.69	136.13	5.20	-13.02	120.34	4.59
	商品林	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	其他农用地	100.42	3.83	99.76	3.81	-0.66	93.34	3.56
	其中：设施农用地	15.47	0.59	15.41	0.59	-0.06	14.56	0.56
	合计	1845.44	70.45	1846.11	70.48	0.67	1858.29	70.94
村庄建设用地	宅基地	201.31	7.68	197.30	7.53	-4.01	143.98	5.50
	公共服务设施用地	6.89	0.26	6.96	0.27	0.07	5.24	0.20
	基础设施用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	景观与绿化用地	11.58	0.44	10.50	0.40	-1.08	6.17	0.24
	村内交通用地	3.98	0.15	3.82	0.15	-0.16	2.01	0.08
	合计	223.76	8.54	218.58	8.34	-5.18	157.40	6.01
经营性建设用地	经营性建设用地	16.26	0.62	18.01	0.69	1.75	12.74	0.49
交通水利及其他用地	对外交通用地	119.53	4.56	119.84	4.57	0.31	119.84	4.57
	水利设施用地	0.09	0.00	0.09	0.00	0.00	0.09	0.00
	采矿用地	9.31	0.36	7.05	0.27	-2.26	0.00	0.00
	风景名胜设施用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	特殊用地	73.30	2.80	73.30	2.80	0.00	72.87	2.78
	合计	202.23	7.72	200.28	7.65	-1.95	192.80	7.36
城镇建设用地	城镇建设用地	207.02	7.90	211.73	8.08	4.71	273.48	10.44

附表3 乌镇镇陈庄村等七村建设用地情况调整表

单位：公顷

村名	基期建设用地面积	拆旧面积	建新面积	规划期末建设用地面积 (2021年)	拆旧面积	建新面积	规划期末建设用地面积 (2035年)
陈庄村等七村	649.27	25.74	25.07	648.60	122.67	110.49	636.42
合计	649.27	25.74	25.07	648.60	122.67	110.49	636.42

附表4 乌镇镇陈庄村等七村耕地情况调整表

单位：公顷

村名	基期耕地面积	耕地减少		补充耕地面积			规划期末耕地面积 (2021年)	耕地减少		补充耕地面积			规划期末耕地面积 (2035年)
		合计	建设占用	合计	宜耕后备资源开发	土地复垦		合计	建设占用	合计	宜耕后备资源开发	土地复垦	
陈庄村等七村	1595.87	23.55	23.55	37.90	12.16	25.74	1610.22	88.28	88.28	122.67	0.00	122.67	1644.61
合计	1595.87	23.55	23.55	37.90	12.16	25.74	1610.22	88.28	88.28	122.67	0.00	122.67	1644.61

附表5 乌镇镇陈庄村等七村规划用途管制表

单位：公顷、%

管制地类	面积	比例	管制规则
永久基本农田	1285.81	49.08	<p>(1) 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，不得多预留一定比例永久基本农田为建设占用留有空间，严禁未经审批违法违规占用。</p> <p>(2) 重大建设项目选址确实难以避让永久基本农田的，在可行性研究阶段，省级国土资源主管部门负责组织对占用的必要性、合理性和补划方案的可行性进行论证，报自然资源部进行用地预审；农用地转用和土地征收依法依规报国务院批准。</p> <p>(3) 坚决防止永久基本农田“非农化”。永久基本农田必须坚持农地农用，禁止任何单位和个人在永久基本农田保护区范围内建窑、建房、建坟、挖沙、采石、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；禁止任何单位和个人破坏永久基本农田耕作层；禁止任何单位和个人闲置、荒芜永久基本农田；禁止以设施农用地为名违规占用永久基本农田建设休闲旅游、仓储厂房等设施；对利用永久基本农田进行农业结构调整的要合理引导，不得对耕作层造成破坏。</p> <p>(4) 临时用地和设施农用地原则上不得占用永久基本农田，重大建设项目施工和地质勘查临时用地选址确实难以避让永久基本农田的，直接服务于规模化粮食生产的粮食晾晒、粮食烘干、粮食和农资临时存放、大型农机具临时存放等用地确实无法避让永久基本农田的，在不破坏永久基本农田耕作层、不修建永久性建（构）筑物的前提下，可在规定时间内临时占用永久基本农田，原则上不超过两年，到期后必须及时复垦并恢复原状。</p>
永久基本农田示范区	399.09	15.24	<p>(1) 在永久基本农田上基础上划定的质量最优的耕地。</p> <p>(2) 永久基本农田示范区一经划定，参照永久基本农田管制规则，实行最严格保护，不得擅自改变或随意调整，建设项目原则上不得占用。</p> <p>(3) 严格保护永久基本农田示范区的粮食生产能力。保护土壤肥力程度，保障耕地等级。严格防止永久基本农田示范区非粮化，控制作物类型。</p>
永久基本农田整备区	115.90	4.42	<p>(1) 整备区由通过宜耕后备资源开发及建设用地整理和耕地质量提升等工程性建设，不断提高耕地连片程度和质量水平，逐步形成与周边已有永久基本农田地块连片、设施统一、质量相当的优质耕地。</p> <p>(2) 对达到永久基本农田标准的，纳入永久基本农田储备库管理。</p>

附表5 乌镇镇陈庄村等七村规划用途管制表

单位：公顷、%

管制地类	面积	比例	管制规则
一般农田	210.39	8.04	(1) 严格保护耕地面积与质量等级，非农建设应尽量少占一般农田。 (2) 严格控制区内的农地用途，严禁占用区内农田进行建窑、建房或者擅自挖沙、取土、堆放固体废弃物。 (3) 确需占用的应依法办理审批手续缴纳相关费用，并按照“耕地占补平衡”原则，补充数量和质量相当的耕地。 (4) 应以种植粮棉油等作物为主，也可种植蚕桑、蔬菜等作物，限制种植苗木等对耕作层有破坏的植物。 (5) 严禁抛荒耕地，无力耕种或不愿耕种者应及时进行土地流转或出租。
园和其他农用地	213.68	8.16	(1) 可根据农户需求自行种植作物或树木，但不得擅自改变用途。 (2) 严格保证园地土壤结构不受破坏。
保留建设用地	500.86	19.12	严格控制建设用地规模，不得私自扩建，应当充分利用原有建设用地和空闲地，严格按照国家规定的用地标准，安排各项建设用地。
拟建新用地	135.56	5.17	(1) 严格控制拟建新用地规模，保障其科学性。 (2) 严格按照“先复垦后建新”的原则，实行增减挂钩，保证项目区内建设用地不增加，向新社区集聚。
拟复垦用地	148.41	5.67	对满足复垦条件的房屋规划复垦，严格控制原拆原建行为。
生态用地	124.81	4.76	(1) 严禁开垦、挖砂等，严格控制勘察、开采和工程建设征收、征用、占用。 (2) 严格限制生活污水、养殖废水等污染性水源排入，引导河流两侧农户减少使用化肥和农药。 (3) 禁止新建、扩建、改建与保护水源无关的建设项目。

附表6 乌镇镇陈庄村等七村规划保障措施表

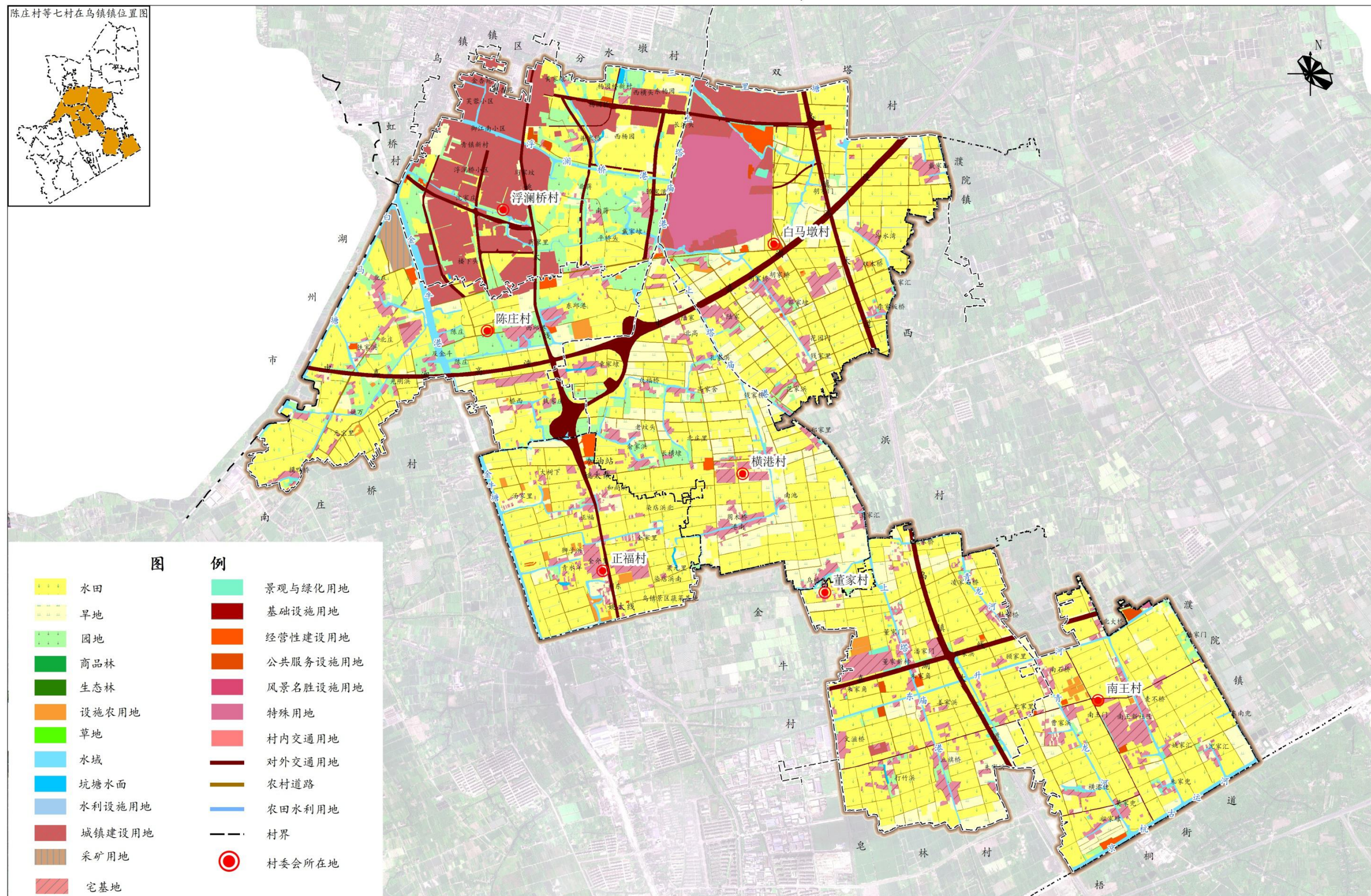
保障措施	措施内容	责任主体
组织领导	加强组织领导，多部门协作配合。建议由桐乡市成立规划领导小组，相关部门协作，共同参与，在规划实施中统筹安排各类项目并推进实施，实行市镇村三级联动管理。由乌镇镇人民政府成立规划实施小组，陈庄村等七村作为实施主体负责规划组织规划工作，并建立项目工作组，安排组长和各工程项目负责人，明确各项目负责人的责任，保障规划各工程项目顺利实施。	镇政府 村委会
制度保障	依法实行项目法人责任制、招标投标制、工程监理制、合同管理制，这些法规上有规定的管理程序都要严格履行。所有项目严格遵循规划、计划、项目审核、用地管理、环境评价、决算验收等建设管理的程序。	镇政府 村委会
经济保障	加强资金筹措工作，拓宽建设资金渠道，申请各项补贴资金和专项资金，加强土地流转，发展特色农业，积极推动村庄集体经济发展。	镇政府 村委会
公众参与	引导农民积极参与村集体经济发展，通过技能培训及相关扶持政策，支持与辅助农民就地、就近就业，从事新业态的服务产业。建立布局规划的公众参与机制，确保公众知情权、参与权和监督权。	镇政府 村委会
文化宣传	通过平面、网络、电视等媒体宣传以及策划、参与各类文化节庆活动、展销活动，建立多渠道的文化宣传机制，加强对外宣传，打造地方文化品牌，提升地方文化的知名度和影响力。	镇政府 村委会

13

附图

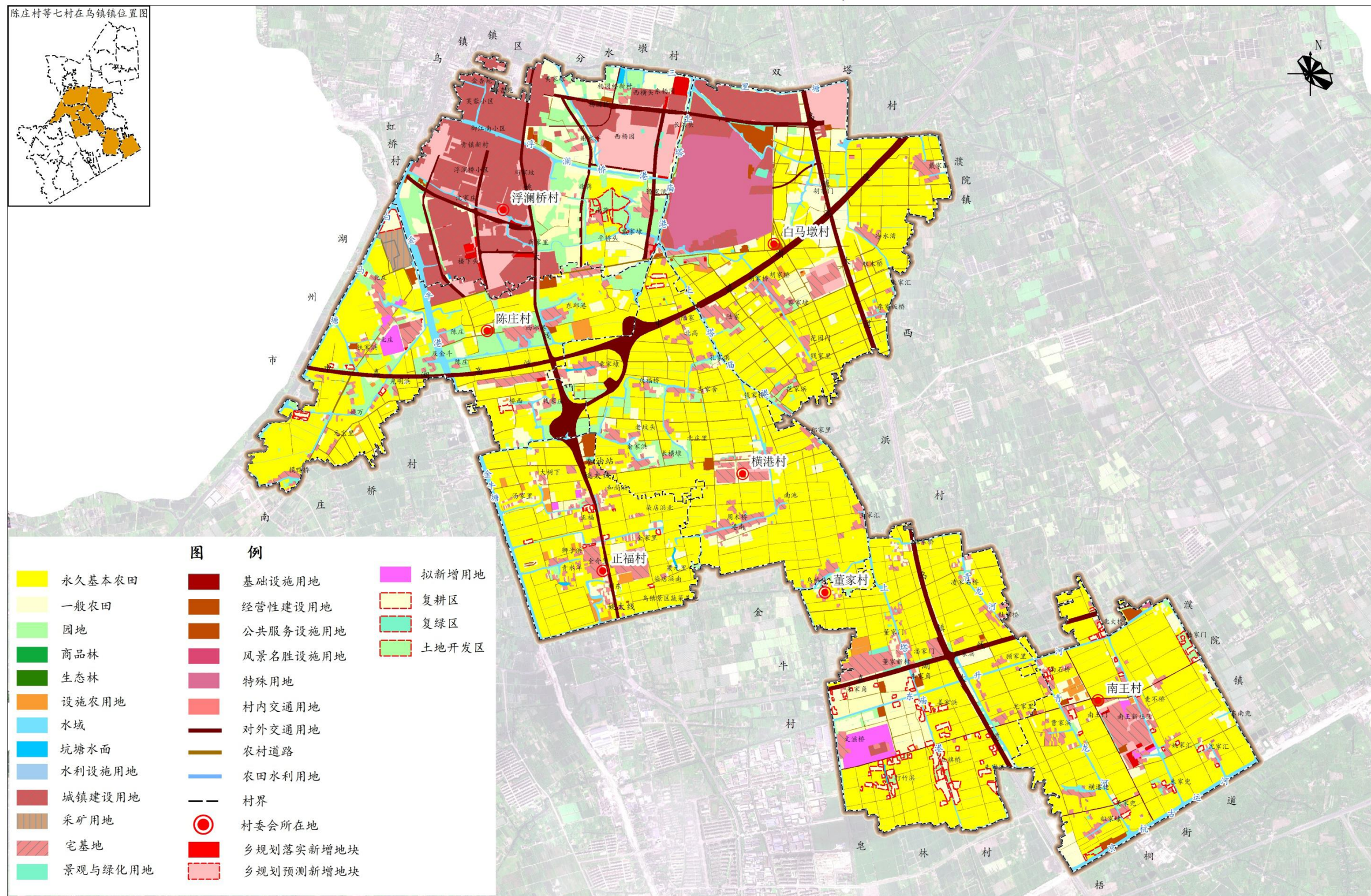
第十三章 附图

乌镇镇陈庄村等七村土地利用规划（2019-2035年） 土地利用现状图（2018年）



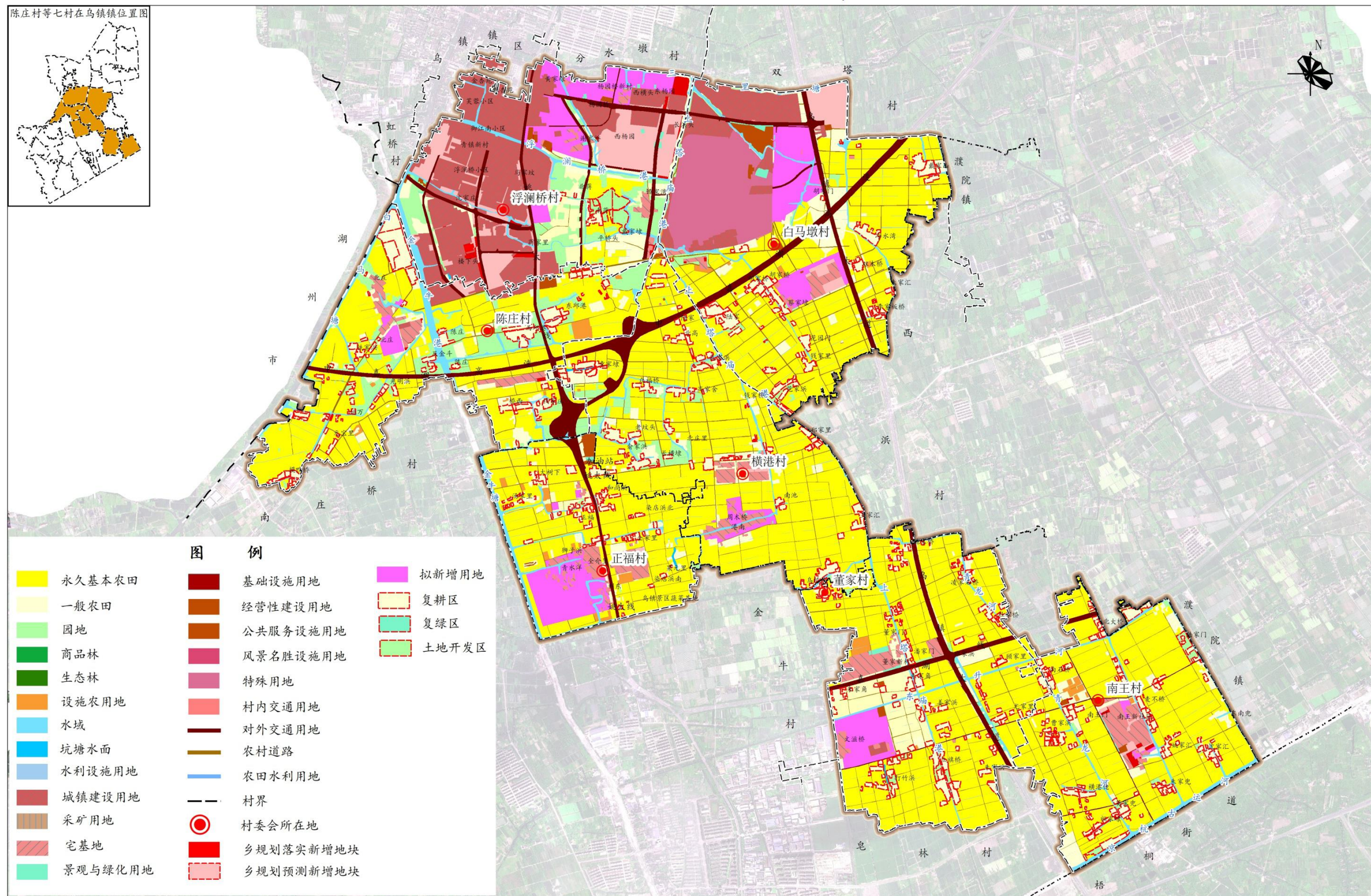
第十三章 附图

乌镇镇陈庄村等七村土地利用规划 (2019-2035年) 土地利用规划图 (2019-2021年)



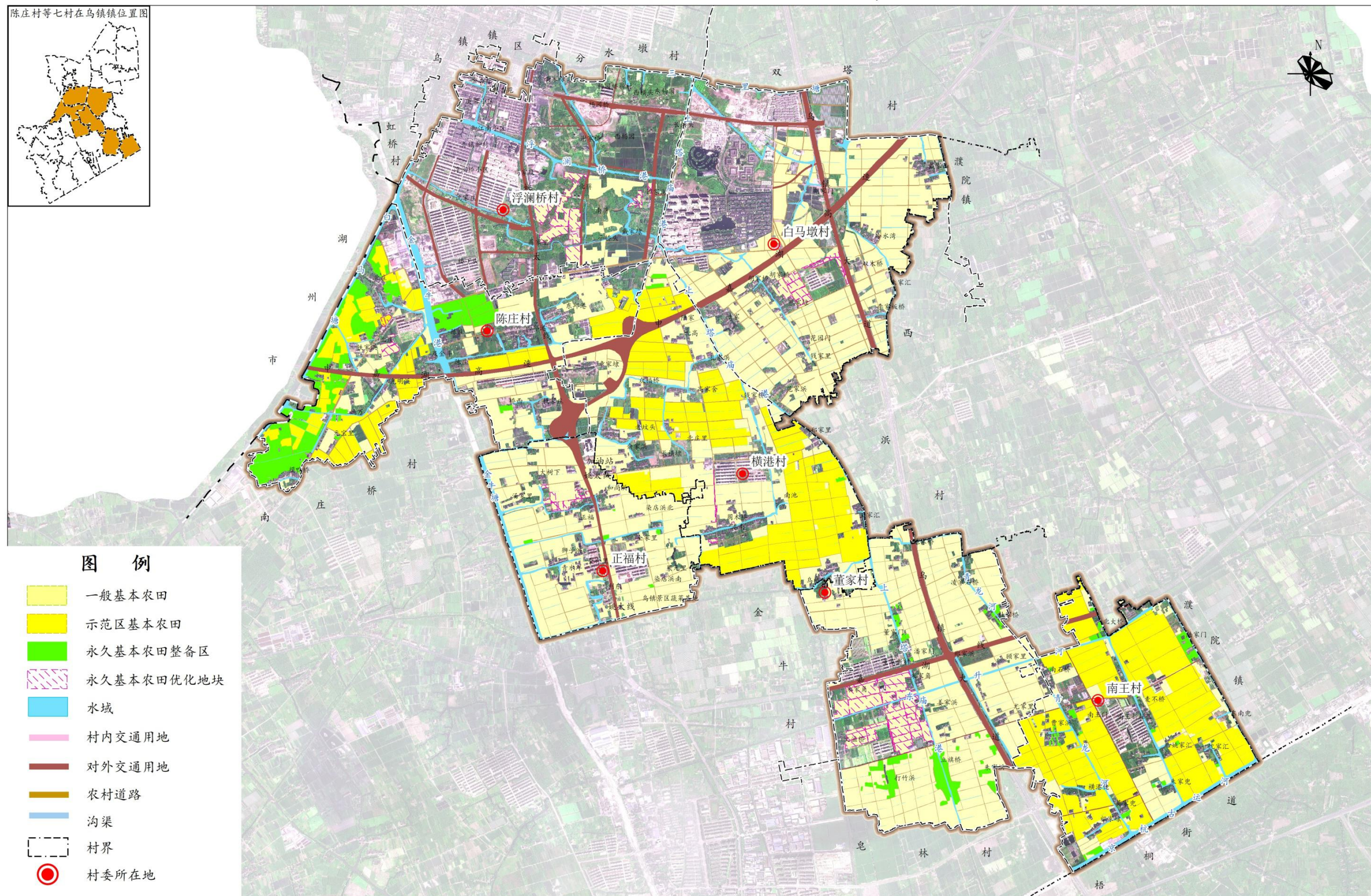
第十三章 附图

乌镇镇陈庄村等七村土地利用规划 (2019-2035年) 土地利用规划图 (2019-2035年)



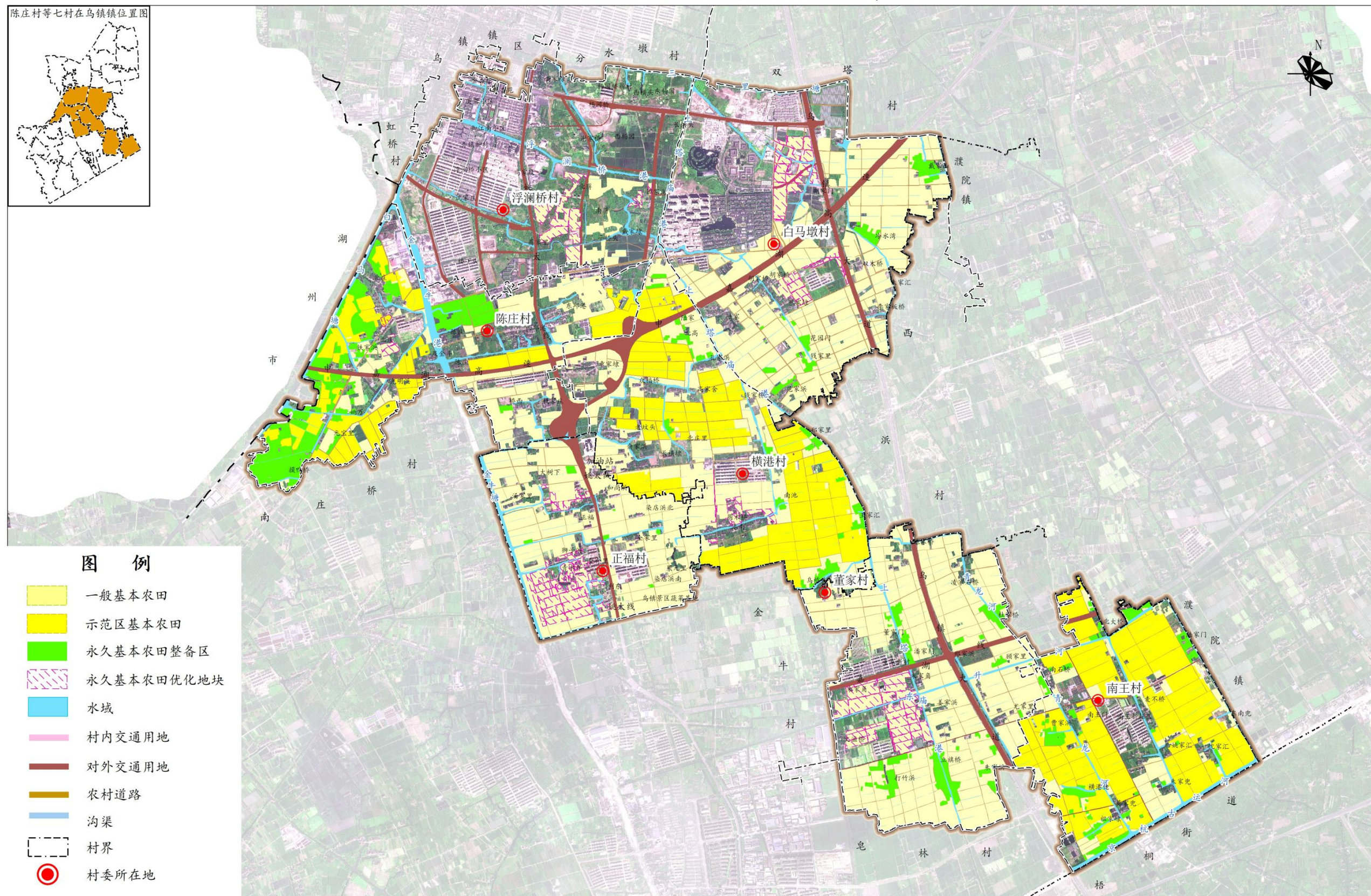
第十三章 附图

乌镇镇陈庄村等七村土地利用规划（2019-2035年） 永久基本农田保护图（2019-2021年）



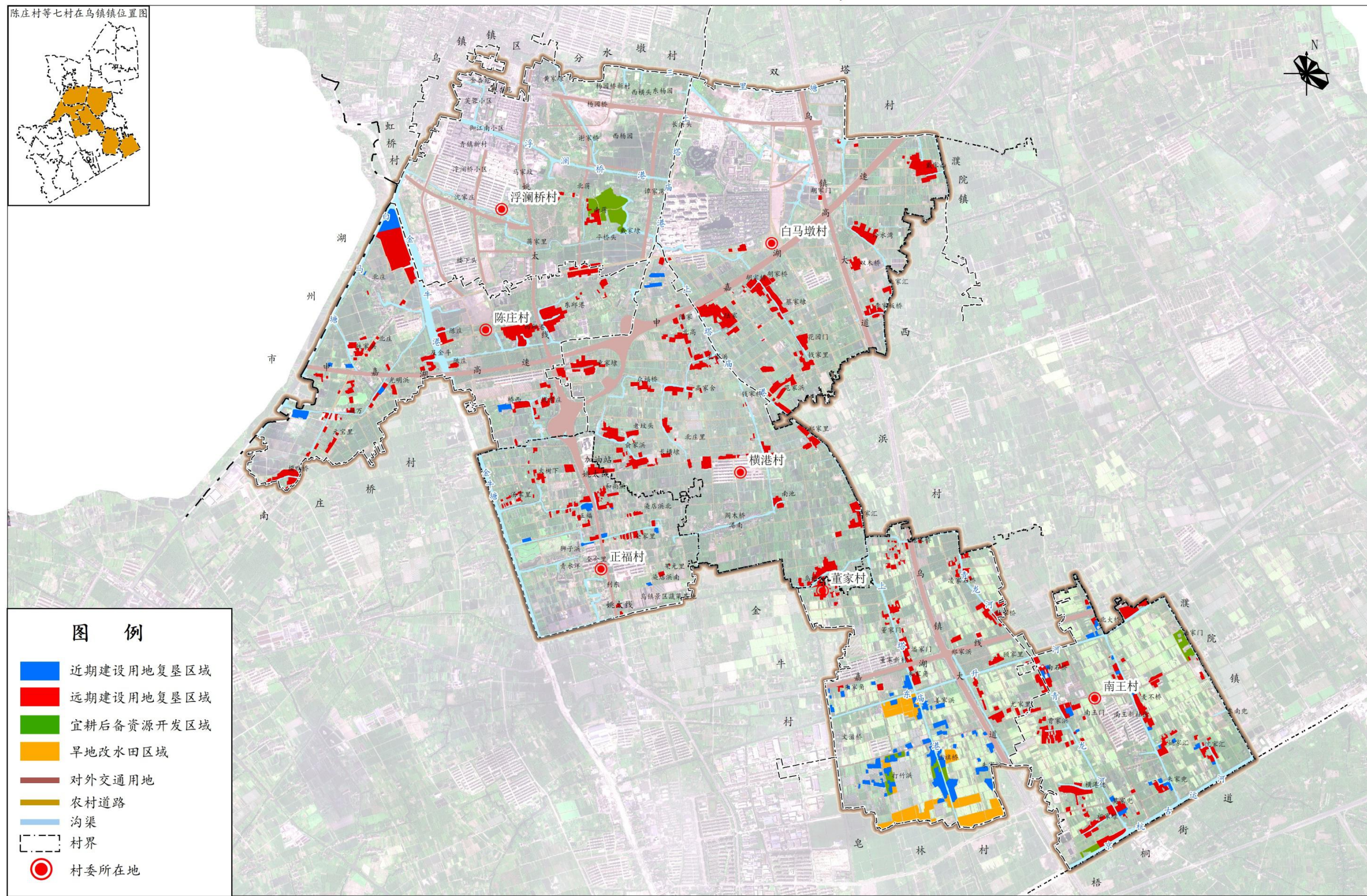
第十三章 附图

乌镇镇陈庄村等七村土地利用规划（2019-2035年） 永久基本农田保护图（2019-2035年）



第十三章 附图

乌镇镇陈庄村等七村土地利用规划（2019-2035年） 土地整治规划图（2019-2035年）



古韵乌镇、情醉田园

